

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

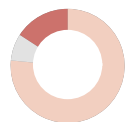
Lokalita Areály Běchovice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu a veřejných prostranství k němu náležejících včetně ploch navržených. Lokalita se skládá ze dvou částí a nachází na rovinatém terénu, ze severu je vymezena Xaverovským hájem. Území bylo dlouho nezastavěné, využíváno pro hospodářské účely, v území vedla historická trasa ve stopě dnešní ulice Mladých Běchovic. Od 50. let dochází k výstavbě produkčních areálů, které jsou postupně doplňovány dalšími. Jde o několik areálů, které se skládají z administrativních budov a výrobních a skladovacích hal. Rozsáhlá plocha v západní části lokality a drobná při jižním okraji lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

Vybrané limity: Natura 2000 - evropsky významná lokalita, Přírodní park

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. Metropolitní plán tento stav respektuje a v sloučadi s jeho koncepcemi zahrnuje do lokality i plochy nazývané ÚP SÚ jako nezastavitelné, jejichž fixace však není z hlediska ochrany přírodních nebo enviromentálních hodnot účelná a naopak by v konečném důsledku vedla k plošnému růstu města.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce.
Strukturu lokality tvoří především areály se strukturálně neustálenou zástavbou, reagující na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční.
V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.



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 $i_s = 0.16$

index návrhový $i_n = 0.37$

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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1311/623/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o menší doplňkovou plochu jižně od stávajícího produkčního areálu. Plocha vytváří hranici zastavitelného území areálu v přímém sousedství s přírodní lokalitou lesoparku Vinice, který odděluje produkční areál od obytné lokality Dolní Počernice – Vinice. Sjednocením funkčního využití plochy dojde ke zvýšení hospodárnosti využití území.

1311/623/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o větší rozvojovou plochu mezi stávajícím produkčním areálem a koridorem dálniční komunikace Pražského okruhu. Vymezená plocha respektuje rozsah rozvojových ploch dle platného územního plánu. Rovněž respektuje stávající přírodní prvky v lokalitě a navrhuje nová komunikační propojení pro zvýšení prostupnosti lokality. Smyslem vymezení plochy je umožnění dalšího rozvoje produkčního areálu při současném respektování okolní krajiny. Plocha je vymezena i z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1311/623/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu, určená pro zvláštní komplex občanského vybavení. Jedná se o plochu jižně od stávajícího produkčního areálu na okraji lokality. Plocha sjednocuje průběh hranice zastavitelného území areálu v přímém sousedství s přírodní lokalitou lesoparku Vinice, který odděluje produkční areál od obytné lokality Dolní Počernice – Vinice. Sjednocením charakteru a využití ploch dojde ke zvýšení hospodárnosti využití území. Plocha je vymezena i z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1311/623/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o více dílčích ploch v těsné vazbě na plochu záboru ZPF 1311/623/02, s níž utvářejí kompaktní rozvojovou produkční plochu. Důvodem vymezení dílčích ploch je zařazení v platném územním plánu jako nestavebních ploch pro městskou zeleň. MPP z důvodů odlišné metodiky nevymezuje tak podrobně uspořádání území pro drobné parky a sjednocuje charakter a využití území pro produkční využití. Oproti platnému plánu zároveň dochází k celkové redukci vymezených zastavitelných ploch. Vzhledem k rozsahu, rozdrobenosti a poloze plochy záboru vzhledem k ploše záboru ZPF 1311/623/02 nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Vymezením dochází k ucelení roztržitých a ploch.

1311/623/32

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o dvě drobné zbytkové plochy související s plochou záboru ZPF 1311/623/30, s níž utvářejí kompaktní rozvojovou produkční plochu. Důvodem vymezení dílčích ploch je zařazení v platném územním plánu jako nestavebních ploch pro městskou a krajinnou zeleň. MPP z důvodů odlišné metodiky nevymezuje tak podrobně uspořádání území pro drobné parky a sjednocuje charakter a využití území pro produkční využití. Vzhledem k rozsahu, rozdrobenosti a poloze plochy záboru vzhledem k ploše záboru ZPF 1311/623/02 nelze očekávat zemědělské obhospodařování.