

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

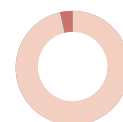
Lokalita Čechova čtvrť je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na severozápadním svahu nad pravým břehem Vltavy a nad údolím Libušského potoka. Severozápadní část čtvrti byla vystavěna ve 20. letech 20. stol. jako komponované zahradní město. Komplex vilových čtvrtí kolem Dolnocholupické ulice, nese názvy Čechova čtvrť 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 spojka Babská. Uliční síť respektuje terén, přesto je síť veřejných prostranství poměrně pravidelná. V ose historické cesty je dnešní ulice Dolnocholupická. Hlavní osou lokality je ulice Československého exilu v severojižním směru. Ve východní části je významným veřejným prostranstvím Násirovo náměstí. Zástavbu tvoří převážně samostatné rodinné domy v zahradách.

Vybrané limity: 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



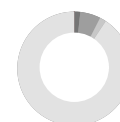
zastavitelnost

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



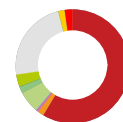
podlažnost



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 $i_s = 0.24$

index návrhový $i_n = 0.25$

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

II/ 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	2019	2030	2040	2050
Praha 12	59840	58862	54369	54252	54426	55040	57821	60000	66000	70000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/395/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu navržena rovněž pro obytné využití. V současné době jde volně přístupnou plochu s travnatým pokryvem a s nespojitým výskytem stromů a keřů. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě, hospodárné využití snadno zainvestovatelných pozemků ze všech stran obklopeného obslužnými ulicemi, efektivní využití stávající infrastruktury a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vymezená plocha logicky doplňuje urbánní strukturu lokality mezi ulicemi Na Hupech a Babská.

1313/395/02

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 nespojitým výskytem stromů a keřů při ulici Na Cimbále, na hranici přírodní památky Modřanská rokle. Na malé části plochy je objekt vybavenosti se zahradou. 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 areálu vybavenosti pro rekreační využití.