

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

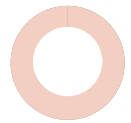
Lokalita Olšanská je vymezena na základě převažujícího společného charakteru, zejména shodného prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází podél ulice Olšanské, obklopují ji významné celky: nákladové nádraží Žižkov, Olšanské hřbitovy a park Parukářka. Původně zde stávala osada Olšany s kostelem sv. Rocha. Podél Olšanské ulice se vyskytovalo několik rybníků, dnes již zasypaných. K výstavbě podél Olšanské ulice došlo postupně od 60. let 20. století, výstavba postupně probíhá až do současnosti. Uliční prostranství plynule navazuje na přístupné předprostory jednotlivých solitérů, pro Olšanskou ulici je typické uspořádání domů do hřebínku, což vytváří její rytmus. Zástavbu tvoří solitéry a je výškové i objemově různorodá. Při křížení s ulicí Jičínskou se nachází kostel sv. Rocha s přilehlým parkem, na protilehlé straně pak areál školy. Dále směrem k ulici Jana Želivského tvoří zástavbu administrativní objekty, pošta a poliklinika. V lokalitě se nachází výrazné výškové dominanty – budova Ústřední telekomunikační budovy ze 70. let, věže rezidenčních souborů Central Park a Garden Towers. Podél ulice Želivského se nachází plocha s vysokou mírou potenciálu. Plocha jihovýchodní části lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

Vybrané limity: Památková zóna

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje stabilizovat stávající základní strukturální rysy území a dále rozvíjet intenzivní urbání strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovující současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 1.42$

index návrhový $i_n = 1.65$

-> [Index využití lokality, čl. 157](#)

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 3, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 3	81927	78424	71873	70481	71140	72507	76041	78000	82000	86000