

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Waltrovka je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází na převážně rovinatém terénu, v severní části se nachází poměrně výrazné návrší, které odděluje lokalitu od sousední lokality Na Farkáně. Z větší části jde o areál bývalé továrny Walter Motors založené Josefem Walterem roku 1911. Původně se zde vyráběla auta, později i letecké motory. Po válce byla továrna znárodněna a přejmenována na Motorlet, s. p. V roce 1995 se společnost vrátila k původnímu názvu, továrna však v tržním prostředí nebyla soběstačná a výroba se z areálu přesunula do areálu Letov v Letňanech. Došlo k demolici několika objektů. V roce 2015 byl dokončen administrativní objekt Aviatice a následně park a několik nových obytných souborů včetně rodinných domů. Síť veřejných prostranství lokality vychází z osy veřejných prostranství, kterým je Peroutkova ulice. Plocha v severním výběžku lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.

Vybrané limity: Přírodní park

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 s heterogenní strukturou. Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



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 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 $i_s = 0.88$

index návrhový $i_n = 0.96$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 5, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 5	76768	78630	76755	80040	81161	82630	88225	96000	106000	116000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1322/171/30**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se plochu v severním cípu lokality při ulici Jinonická, v současné době slouží jako zpevněná odstavná plocha. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu pro smíšené využití. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb města a rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1322/171/31

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se drobnou plochu v severním cípu lokality v těsné vazbě na plochu záboru ZPF 1322/171/30, v současné době pokrytá vegetací. V platném územním plánu jde o nestavební plochu pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení v MPP je požadavek na sjednocení charakteru a využití území. Vzhledem k poloze a rozsahu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb města a rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).