

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

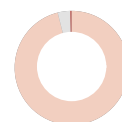
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Bílá Hora je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita leží na návrší nad Motolským hájem. Na severu sahá až k oboře Hvězda. Na nezastavěné pláni se 8. listopadu 1620 odehrála bitva na Bílé hoře. Samotný památník je vymezen v samostatné lokalitě Bělohorská pláň. Lokalita Bílá Hora byla dlouho nezastavěná, první stavbou byl areál kostela Panny Marie Vítězné podél dnešní Karlovarské ulice. Struktura zástavby se rozvíjela na základě starší struktury podél ulic Bělohorská–Karlovarská. Ke komponované zástavbě začalo docházet až ve 20. a 30. letech 20. století, zástavba se postupně doplňovala. V 70. letech byla v jihovýchodní části zástavba doplněna bytovými domy, v průběhu 80. let v severní části řadovou zástavbou. Jde o nepravidelný rastr ulic s hlavní třídou Bělohorská–Karlovarská, která leží ve stopě původní historické cesty na Břevnov a dále na Pražský hrad. Dalším významným uličním prostranstvím je ulice Na Bělohorské pláni a Alej českých exulantů. Výrazným prvkem kompozice je nezastavěná pláň bitvy na Bílé hoře, která tvoří vnořenou samostatnou lokalitu. Stavební dominantou je areál barokního kostela Panny Marie Vítězné na Karlovarské silnici, kde v přilehlém klášteře žije komunita sester benedikteinek. Rozsáhlá západní část 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 převážně 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 se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



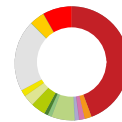
podlažnost



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 a rozvojové 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 $i_s = 0.29$

index návrhový $i_n = 0.35$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Větší část lokality je součástí Prahy 6, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Menší část lokality je součástí Prahy 17, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí městské části Praha 5, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 5	76768	78630	76755	80040	81161	82630	88225	96000	106000	116000
Praha 6	109833	106020	99850	99481	97951	100152	107213	110000	116000	122000
Praha 17	19731	22275	23063	24391	24973	24666	24075	25000	26000	28000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

1312/328/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o část malého zahradnictví uprostřed obytné zástavby, která má charakter proluky. Platný územní plán zde předpokládal zachování pěstebních ploch. Důvodem vymezení plochy je scelení území, sjednocení charakteru a využití území dílčích ploch v lokalitě. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem sjednotit území lokality lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/328/31

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici Sadová je nezastavěnou částí pozemku rodinného domu. V platném územním plánu jde o součást nestavební plochy krajinné a městské zeleně. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Kvůli své poloze a velikosti je plocha 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).

1322/328/32

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha při křižovatce ulic Karlovarská a Slánská je malého rozsahu, obklopena stávající zástavbou. V platném územním plánu jde o izolační zeleň při rušné křižovatce a část uličního prostoru. Důvodem vymezení plochy je sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

1322/328/33

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Území, jehož je plocha součástí, má v současné době velmi neuspořádaný charakter a je tvořeno nesouvislými fragmenty zástavby, zahrádkových osad a nevyužívaných nezastavěných ploch. V platném územním plánu jde o pěstební nestavební plochu. MPP navrhuje transformovat celé území na prostředí s obytným využitím se strukturou zahradního města a provázáním fragmentů zástavby a okolních čtvrtí významně zlepšit fungování širší oblasti. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Plocha záboru se nalézá na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy a je dotčena plánovanými veřejně prospěšnými stavbami Rozšíření Karlovarské ulice a Tepelný napáječ Levobřežní soustavy centrálního zásobování teplem – Tepelný napáječ Kladno – propojení. Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města (město krátkých vzdáleností) společně s umožněním realizace zmíněných VPS lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město.

1322/328/34

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelná s obytným a využitím podle platného územního plánu. Důvodem vymezení v MPP je doplnění struktury zástavby, sjednocení ploch pro zvýšení hospodárnosti využití území, sjednocení charakteru lokality i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/328/35

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha záboru ZPF leží při severní straně Karlovarské ulice a navazuje na zábor ZPF 1322/328/33. Platný územní plán v této části území vymezuje plochy městské a krajinné zeleně převážně se záměrem separovat plochy dopravní infrastruktury od ploch s jiným způsobem využití, příp. jako rezerva pro její budoucí rozšiřování. Fixovat tuto plochu obdobným způsobem v MPP bylo vyhodnoceno jako nevhodné. Území, jehož je plocha součástí, má v současné době velmi neuspořádaný charakter a je tvořeno nesouvislými fragmenty zástavby, zahrádkových osad a nevyužívaných nezastavěných ploch. MPP navrhuje transformaci celého území na prostředí s obytným využitím a strukturou zahradního města a provázáním fragmentů zástavby a okolních čtvrtí významně zlepšit fungování širší oblasti. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Tyto plochy jsou na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy a jsou dotčeny plánovanými veřejně prospěšnými stavbami Rozšíření Karlovarské ulice a Tepelný napáječ Levobřežní soustavy centrálního zásobování teplem – Tepelný napáječ Kladno – propojení. Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města (město krátkých vzdáleností) společně s umožněním realizace zmíněných VPS lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město.

1340/328/41

Transformační nestavební plocha navržená pro rekreační využití – založení městského parku Bělohorská zahrada. Plocha je v platném územním plánu částečně zastavitelná se smíšeným využitím, plocha parku je v něm definována plovoucí značkou ZP. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/328/02

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/69 Břevnovská radiála. Jedná se o koridor pro realizaci komunikace nadřazené komunikační síti, jejíž význam spočívá v propojení dálničního vnějšího Pražského okruhu a Městského okruhu v mimoúrovňové křižovatce Malovanka. Vedle obou komunikačních okruhů a radiál náleží do strategického systému nadřazené síti Průmyslový polookruh a Spořilovská a Libeňská spojka. Zprovoznění radiály přispěje ke snížení dopravního zatížení na vnitřní síti místních komunikací a zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní oblasti Prahy. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/328/36

Souvisí se zábohem 1370/328/02. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/69 Břevnovská radiála. Jedná se o koridor pro realizaci komunikace nadřazené komunikační síti, jejíž význam spočívá v propojení dálničního vnějšího Pražského okruhu a Městského okruhu v mimoúrovňové křižovatce Malovanka. Vedle obou komunikačních okruhů a radiál náleží do strategického systému nadřazené síti Průmyslový polookruh a Spořilovská a Libeňská spojka. Zprovoznění radiály přispěje ke snížení dopravního zatížení na vnitřní síti místních komunikací a zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní oblasti Prahy. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/328/37

Souvisí se zábohem 1370/328/02. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/69 Břevnovská radiála. Jedná se o koridor pro realizaci komunikace nadřazené komunikační síti, jejíž význam spočívá v propojení dálničního vnějšího Pražského okruhu a Městského okruhu v mimoúrovňové křižovatce Malovanka. Vedle obou komunikačních okruhů a radiál náleží do strategického systému nadřazené síti Průmyslový polookruh a Spořilovská a Libeňská spojka. Zprovoznění radiály přispěje ke snížení dopravního zatížení na vnitřní síti místních komunikací a zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní oblasti Prahy. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/328/38

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské. Rozšíření Karlovarské v úseku Slánská – Thurnova odstraňuje kapacitní deficit tohoto úseku, dopravní závady, umožní úpravu situování stávající tramvajové smyčky a vytváří územní rezervu pro výhledově prodloužení tramvajové trati z Bílé Hory do Rep. Komunikace může vytvořit částečnou alternativu chybějící Břevnovské radiále, která je podmíněna vznikem Pražského okruhu. Koridor je vymezen v souladu s plochami vymezenými v platném územním plánu.

1370/328/39

Souvisí se zábohem 1370/328/02. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/69 Břevnovská radiála. Jedná se o koridor pro realizaci komunikace nadřazené komunikační síti, jejíž význam spočívá v propojení dálničního vnějšího Pražského okruhu a Městského okruhu v mimoúrovňové křižovatce Malovanka. Vedle obou komunikačních okruhů a radiál náleží do strategického systému nadřazené síti Průmyslový polookruh a Spořilovská a Libeňská spojka. Zprovoznění radiály přispěje ke snížení dopravního zatížení na vnitřní síti místních komunikací a zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní oblasti Prahy. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.

1370/328/40

Souvisí se zábohem 1370/328/02. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/69 Břevnovská radiála. Jedná se o koridor pro realizaci komunikace nadřazené komunikační síti, jejíž význam spočívá v propojení dálničního vnějšího Pražského okruhu a Městského okruhu v mimoúrovňové křižovatce Malovanka. Vedle obou komunikačních okruhů a radiál náleží do strategického systému nadřazené síti Průmyslový polookruh a Spořilovská a Libeňská spojka. Zprovoznění radiály přispěje ke snížení dopravního zatížení na vnitřní síti místních komunikací a zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní

oblasti Prahy. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy.