

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

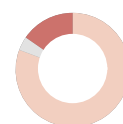
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nová Dubeč je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita Nová Dubeč leží na rovinatém terénu pod železničním koridorem Praha–Kolín. Osídlení v lokalitě začalo vznikat v 2. polovině 19. století poblíž železniční stanice zřízené mezi Běchovicemi a Dolními Počernicemi a rozvíjelo se jižně od historické cesty vedoucí z Prahy do Českého Brodu, dnešní ulice Českobrodské, a západně od historické cesty do Dubče, dnešních ulic Do Říčan – Ke Křížkám. V polovině 20. století měla zástavba lokality již téměř dnešní podobu. K úplnému doplnění zástavby do dnešní podoby došlo do poloviny 70. let. V severní části lokalitou prochází významná ulice Českobrodská, kterou od jižní části lokality odděluje park Běchovice. Další veřejná prostranství tvoří ortogonální síť ulic bez výrazné hierarchie. Dalšími parky v lokalitě jsou park Manželů Kotrbových a parkově upravené náměstí při Litožnické ulici. V jižní části jsou tenisové kurty. Východní cíp lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro rozvoj.

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 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022. 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. Strukturou 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. 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 $i_s = 0.12$

index návrhový $i_n = 0.18$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Běchovice, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Běchovice	1605	1509	1692	3259	3101	2611	2733	3400	4300	5200

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/376/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlou plochu východně od ulice Do Říčan, ve východní části lokality. V současné době jde o součást obdělávaného pole. V platném územním plánu je navrženo obytné a z části i smíšené využití doplněné plochou pro sport a rekreaci. Důvodem vymezení plochy v MPP je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v lokalitě v dobré dostupnosti kolejovou hromadnou dopravou. Vymezená plocha respektuje potřebné odstupy od ulice Českobrodská, biokoridoru kolem meandrujícího Říčanského potoka i odstup od navrhovaného dopravního koridoru přeložky komunikace I/12. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/376/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je organickou součástí plochy se zábořem ZPF 1312/376/01. Z této plochy byla odříznuta z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení plochy v MPP je zarovnání okraje lokality do logického tvaru dle aktuálních podkladů, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě i uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.