

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

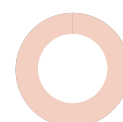
Lokalita Dobeška je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na svažitém terénu pankrácké pláně mezi Branickými skalami a Kavčími horami. V lokalitě se nacházela původní pole a sady s roztroušenou a řídkou zástavbou usedlostí a původní osadou Za Skalkou. Zástavba zahradního města se formovala od 20. let 20. století. Zahradním městem s komponovanou strukturou zástavby byla postupně zastavována severní a jižní část lokality. Obě části odděluje Jeremenkova ulice, která byla vytrasována ve své dnešní stopě až v 50. letech. Zástavba v lokalitě je od 70. let 20. století ustálená. V severní cípu lokality při ulici Pod Pekařkou jsou domy většího měřítka. Veřejná prostranství tvoří nepravidelnou síť ulic vycházející ze svažitého terénu. Významnou třídou v lokalitě je Jeremenkova ulice s obchodním parterem, která nahradila původní historickou stezku – ulici Dvoreckou. Na jihu lokality je komponovaný liniový park Zelený pruh.

**Vybrané limity:** Maloplošné zvláště chráněné území

### 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 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



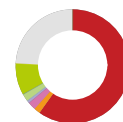
podlažnost



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. Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.40$

index návrhový  $i_n = 0.40$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 4, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 4	143708	140916	130196	129181	127723	128259	132068	140000	152000	164000