

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

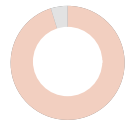
Lokalita Areály Waltrovka je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících. Lokalita se nachází v mírně svažitém terénu pod Vídoulí podél Jinonické ulice. Území bylo do 30. let nezastavěné, později se objevují první haly pro výrobu a skladování se vstupy z ulice Jinonické. Od 40. let do 80. let 20. století se na jihu lokality při ulici Peroutkova vyskytovala nouzová kolonie pro dělníky Waltrovky, těchto kolonií bylo v okolí několik. Zástavbu areálu při Jinonické ulici tvoří solitérní objekty a haly, často oplocené a obklopené převážně zpevněným prostranstvím. Významnou stavbou je budova hasičské stanice.

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. Součástí lokality je i drobná plocha nezastavěného území, která je však nedílnou součástí okolní struktury města a je proto Metropolitním plánem vymezena jako stabilizovaný nestavební blok v zastavitelném území (viz čl. 8, odst. 2 MPP - formální rozvoj městské přírody).



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

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



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

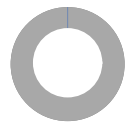
Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. Lokalita je tvořena zejména plochami průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Nezpevněné plochy s vegetací jsou zde převážně plochami doplňkovými bez rekreačního významu, převažuje produkční význam lokality. Stanovením lokality jako zastavitelné produkční Metropolitní plán respektuje a chrání stávající využití s vyšší mírou zátěže území.



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 $i_s = 0.37$

index návrhový $i_n = 0.45$

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