

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

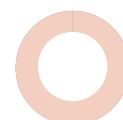
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nový Hloubětín je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází podél ulice Kolbenovy, která vede z vysočanského náměstí Organizace spojených národů do Hloubětína. Z jihu je lokalita vymezena ulicí Kolbenovou a ve východní části Rokytkou a ze severu železniční tratí s přílehlými sady Na Klíčově. Síť veřejných prostranství vychází z těžiště lokality, které je tvořeno Kolbenovou ulicí. Veřejná prostranství tvoří uliční prostranství, která jsou často charakteru obslužných ulic mezi areály. Zástavbu tvoří soudobé obytné soubory kompaktní bloky a solitery, dnes často nevyužívané. V důsledku společenských změn v podobě úpadku průmyslu je většina objektů a areálů v území dnes nefunkční, struktura a prostorové uspořádání lokality je tak velmi nestabilní, v územně plánovacích dokumentacích jsou plochy v lokalitě dlouhodobě vedeny jako území k přeměně. Území je dobře napojeno na síť technické a dopravní infrastruktury, výhodná je rovněž poloha v blízkosti centra města a poloha lokality v údolí. Lokalita vykazuje vysokou míru potenciálu.

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 heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

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 $i_s = 0.57$

index návrhový $i_n = 1.43$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 9, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí Prahy 14, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 9	44704	42576	41630	44415	53382	56291	60601	74000	94000	114000
Praha 14	24464	33080	37411	41641	45822	46140	47761	52000	56000	62000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/157/03

Plocha je součástí transformační zastavitelné plochy navržené pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu částečně nezastavitelnou plochou krajinné a městské zeleně a částečně zastavitelnou plochou s využitím obytným a veřejné vybavenosti. MPP navrhuje sjednocení plochy na zastavitelnou pro obytné využití, větší část plochy vymezuje k umístění občanské vybavenosti. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město.