

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Branické nádraží je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází v severním svahu nad Vltavou v blízkosti Jižní spojky. Je vymezena dvěma železničními tratěmi. Z jihu je vymezena Modřanskou ulicí. Ve východní části je bývalý areál pivovaru z roku 1900. Údolní ulice dělí areál na historickou východní část ohraničenou zdí z kyklopského zdiva a mladší západní část. Branický pivovar je výrazný i ze vzdálenějších pohledů, charakteristické jsou tovární komíny a znak pivovaru na fasádě sladovny. Na jihozápadě lokality se nachází nádraží Praha-Braník, nádraží bylo zprovozněno koncem 19. století, v jeho blízkosti se nachází i terminál hromadné dopravy a jeho součástí je tramvajové a autobusové obratiště, od doby prodloužení tramvajové trati do Modřan jen slabě využívané. Síť veřejných prostranství lokality vychází z křížení ulic Údolní a Pitkovické. Údolní ulice propojuje pivovar s břehem Vltavy, protíná park u ulice Pitkovické a vytváří kompoziční kříž. Uspořádání ostatních veřejných prostranství umožňuje základně obsloužit jednotlivé stavební bloky. Významnou stavbou je pivovar Braník. Významným veřejným prostranstvím jsou Modřanská ulice a park u ulice Pitkovické. V území se nachází mnoho nevyužívaných ploch, tyto nestabilní plochy jsou určeny k přestavbě.

### 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. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.00$

index návrhový  $i_n = 1.14$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 4, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 4	143708	140916	130196	129181	127723	128259	132068	140000	152000	164000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1322/172/01

Zastavitelná transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o menší plochu umístěnou při kolejišti Nádraží Braník, v jižní části lokality severně při výpadové komunikaci. Plocha je izolovaná od stávající zástavby a je obklopena nezastavěnými pozemky s areály nevýrobního charakteru. Plocha je součástí širšího transformačního území určeného pro obytné využití. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně využití ze zastavitelné plochy dopravní infrastruktury na zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je transformace a dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

### 1322/172/02

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu složenou ze sedmi dílčích ploch umístěných mezi stávající obytnou a produkční zástavbou. Plocha je součástí širšího transformačního území určeného pro obytné využití. Plocha je částečně zastavitelnou plochou smíšenou a výroby a služeb a částečně nestavební plochou krajinné a městské zeleně. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území, dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.