

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

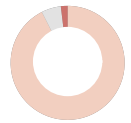
Lokalita Cholupice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu na jižním okraji Prahy. Původní obec ze 14. století vznikala kolem cholupické tvrze, v místech dnešního areálu zemědělského družstva. Kolem této usedlosti se pak rozvíjela náves a další domy. Z návsi vybíhaly cesty k okolním vesnicím. Cholupice se dále rozrůstaly podél cesty do Břežan (dnešní ulice K Břečkám) a směrem k Modřanské roklí (dnešní ulice K Dýmači). Ve 2. polovině 20. století se Cholupice rozrostly o jižní část mezi cestami Hrazanská a K Břečkám. Síť veřejných prostranství je v rostlém jádru poměrně nepravidelná, respektuje historické cesty, ulice paprscitě vycházejí z prostoru návsi. Uliční síť v zástavbě rodinných domů je pravidelná, ortogonální. Zástavba rostlého jádra je tvořena vesnickými domy, ostatní část lokality je zastavěna rodinnými domy v zahradách. Lokalita se po roce 2000 rozvíjela severním směrem zástavbou bytových a rodinných, samostatných i řadových, domů. Součástí lokality je fotbalové hřiště se zázemím při křížení ulic Hrazanské a Podchýšské. Významným veřejným prostranstvím je ulice Podchýšská s místem původní návsi a park Cholupice. Při východní hranici lokality se nachází zahrádkářské osady v lokalitě Točná-Hrnčíře. Drobné výběžky lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

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



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



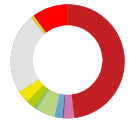
podlažnost



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. Transformační a 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 $i_s = 0.20$

index návrhový $i_n = 0.23$

-> [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**1312/263/03**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v zastavitelném území. Jedná se o soubor menších ploch, které doplňují nedávnou zástavbu v severní části lokality. Plocha je plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnění její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Kvůli regulativům plochy se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/263/05

Zastavitelná rozvojová plocha pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na severovýchodním okraji lokality. Plocha navazuje na nedávnou zástavbu širšího rozvojového území v severní části lokality. Důvodem pro vymezení je dotvoření hranice lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Předpokládá se výstavba rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/263/30

Zastavitelná rozvojová plocha pro veřejnou vybavenost v návaznosti na stávající zástavbu. Plocha při ulicích Hrazanská a Ke Křížku je spolu s plochou záboru ZPF 1312/263/32 rozvojovou plochou na jižním okraji lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro pěstební využití. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je doplnění občanské vybavenosti. Doplnění chybějící občanské vybavenosti lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/263/31

Zastavitelná rozvojová plocha pro obytné využití. Drobná zbytková plocha v návaznosti na plochu záboru ZPF 1312/263/05 je reálně částí vozovky v ulici Pod Remízem. V platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je zachování právní kontinuity ve věci regulace území. S ohledem na rozsah a stávající charakter plochy nelze očekávat návrat k zemědělskému obhospodařování.

1312/263/32

Zastavitelná rozvojová plocha pro veřejnou vybavenost v návaznosti na stávající zástavbu. Plocha při ulici Hrazanská je spolu s plochou záboru ZPF 1312/263/30 rozvojovou plochou na jižním okraji lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je doplnění občanské vybavenosti. Doplnění chybějící občanské vybavenosti lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1330/263/08

Nestavební rozvojová rekreační plocha určená k založení nového městského parku Park Okolí Písnického potoka. Plocha je nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/263/09

Nestavební rozvojová rekreační plocha určená k založení nového městského parku Park Okolí Písnického potoka I. Plocha je nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.