

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Holešovice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení a prostorového uspořádání struktury. Lokalita leží v meandru Vltavy. Holešovice vznikly na místě původní zemědělské osady, v 2. pol. 19. století byly spojeny v jednu obec s Bubny a připojeny k Praze. K velkému rozvoji lokality začalo docházet v polovině 19. století, kdy byla postavena severní železniční dráha, což ovlivnilo vývoj Holešovic jako významné průmyslové čtvrti. Byla vybudována ústřední jatka, tržiště a plynárna. Počátkem 20. století pak bylo prohloubeno říční koryto a vznikl přístav. Rozvoj Holešovic byl pozastaven především v době znárodnování po roce 1948. K obnovení čtvrti došlo částečně po roce 1989, velký stavební boom přišel po roce 2000. Lokalita je charakteristická blokovou strukturou. Struktura veřejných prostranství tvoří pravidelnou pravouhloú síť. Kostru veřejných prostranství představují na sebe kolmé ulice Dělnická a Komunardů. Severně od ulice Ú Uranie se struktura veřejných prostranství stává méně čitelnou. Zástavba lokality je výrazně ovlivněna průmyslovou historií, mísí se zde bytové domy s původně průmyslovými objekty. Novější solitery a jejich předprostory respektují pravidelné vymezení uliční sítě. V lokalitě se nachází areál Pražské tržnice (původní jatka a tržiště), který je důležitým obchodním i kulturním centrem lokality i širšího okolí a čeká jej revitalizace. Významným veřejným prostranstvím je Ortenovo náměstí. V lokalitě se nachází výrazné novostavby nebo původně industriální stavby konvertované ve 21. století. Plocha v severním výběžku lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

### 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 blokovou strukturou. Strukturu veřejných prostranství lokality tvoří poměrně pravidelná síť ulic, náměstí a parků, která je jasně ohraničena převážně fasádami budov. Veřejná prostranství vymezují kompaktní bloky s velikostně i výškově homogenní zástavbou umístěnou převážně na okrajích stavebních bloků. Vymezením lokality s blokovou strukturou Metropolitní plán chrání tyto základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



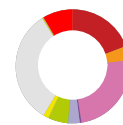
podlažnost



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  $i_s = 1.56$

index návrhový  $i_n = 1.74$

-> [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

### 1322/027/01

Plocha při hlavní místní komunikaci Jankovcova na křížení s ulicí Varhulíkova je součástí zastavitelné transformační plochy vymezené k přestavbě území Vltavských přístavů Holešovice a přilehlých výrobních areálů na území s obytným využitím. Jde o plochu příslušející firemnímu objektu komerčních služeb, která je v katastru nemovitostí vedena jako zahrada a v současné době je užívána ke skladování stavebního materiálu. Plocha je v platném územním plánu vymezena jako zastavitelná, určena pro dopravní infrastrukturu (přístavy a přístaviště, plavební komory). 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). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.