

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

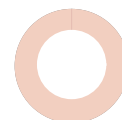
Lokalita Nové Bubny je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je v územně plánovacích podkladech dlouhodobě mapována jako transformační. Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu na úpatí Letné a je součástí holešovického meandru. Lokalita vznikala postupně od 13. století jako zemědělská osada podél Vltavy na severu území, která v průběhu století spíše stagnovala. Až v polovině 19. století se tato osada začala proměňovat v předměstskou čtvrť. Na severu území postupně vznikla nízká zástavba uspořádaná do nepravidelných bloků a na zbývajícím území vyrostlo nádraží Praha-Bubny, které bylo součástí spojky buštěhradské dráhy s Masarykovým nádražím v Praze. V lokalitě tak vznikl komplex nádražních budov a široké kolejíště, které vytvořily rozsáhlou bariéru, neprostopupné území, mezi Horními a Dolními Holešovicemi. Tento problém se projevil hlavně koncem 20. století, kdy význam nádraží postupně upadal. Dalšími významnými zásahy do struktury v území byla výstavba holešovické elektrárny koncem 19. století, železničního a autobusového nádraží, severojižní magistrály a betonárky v 2. polovině 20. století. Lokalitu čeká komplexní transformace, jejíž součástí bude i výstavby nové budovy Vltavské filharmonie.

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. Většina ploch je Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určena k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s jeho urbanistickou koncepcí zde navrhuje doplnění urbánní struktury města.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.74$

index návrhový $i_n = 2.43$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 7, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 7	46224	43505	40357	39596	41416	42902	45226	50000	58000	66000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1322/070/01**

Plochy jsou součástí rozsáhlé zastavitelné transformační plochy určené pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního území Bubny – Zátory. Jedná se plochu v centrální části lokality, která je rozdělena stávající zástavbou na čtyři dílčí plochy. Plocha je zastavitelnou plochou s využitím obytným a veřejné vybavenosti v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy jako součást obytného území je uspokojení bytových potřeb a dotvoření lokality, sjednocení charakteru lokality a hospodárné využití pozemků v transformační lokalitě. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1322/070/02

Plocha je součástí rozsáhlé zastavitelné transformační plochy určené pro obytné využití. Plocha je součástí širšího transformačního území Bubny – Zátory. Jedná se o drobnou plochu u východního okraje lokality, která je součástí zahrady ve vnitrobloku stávajícího bytového domu. Plocha je zastavitelnou plochou s využitím obytným a veřejné vybavenosti v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy jako součást obytného území je uspokojení bytových potřeb a dotvoření lokality, sjednocení charakteru lokality a hospodárné využití pozemků v transformační lokalitě. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).