

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Troja je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita Troja se nachází v údolí řeky na úpatí bohnické plošiny, v severní části se zvedá prudký svah. Pro lokalitu byly typické vinice. Původní osada Zadní či Horní Ovenec byla v 18. století pojmenována Troja podle zámku. V 17. století vznikla usedlost Kazanka a na západ od hranic lokality vystavěn zámek Troja a jeho zahrady. Na jihozápadě lokality, původně v záplavovém pásmu vedle ramene Holešovického ostrova, se nachází dochovaná chudinská osada Rybáře. V západní části je Panský dvůr, hospodářské zázemí trojského zámku. Až do 60. let 20. století tekl vedle Panského dvora ulicí Pod Havránkou potok z Haltýřů. Dnes je zatrubněn. Od 80. let 20. století spojuje pěší lávka Troju s Císařským ostrovem. V 90. letech byla zástavba doplněna diplomatickou čtvrtí architekta J. Bočana, byla postavena jen východní část. Lokalita má pravidelnou síť ulic, tvořenou dvěma osami. Ulice Trojská a Nad Kazankou sledují vrstevnice a kopírují směr koryta Vltavy a jsou spojeny kolnými propojkami. Zástavbu tvoří vily většího měřítka a menší bytové domy. Pro lokalitu je charakteristická rostoucí hustota a měřítko zástavby směrem na západ. Jižní část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

Vybrané limity: Natura 2000 - evropsky významná lokalita, Památková zóna, Přírodní park

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 vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří bývalá samostatná osada nacházející se na jihozápadě lokality, na kterou navazuje novější zástavba podél historické cesty v okolí bývalých usedlostí, tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Ve starší zástavbě jsou veřejná prostranství vymezena převážně fasádami domů a zdmi, v ostatních částech pak převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



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 $i_s = 0.25$

index návrhový $i_n = 0.25$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí MČ Praha-Troja, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí městské části Praha 8, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 8	112790	109166	101494	99840	103757	103049	106218	114000	124000	134000
Praha-Troja	805	781	926	970	1184	1272	1426	1550	1700	1850

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1322/283/30**

Zastavitelná transformační plocha pro obytné využití. Plocha je tvořena třemi dílčími plochami, z nichž dvě volně navazují na plochu se zábořem 1322/283/31. Plocha záboru je součástí rozsáhlé transformační plochy je navržena v MPP pro obytné využití a je tvořena původní nivou řeky Vltavy mezi obytnou zástavbou podél Trojské ulice a protipovodňovým valem, kterým je chráněna před zaplavením. V platném územním plánu jde o nestavební plochu určenou pro park a městskou zeleň. Obytné využití plochy v MPP a sjednocení dílčích ploch je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství) a celkového přeuspořádání území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Veřejným zájmem je hospodárné využití území při zhodnocení vysokých investic do protipovodňových opatření. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město.

1322/283/31

Zastavitelná transformační plocha navržena pro obytné využití. Plocha je dnes využívána pro soukromé zahrady přilehlých rodinných domů. Podle platného územního plánu jde o nestavební pěšební plochu. Plocha volně navazuje na část záboru ZPF 1322/283/30 a spolu s ní je součástí rozsáhlé transformační plochy MPP pro obytné využití. Celé území je tvořeno původní nivou řeky Vltavy mezi obytnou zástavbou podél Trojské ulice a protipovodňovým valem, kterým je v současné době chráněno před zaplavením. Obytné využití plochy v MPP a sjednocení dílčích ploch je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství) a celkového přeuspořádání území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Plocha záboru je ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřena do správy MČ Praha-Troja, což umožní využití plochy pro její potřeby. Veřejným zájmem je hospodárné využití území při zhodnocení vysokých investic do protipovodňových opatření. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město.