

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

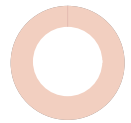
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Kolbenova 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 po obou stranách ulice Kolbenovy. Z jihu je lokalita vymezena Rokytkou a ze severu částečně železniční tratí a ulicí Kolbenovou. Součástí lokality je stanice metra B Kolbenova. Jde o bývalý areál ČKD. Během 2. světové války byl areál poškozen náletem. Společnost se po válce dál rozvíjela, vznikaly nové objekty i systém vleček a nové nádraží. Po roce 1989 nastal postupný rozpad ČKD, část výroby byla zastavena, po privatizaci některé provozy zkrachovaly. Několik objektů bylo zbouráno za účelem nerealizované výstavby hokejové haly, další objekty dál chátrají, některé jsou využívány jako ateliéry. Síť veřejných prostranství vychází z těžiště lokality, které je tvořeno Kolbenovou ulicí, zejména v okolí stanice metra Kolbenova. Veřejná prostranství tvoří uliční prostranství, která jsou často charakteru obslužných ulic mezi areály. Zástavbu tvoří soudobé obytné soubory a kompaktní bloky a solitéry, 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. 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 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 $i_s = 2.19$

index návrhový $i_n = 3.14$

-> [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.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 9	44704	42576	41630	44415	53382	56291	60601	74000	94000	114000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1322/082/30

Transformační zastavitelná plocha navržena pro obytné využití. Jedná se o dvě drobné plochy zahrad bytových domů na západním okraji lokality, které jsou součástí širšího transformačního území. Plocha je zastavitelnou plochou pro obytné využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a sjednocení jejího charakteru a využití. 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).