Budoucí Bubny

11.3.2026 - | Městská část Praha 7

Území Bubny-Zátory je dnes jedním z nejvýznamnějších pražských rozvojových území. Aktuální územní studie, pořízená hl. m. Prahou a zpracovaná týmy Thomas Muller Ivan Reimann Architekten a Pelčák a partner architekti a přinášející hlavní zásady pro proměnu této části města, se stala po dohodě s místostarostkou Lenkou Burgerovou podkladem pro zadání semestrálních projektů v ateliéru Plicka–Škrna na Fakultě architektury ČVUT v Praze. Zadáním bylo prověřit navrženou regulaci prostřednictvím projektů konkrétních domů či souborů staveb. Celkem 26 studentů a studentek se věnovalo návrhům především bytových domů, ale i základní školy, domova pro seniory, obchodních center, hotelů a v neposlední řadě i nové budovy sedmičkové radnice. Výstavu jejich prací najdete v přízemí radnice do konce března.

Řešené území bylo na severu vymezeno novou zástavbou po obou stranách ulice Nicholase Wintona, na jihu řekou Vltavou. Základní prostorová regulace ze studie, vymezující jednotlivé bloky pro novou zástavbu a stanovující výšku a podlažnost nových domů, byla studentskými projekty respektována, jen s drobnými korekcemi stavebních čar – vymezení stavebních bloků. Regulace ze studie vychází z kontextu stávající okolní zástavby a studenti tento kontext respektovali i ve svých architektonických návrzích. Kvalitní bytové domy ze stávající zástavby byly pro ně mnohdy i cennou inspirací.

Většinu nově navržené zástavby tvoří bytové domy, v nichž jsou navrženy byty pro zhruba 5 tisíc nových obyvatel. Regulace ze studie umožňuje navrhovat městské bytové domy s obchodním parterem, s potenciálem přispět k vytvoření kvalitního městského veřejného prostředí.

Studentské projekty se rovněž zabývaly – na základě studií formulované funkční regulace – návrhem obchodních center podél ulice Nicholase Wintona, respektive mezi ulicí Argentinskou a centrálním parkem. Projekty doplňovaly obchodní funkci bydlením v bytových domech, nejednalo by se tedy o pouhá monofunkční obchodní centra. Projekty také ve vazbě na tato obchodní centra pracovaly s vymezením kvalitních veřejných prostranství.

Velkým tématem studie a následně i studentských prací byla právě i kvalitní veřejná prostranství. Studentské projekty prověřovaly typické profily ulic, a to jak hlavních – Bubenské a Argentinské, tak i ostatních, včetně řady ulic, které jsou navrženy ve smíšeném režimu, zklidněném společném užívání ulice chodci, cyklisty, automobily i veřejnou dopravou. Ulice jsou dostatečně dimenzovány, aby umožnily i parkování automobilů. Každý dům má ale svoji potřebu parkování automobilů plně pokrytou na svém pozemku v podzemním parkingu; to samé platí i o nákupních centrech.

Studentské práce potvrdily řešení vyústění Hlávkova mostu do ulice Bubenské navržené ve studii: Bubenská plynule navazuje přímo na Hlávkův most a nová budova Vltavské filharmonie zde spolu s budovou bývalých Elektrických podniků vymezuje velkorysé náměstí. Oproti studii studentské práce pracují s plným obousměrným profilem Argentinské ulice až k Bubenskému nábřeží – to umožňuje zásadním způsobem zklidnit ulici Za Viaduktem, kterou je dnes veden jeden směr dopravy z ulice Argentinské. Kromě navržených veřejných parků vznikne důstojné veřejné prostranství také v Bubenské ulici před Památníkem ticha.

Významnou součástí řešení dopravy bylo i trasování tramvajových linek, jež je nesmírně důležité pro obsluhu celého území. Studentské práce ruší tramvajovou trasu po Bubenském nábřeží, a celé nábřeží tak zklidňují a otevírají pěším a cyklistům. Alternativní trasu vedou ulicí Jateční, kde tramvaj

obslouží jak Holešovickou tržnici, tak velkou část stávající zástavby severně od tržnice. Další tramvajová trasa je ve shodě se studií vedena ulicí Nicholase Wintona a ulicí Dělnickou. Diplomové práce v ateliéru se pak ještě zabývaly také řešením předmostí nového tramvajového Rohanského mostu, který bude mít rovněž velký význam pro obsluhu této části města.

Práce studentů a studentek prokázaly, že aktuální územní studie je dobrým podkladem pro zásadní proměnu stávajícího brownfieldu Bubny-Zátory, a to i navzdory některým korekcím, které práce na studentských projektech přinesla.

„Zatímco studenti Fakulty architektury ČVUT připravili v ateliérech svou představu o tom, jak by mohly v oblasti Bubnů-Zátor vzniknout nové domy a ulice z hlediska formy a architektury, úřady se mezitím stávají doslova kolbištěm, kde se rozhoduje o širších souvislostech podoby budoucí čtvrti. Ideální čtvrť nejsou pouze domy, ulice, náměstí a parky, jsou to i budoucí obyvatelé, kterým se v ní dobře žije, a stávající obyvatelé městské části, kteří získají možnost využívat nový veřejný prostor i služby. Co je k tomu potřeba a kdo to zajistí?

Jak dosáhnout toho, aby v Bubnech žily různé skupiny obyvatel? Jak zajistit, abychom měli v blízkosti domova vše, co potřebujeme? Mladé rodiny s dětmi musí mít jistotu, že bude dost míst ve školách a školkách, děti potřebují místo ke hře i sportování v bezpečném a čistém prostředí, dospělí a senioři musí mít prostory ke každodennímu odpočinku a setkávání v zeleni i v ulicích. Všechny generace mají v nové čtvrti najít širokou škálu pracovních příležitostí, komunitní prostory, knihovny, místa pro setkávání i kulturní akce. V území musí najít své místo i zařízení, jako jsou lékařské ordinace, sociální služby, byty a lůžka pro seniory a další zařízení, kde se o nás někdo postará, protože nemoci ani stáří se nikdo nevyhne.

V tomto výčtu bychom mohli pokračovat. Jenže jak toto všechno zajistit, když městská část v daném území vlastní jen minimum pozemků a Praha také množstvím plochy, kterou by mohla sama organizovat, neoplývá? Nemá moc smysl ohlížet se do minulosti a stěžovat si, kdy a za jakých okolností se veřejné pozemky přesunuly do soukromých rukou, to nám dnes již nepomůže. Pozemky jsou většinově soukromé a jedním z mála nástrojů, které nastavují spolupráci mezi městem, investory a vlastníky, je územní plánování.

Bubny byly dlouhou dobu pod stavební uzávěrou. Územní plán z roku 1999 zde vymezil velké rozvojové území. Teprve v roce 2020 byla schválena územní studie, která vznikla na základě soutěže a která nastavuje urbanistický rozvoj tohoto nesmírně cenného, ale víceméně prázdného a nezastavěného místa mezi Holešovicemi a Letnou. Studie navrhla novou blokovou strukturu, jež reaguje na okolní čtvrti a propojuje je sítí veřejných prostranství. Uprostřed území se nachází velký, několikahektarový park i menší zelené prostory.

K tomu, aby podle této koncepce mohla být zahájena výstavba, chybí jediné: musí proběhnout změna stávajícího územního plánu nebo musí být schválen nový – Metropolitní plán. Je to proces nesnadný a mnozí čtenáři sledují jeho vývoj i více než desetiletou snahu městské části, aby vše dobře dopadlo. Nicméně městská část v této hře není ani forhont, ani rozdávající. Přesto ze své pozice dělá více, než by se mohlo zdát možné. Zvláště pak v aktivitě při zajištění kvalitního rozvoje pro všechny obyvatele, v boji o každý metr veřejného prostoru, zajištění zelených ploch a v prosazování všech potřebných funkcí v území, přestože triumf v podobě vlastnictví většiny pozemků drží investoři.

Přes rozdílné úhly pohledu jednotlivých aktérů jde ve finále všem o totéž: aby město, které zde vznikne, fungovalo. Za sebe mohu s klidným vědomím říct: už aby to bylo. Město ze všeho nejvíc potřebuje, aby v každé jeho části proudil život, aby byla napojená na své okolí a přinášela mu užitek. To se v současné době neděje. Místo čeká.

V tomto kontextu jsou vize, jež studenti přinášejí, o to cennější. Nejsou zatíženy příběhy, zájmy a cíli jednotlivých aktérů, kteří drží pozemky. Studenti nabízejí podobu prostoru a zástavby vycházející z odbornosti, akademického pohledu a velké představivosti. Ta pak může posloužit nejen nám, městu a investorům při hledání dohody nad územím, ale i veřejnosti, jež má možná obavy z budoucích změn a na základě studentských projektů si lépe představí, jaké možnosti se nabízejí. Na modelu, který je její součástí, si můžete doslova „osahat“ možnou část budoucí městské čtvrti,“ říká Lenka Burgerová, místostarostka Prahy 7 pro územní rozvoj a participaci.

https://www.praha7.cz/budouci-bubny