


TYPY STRUKTUR ZASTAVITELNÝCH STAVEBNÍCH LOKALIT

(01) rostlá struktura	001 – 011
(02) bloková struktura	020 – 043
(03) hybridní struktura	050 – 087
(04) heterogenní struktura	100 – 197
(05) vesnická struktura	200 – 285
(06) struktura zahradního města	300 – 414
(07) modernistická struktura	500 – 575
(08) struktura areálů produkce	580 – 666
(09) struktura areálů vybavenosti	680 – 727
(10) lineární struktura	750 – 783

TYPY STRUKTUR ZASTAVITELNÝCH NESTAVEBNÍCH LOKALIT

(11) parkový areál	800 – 819
(12) parkové prostranství	820 – 866
(13) parkový les	870 – 878

TYPY STRUKTUR NEZASTAVITELNÝCH LOKALIT

(14) lesní krajina v rovině	880 – 986
(15) leso-zemědělská krajina	
(16) zemědělsko-rybníční krajina	
(17) zemědělská krajina v rovině	
(18) krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině	
(19) krajina výrazných údolí	
(20) krajina výrazných vrchů	

KLO

NÁVOD KE ČTENÍ KRYCÍCH LISTŮ ODŮVODNĚNÍ

IDENTIFIKACE LOKALITY

[název, číslo a kód lokality]

SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

[odůvodnění čtyř základních regulativů lokality s grafy zobrazujícími lokalitu vymezenou]

VYBRANÉ LIMITY

[vybrané limity ovlivňující území lokality nebo její části]

ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

[odůvodnění čtyř základních regulativů lokality s grafy zobrazujícími vybrané parametry lokality vycházející z datových podkladů]

INDEX VYUŽITÍ LOKALITY / INDEX EKOLOGICKÉ STABILITY

[indexy lokality sloužící pro vyhodnocování Metropolitního plánu]

MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

[model vývoje počtu obyvatel v rámci širšího území za předpokladu rovnoměrného naplňování potenciálu Metropolitního plánu; pro celkový nárůst počtu obyvatel byla použita střední varianta prognózy: B. Burcin, T. Kučera, J. Kuranda: Prognóza vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva hlavního města Prahy na období 2020–2050, Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra demografie a geodemografie, listopad 2020]

395 / Čechova čtvrt'
Z(06) 0 [S]

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

II/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Čechova čtvrt' je vymezena na základě převážujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na severozápadním svahu nad pravým břehem Vltavy a nad údolím Libušického potoka. Severozápadní část čtvrti byla vyvíjena ve 20. letech 20. stol. jako komponované zahradní město. Komplex vilových čtvrtí kolem Dolnočechovské ulice, nese název Čechova čtvrt' a Baba I. Většina zástavby se realizovala v 30. letech 20. století, dostavby probíhaly v průběhu 2. poloviny 20. století. V 80. letech 20. století byla vybudována komunikace Československého exilu, čímž byla přerušena původní spojnka Babská. Uliční síť respektuje terén, přesto je síť veřejných prostranství poměrně pravidelná. V ose historické osy je dvacíti ulice Dolnočechovská. Hlavní osou lokality je ulice Československého exilu v severojižním směru. Ve východní části je významným veřejným prostranstvím Náširova náměstí. Zástavbu tvoří převážně samostatné rodinné domy v zahradách.

Vybrané limity: Přírodní park

III/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební.
Lokalita tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k. 28. 2. 2003 a zastavitelné plochy převzaté z územního plánu ústečného území k. 1. 4. 2025. Lokalita je převážně tvořena výstavným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města.
Struktura lokality tvoří převážně zástavbu rodinných domů a v ní 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.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná.
V lokalitě převládají plochy obytného města, které typicky zahrnují bydlení, administrativní služby doplněné občanskou a komerční vybaveností a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.

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 menší míře a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

II/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

Index stabilizované části I₁ = 0,23
Index stabilizované části I₂ = 0,26
Index využití lokality I₁ = 0,27

III/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 12, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2021	2050
Praha 12	59840	58862	54369	54252	54426	55040	56591	69000

Územní plán M. m. Prahy (Metropolitní plán) | Odůvodnění | 395 / Čechova čtvrt'

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF

[odůvodnění jednotlivých ploch v lokalitě, ve kterých se předpokládá zábor zemědělského půdního fondu]

395 / Čechova čtvrt' Z(06) 0 [S]	
ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	
1312/395/2399	
Rozvojová zastavitelná plocha ze 4 částí navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu navržena pro obytné využití. V současné době jde o volně přístupnou plochu s travnatým pokryvem a s nespokojeným výskytem stromů a keřů při ulici Na Cimbalce, na hranici přírodní památky Mořanská náhla. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.	
1312/395/2400	
Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Jde o rozsahem menší plochu v severovýchodní části lokality, sousedící s rozsáhlejší zborou ZPF 1313/395/2401. V platném územním plánu je plocha vymezena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je zarovnání lokality, sjednocení využití lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.	
1313/395/2401	
Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Plocha je v platném územním plánu navržena pro sport a rekreaci. V současné době jde volně přístupnou plochu s travnatým pokryvem a s nespokojeným výskytem stromů a keřů při ulici Na Cimbalce, na hranici přírodní památky Mořanská náhla. Důvodem pro vymezení v MPP je zlepšení rekreační vybavenosti v lokalitě v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. MPP zde individuálními regulativy určuje vznik areálů vybavenosti pro rekreační využití.	
1322/395/2402	
Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití, která je součástí většího transformačního území s obytným využitím. Jedná se o plochu vymezenou Zborou železniční tratě č. 210 (Praha – Vrané nad Vltavou – Čerňany/Dobříš) a ulicemi Komořanská, Zlíchovská, Nad zavažkou a Vapoury. Plocha je v platném územním plánu zastavitelná a určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je kontinuita MPP vzhledem k využití území při uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.	
1322/395/2403	
Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Jde o rozsahem malou plochu složenou ze dvou dílčích částí. Plocha je neoddělitelnou součástí plochy zboru ZPF 1322/395/2402. V platném územním plánu je plocha vymezena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je sjednocení využití území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.	
1323/395/2404	
Zastavitelná transformační rekreační plocha určená pro rekreační vybavenost. Plocha se nachází na západním okraji lokality v sousedství areálu sportovních hřišť. V platném územním plánu je plocha vymezena pro sport a rekreaci. V současné době je plocha součástí zahradních přírodních domů. Vzhledem k její rozloze a poloze nelze předpokládat její zemědělské obhospodařování. Důvodem pro vymezení je posílení rekreačního potenciálu lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.	
1323/395/2405	
Zastavitelná transformační plocha určená pro rekreační využití. Jde o rozsahem malou plochu v jihozápadní části lokality. Plocha je neoddělitelnou součástí plochy zboru ZPF 1323/395/2404. V platném územním plánu je plocha vymezena pro sport a rekreaci. Důvodem pro vymezení je sjednocení využití území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.	
1323/395/2406	
Zastavitelná transformační plocha určená pro rekreační využití. Plocha leží na severovýchodním okraji lokality. Se sousední plochou zboru ZPF 1313/395/2401 tvoří širší rozvojové a transformační území rekreační vybavenosti. Individuálními regulativy je plocha rezervována pro veřejnou rekreační vybavenost. V platném územním plánu je plocha vymezena pro sport a rekreaci. Důvodem pro vymezení je zaplnění rekreační vybavenosti lokality, sjednocení využití území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.	
Územní plán M. m. Prahy (Metropolitní plán) Odůvodnění 395 / Čechova čtvrt'	

KLO

LEGENDA KE GRAFŮM V KRYCÍCH LISTECH ODŮVODNĚNÍ

[grafy zobrazují vybrané parametry lokality na základě datových podkladů a pouze ilustrují některé výchozí podmínky popsané v textovém odůvodnění jednotlivých regulativů]

ODŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNOSTI

GRAF ZASTAVITELNOST

[stávající zastavěnost a zastavitelnost ploch dle vymezení zastavěného území k 28. 2. 2023 a dle ÚP SÚ hl. m. Prahy; pojem zastavitelné plochy je v tomto případě užit tak, jak s ním pracuje ÚP SÚ hl. m. Prahy a může tedy být v některých případech zavádějící; ostatní plochy by se v hypotetickém případě, že by ÚP SÚ hl. m. Prahy obsahoval hranici zastavěného území vymezenou k 28. 2. 2023 daly dle terminologie stavebního zákona nazvat nezastavěným územím]

-  zastavěné území vymezené k 28. 2. 2023
-  zastavitelné plochy dle ÚP SÚ hl. m. Prahy mimo zastavěné území vymezené k 28. 2. 2023
-  ostatní plochy

ODŮVODNĚNÍ TYPU STRUKTURY

GRAF STRUKTURA

[díleč plochy stávající struktury ve stabilizovaných částech lokality; graf je z důvodu své relevance zobrazen pouze u zastavitelných stabilizovaných lokalit]

-  zastavění budovami
-  uliční prostranství
-  městské parky
-  park ve volné zástavbě
-  vodní plochy
-  nezastavěné části stavebních bloků (mimo PVZ) a nestavební bloky (mimo parky a vodní plochy)

GRAF PODLAŽNOST

[podlažnost stávající zástavby ve stabilizovaných částech lokality; uvedené hodnoty jsou počtem plnohodnotných nadzemních podlaží, tedy bez podlaží podkrovních a ustupujících; graf je z důvodu své relevance zobrazen pouze u stabilizovaných lokalit se strukturou (01)-(09)]

-  1 - 2
-  3
-  4
-  5 - 6
-  7 - 8
-  9 - 12
-  13 - 15
-  16 - 21
-  22 - 30

GRAF ULIČNÍ ČÁRA

[stávající čitelnost uliční čáry ve stabilizovaných částech lokality; graf je z důvodu své relevance zobrazen pouze u stabilizovaných lokalit se strukturou (01)-(09)]

-  vymezena budovou
-  vymezena plotem
-  neurčena

ODŮVODNĚNÍ ZPŮSOBU VYUŽITÍ

GRAF VYUŽITÍ

[podíl ploch s různým využitím; ve stabilizovaných částech lokality je hodnoceno využití dle průzkumu současného stavu (ÚAP), u transformačních a rozvojových ploch je do hodnocení zahrnuto navržené využití konkrétní plochy]

-  bydlení ve stabilizovaných částech lokality
-  veřejné služby ve stabilizovaných částech lokality
-  komerční služby ve stabilizovaných částech lokality
-  produkce nerušící ve stabilizovaných částech lokality
-  dopravní infrastruktura ve stabilizovaných částech lokality
-  produkce rušící ve stabilizovaných částech lokality
-  zdroje a odpady ve stabilizovaných částech lokality
-  technická infrastruktura (bez odpadů) ve stabil. částech lokality
-  vodní plochy a toky ve stabilizovaných částech lokality
-  krajina zemědělská ve stabilizovaných částech lokality
-  krajina pěšební ve stabilizovaných částech lokality
-  krajina nelesní ve stabilizovaných částech lokality
-  krajina lesní ve stabilizovaných částech lokality
-  rekreace přírodní ve stabilizovaných částech lokality
-  rekreace aktivní ve stabilizovaných částech lokality
-  rekreace vzdělávací ve stabilizovaných částech lokality
-  volnočasová infrastruktura ve stabilizovaných částech lokality
-  uliční prostranství, cesty, nevyužívané plochy, nezjištěno, apod.
-  transformační a rozvojové plochy s přírodním využitím
-  transformační a rozvojové plochy s rekreačním využitím
-  transformační a rozvojové plochy s produkčním využitím
-  transformační a rozvojové plochy s obytným využitím

ODŮVODNĚNÍ MÍRY STABILITY

GRAF MÍRA STABILITY

[míra stability dílečích ploch v lokalitě]

-  stabilizované plochy
-  transformační plochy
-  rozvojové plochy