




GENERÁLNÍ PROJEKTANT: Architekti Headhand, s.r.o. , U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 tel: +420 222 310 403, e-mail: architekti@headhand.cz		
PROJEKTANT ČÁSTI: Architekti Headhand, s.r.o. , U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 tel: +420 222 310 403, e-mail: architekti@headhand.cz		
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Zdeňka Zymáková	SCHVÁLIL: Ing. arch. Miroslav Šajtar	
AKCE: VYUŽITÍ POZEMKŮ PŘI ULICI BROUMARSKÁ S POLYFUNKČNÍM ZAMĚŘENÍM, K. Ú. KYJE, PRAHA 14		
NÁZEV VÝKRESU: PRŮVODNÍ ZPRÁVA		
STUPEŇ DOKUMENTACE: ÚZEMNÍ STUDIE	ČÁST DOKUMENTACE: A - textová část	
FORMÁT: A4	MĚŘÍTKO: -	
DATUM: 06/2016	ČÍSLO VÝKRESU: A1	
INVESTOR: MČ Praha 14, Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9		

## Obsah

Základní údaje.....	3
Identifikační údaje.....	3
Objednatel.....	3
Zpracovatel.....	3
Datum.....	3
Řešené území.....	3
Cíle studie.....	4
Členění území do dílčích lokalit.....	4
Historické podoby území.....	5
Vztah k územně plánovací dokumentaci.....	10
Platný územní plán (ÚPnSÚ hl. m. Prahy).....	10
území SV – všeobecné smíšené.....	10
Dosažitelné HPP ve funkční ploše SV-C.....	10
Dosažitelné HPP ve funkční ploše SV-D.....	11
Změna funkčního využití v části dnešních ploch ZMK.....	11
Dosažitelné HPP v nových funkčních plochách SV-D.....	12
Závěr.....	12
Záměry v území.....	12
Úprava Rokytky pod poldrem Čihadla.....	12
Základní limity území.....	13
Dopravní zátěž Broumarské ulice.....	13
Akustická zátěž ze silniční dopravy.....	15
Urbanistický návrh.....	16
Funkční využití území.....	16
Plocha A – bývalý telekomunikační areál.....	16
Plocha B – břeh Kyjského rybníka a Rokytka.....	16
Plocha C – přírodní koupaliště.....	16
Plocha D.I – Jihovýchod.....	16
Plocha D.II – Jihozápad.....	16
Plocha D.III – Střed.....	17
Předpokládané nejvyšší plošné parametry zástavby.....	17
Vymezení zastavitelnosti území.....	17
Plocha A – bývalý telekomunikační areál.....	17
Plocha B – břeh Kyjského rybníka a Rokytka.....	17
Plocha C – přírodní koupaliště.....	17
Plocha D.I – Jihovýchod.....	17
Plocha D.II – Jihozápad.....	18
Plocha D.III – Střed.....	18
Charakter zástavby a Prostorové regulační limity.....	18
Plocha A – bývalý telekomunikační areál.....	18
Plocha B – břeh Kyjského rybníka a Rokytka.....	18
Plocha C – přírodní koupaliště.....	19
Plocha D.I – Jihovýchod.....	19
Plocha D.II – Jihozápad.....	20
Plocha D.III – Střed.....	20
Prostupnost a přístupnost území.....	20
Podmínky vyhodnocování investičních záměrů.....	20
Doprava.....	21

Automobilová doprava.....	21
Stav.....	21
Návrh.....	21
Doprava v klidu.....	22
Veřejná hromadná doprava.....	22
cyklistická doprava.....	22
Technická infrastruktura.....	23
Kanalizace.....	23
Vodovod.....	23
Energetická vedení.....	23
Sdělovací vedení.....	23

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### **OBJEDNATEL**

Městská část Praha 14  
Bratří Venclíků 1073/8  
198 00 Praha 9-Černý Most  
IČO: 00231312

#### **ZPRACOVATEL**

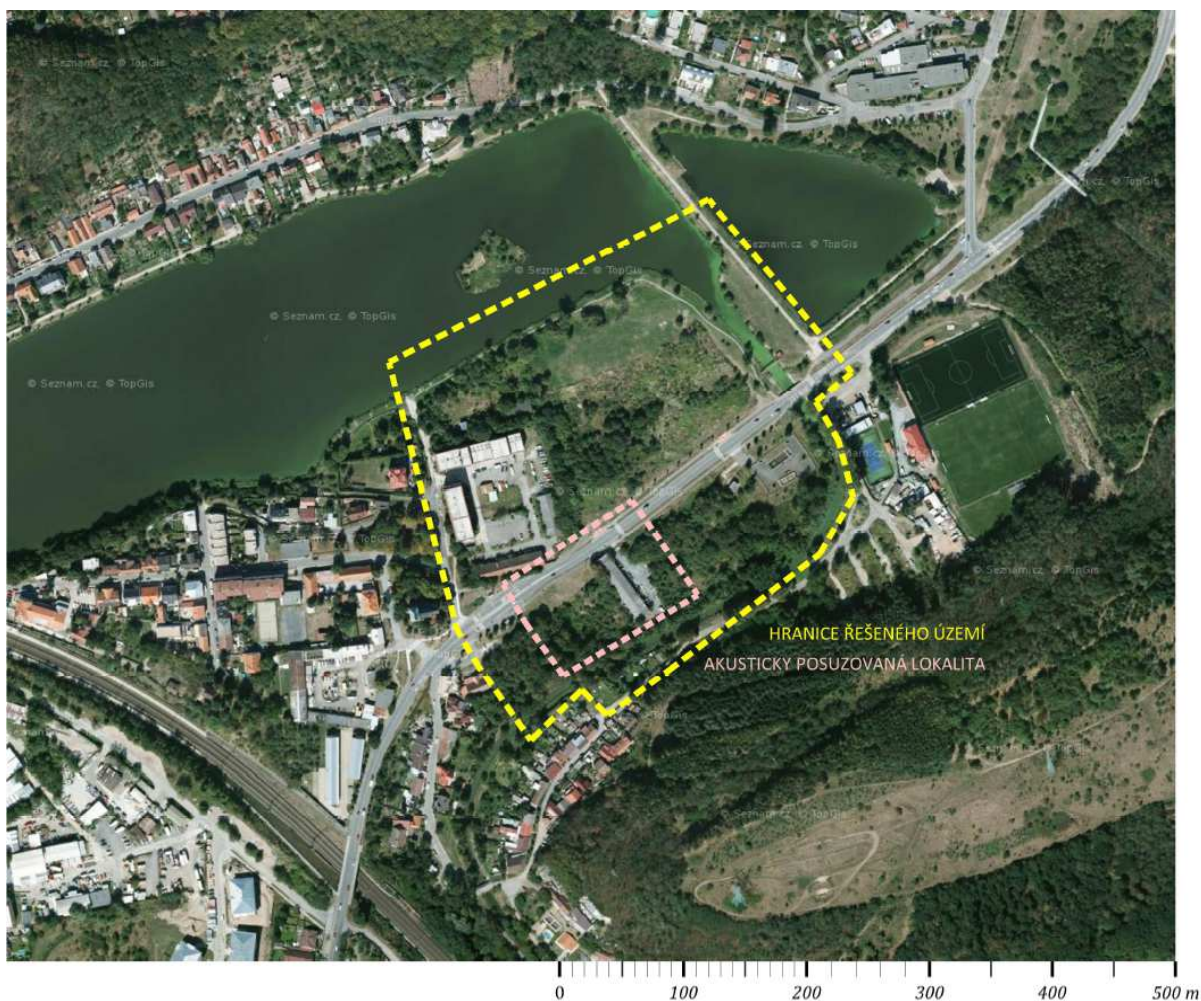
Architekti Headhand s.r.o.  
U Obecního dvora 799/7  
110 00 Praha 1  
IČO: 28919807

#### **DATUM**

06/2016

### ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím jsou transformační a rozvojové plochy při ulici Broumarské, „poloostrov“ mezi Rokytou a Kyjským rybníkem ve Starých Kyjích. Hranice vymezeného území sleduje levý břeh Rokytky od souvisle zastavěného území ulice Hodějovské po most Broumarské ulice, překračuje Broumarskou ulici, zahrnuje část hráze mezi Kyjským rybníkem a retenční nádrží, prochází Kyjským rybníkem a Stupskou a Hodějovskou ulicí se vrací k Rokytce.



*Vymezení řešeného území*

## **CÍLE STUDIE**

1. aktualizace podkladů k danému území
2. návrh koncepčního řešení, včetně urbanistických bilancí a stanovení základních prostorových zásad návrhu, studie proveditelnosti

## **ČLENĚNÍ ÚZEMÍ DO DÍLČÍCH LOKALIT**

Území je v souladu s požadavkem zadavatele členěno do 6 základních lokalit, které jsou dále rozpracovány. Jednotlivé plochy se zabývají samostatnými tématy, rozdílnými jak co do prostorového uspořádání, tak i funkční náplně:

Plocha A – bývalý telekomunikační areál

Plocha B – břeh Kyjského rybníka a Rokytky

Plocha C – přírodní koupaliště

Plocha D.I – Jihovýchod

Plocha D.II – Jihozápad

Plocha D.III – Střed

Grafické vymezení ploch je upřesněno ve výkresové části studie.



## HISTORICKÉ PODOBY ÚZEMÍ

Severní část území byla v 19. století využívána jako zahrada, ovocný sad, pravděpodobně dílem zatravněný a dílem s černým úhorem pro pěstování brambor a zeleniny. Jižní část území (na jih od silnice) tvořila podmáčená niva Rokytky, vlhká sečená louka. Koryto Rokytky oproti současnosti prakticky přímo sousedilo s Broumarskou - viz mapa stabilního katastru (cca 1830).



*Situace v první polovině 19. století (mapování stabilního katastru cca 1830)*

O sto let později, v roce 1929, ještě nebylo ani náznaků po regulaci Rokytky ani po narovnání Broumarské ulice; zato již byl patrný vliv železniční dráhy – zástavba podél nádražní ulice, která se stala hlavní rozvojovou osou Kyje, jak je patrné z regulačního plánu Prahy z roku 1929.



*Situace na Regulačním plánu Prahy 1929, železnice a Nádražní ulice*

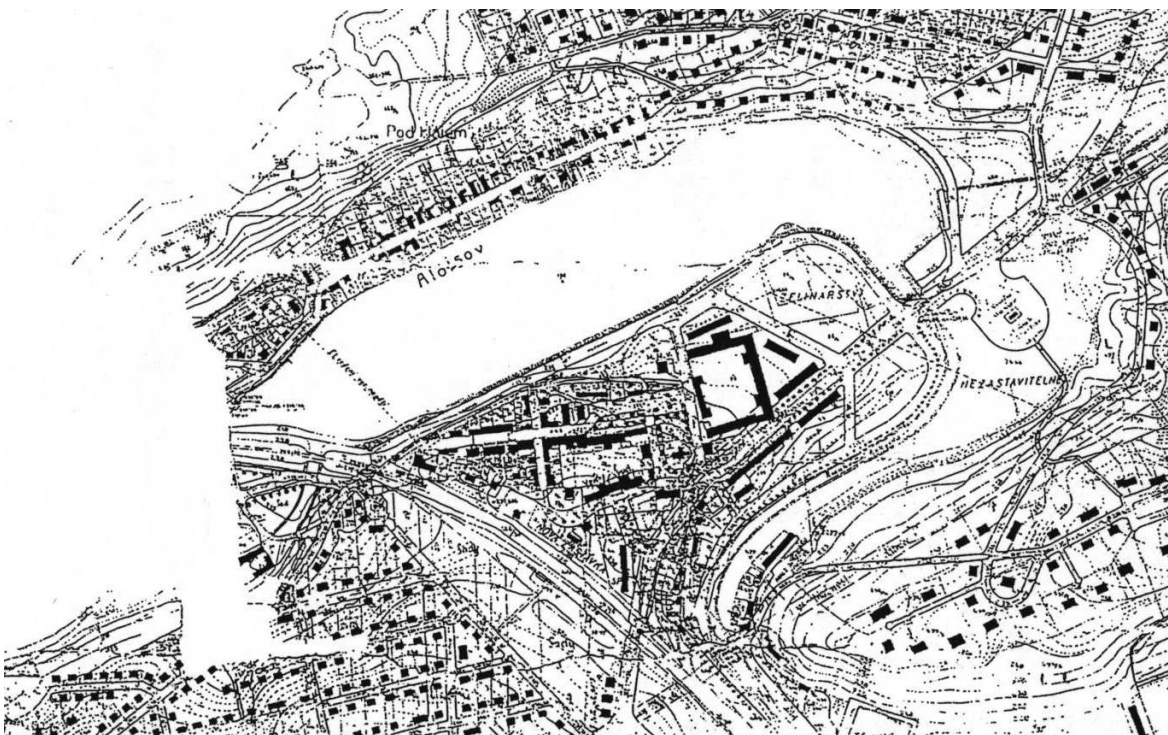


Plán i realizace úpravy koryta Rokytky vznikl za války, před rokem 1940. Dokládá to jak katastrální mapa z té doby, tak orientační plán města z roku 1938. Součástí regulace bylo i narovnání dnešní Broumarské ulice, které se ve stabilizované poloze stala určujícím prvkem východní části území.



*Orientační plán Hlavního města Prahy, 1938, regulace koryta Rokytky*

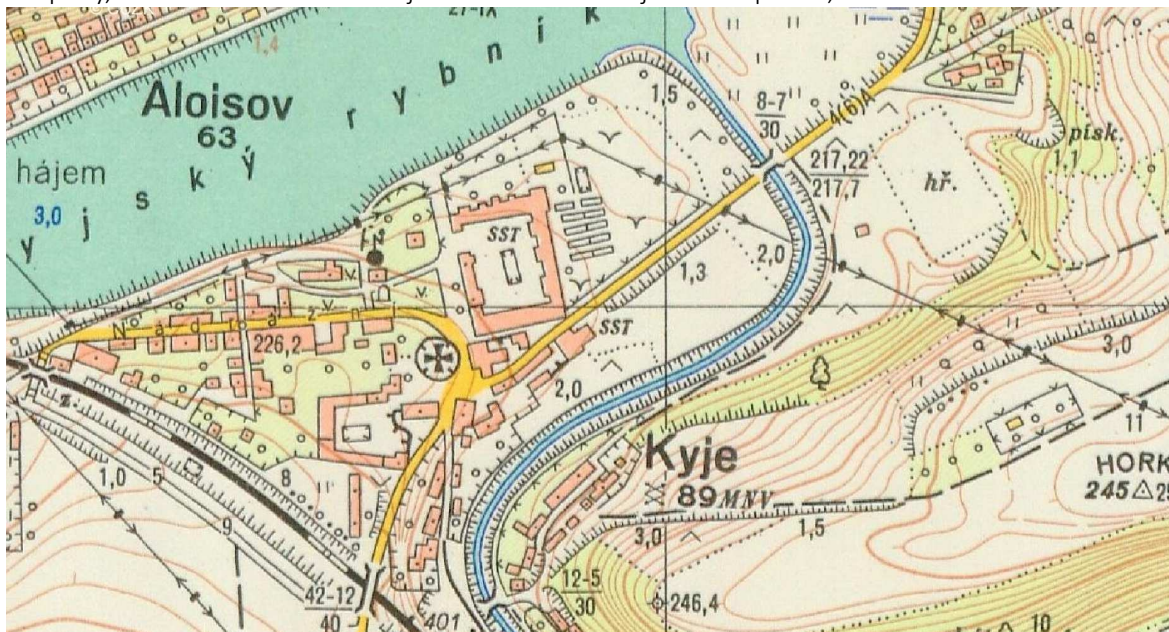
V roce 1949 byl v Praze navržený a schválený nový Regulační plán, jehož součástí byl záměr osového trojzubce ulic v řešené lokalitě. a oboustranná pravděpodobně převážně bytová zástavba podél Broumarské ulice.



*Regulační plán navržený a schválený v roce 1949, záměr symetrického uličního trojzubce a vlek na Čihadlech*



Na mapě Prahy z roku 1952 potom vidíme, že na severní polovině hospodaří z někdejšího historického velkého dvora tehdejší Státní statek (skleníky, oplocená zahrada). Na jižní polovině byly provedeny navážky podél silnice, koryto rokytky vede regulovanou trasou a ze SZ na JV území protlo nadzemní vedení VN elektrické energie. Na východní hraně návsi za kostelem dosud stojí špalíček hospody, hranice intravilánu obce je v roce 1952 stále ještě kompaktní, celistvá.



*Situace v roce 1952 (Mapa Prahy, 1952), státní statek, vysoké napětí, zmenšení Kyjského rybníku*

Až v roce 1972 byly zbourány historické budovy velkého (v roce 1952 státního) statku (č.p. 9) na východní hraně návsi a nahrazeny novodobými budovami.



*č.p. 9 – dnešní podoba, pohled z návsi*



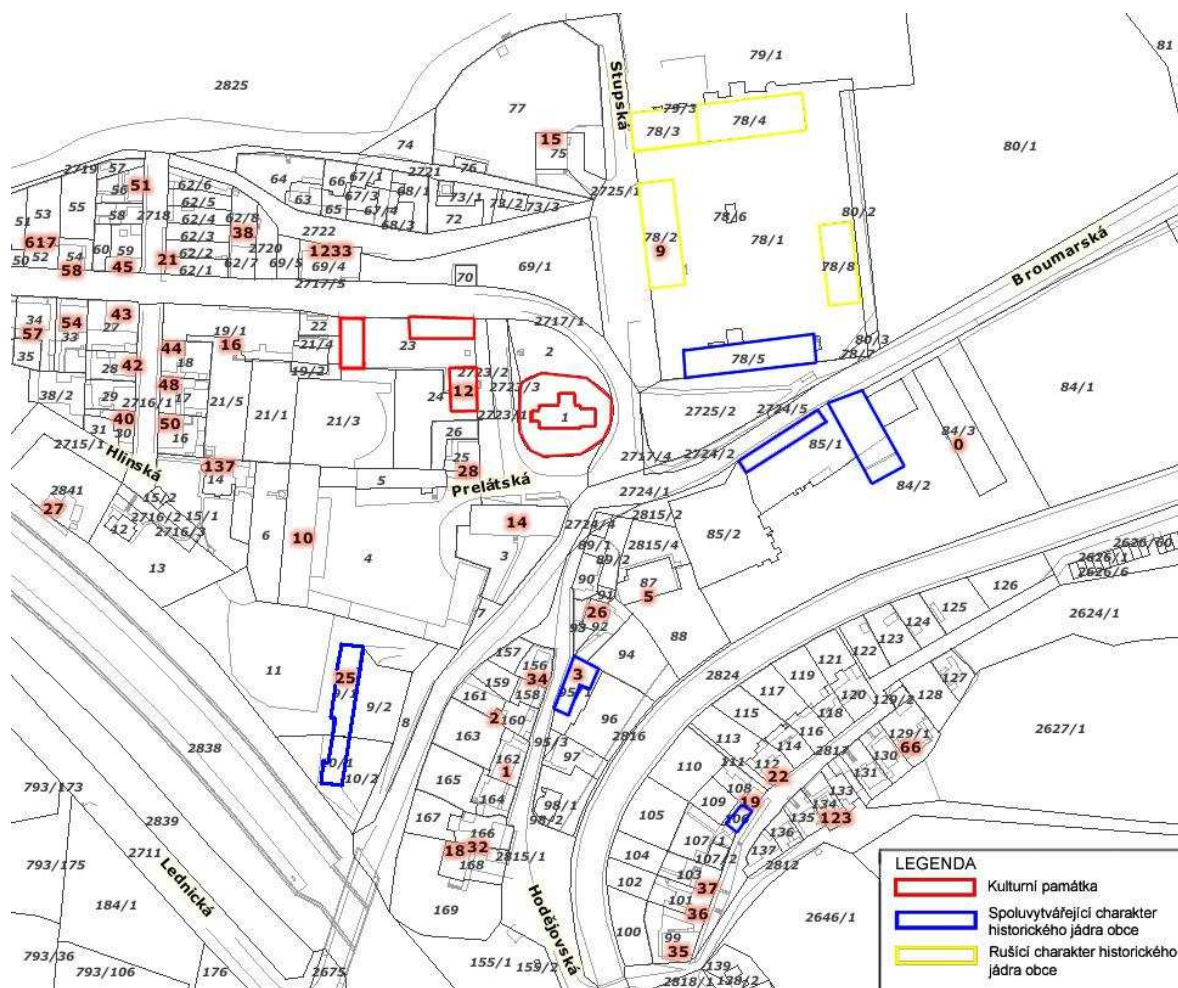


*č.p. 9 – v roce 1970, pohled z návsi*

Kvalitativně historicky i urbanisticky posuzovala historické jádro Kyjů studie zpracovaná Národním památkovým ústavem v Praze – „Dokumentace a vyhodnocení jader pražských vesnic a jejich historického, památkového, architektonického a urbanistického významu – Kyje“, zpracoval Mgr. Ladislav Valtr, Iva Dryková, NPÚ, územní odborné pracoviště v hlavním městě Praze, Národní 37, Praha 1 – Staré Město, datum vyhotovení – prosinec 2004.

Z jejich rozboru je patrná urbanistická dominance kostela sv. Bartoloměje a přilehlého komplexu fary. Jako spoluvytvářející charakter historického jádra byly klasifikovány pozůstatky původních dvorů (jižní klasicistní křídlo velkostatku a protilehlého, v jádru rovněž klasicistního statku). Statek na parcele č. 85/1 byl i s budovami příslušenství v poslední dekádě (asi 2010) stržen, hospodářská budova bývalého velkostatku je dnes v havarijním stavu. Prostorové uspořádání obou hmot je ovšem pro území určující a tato studie se jej proto snaží rehabilitovat.

VYUŽITÍ POZEMKŮ PŘI ULICI BROUMARSKÁ S POLYFUNKČNÍM ZAMĚŘENÍM, K. Ú. KYJE, PRAHA 14  
PRŮVODNÍ ZPRÁVA



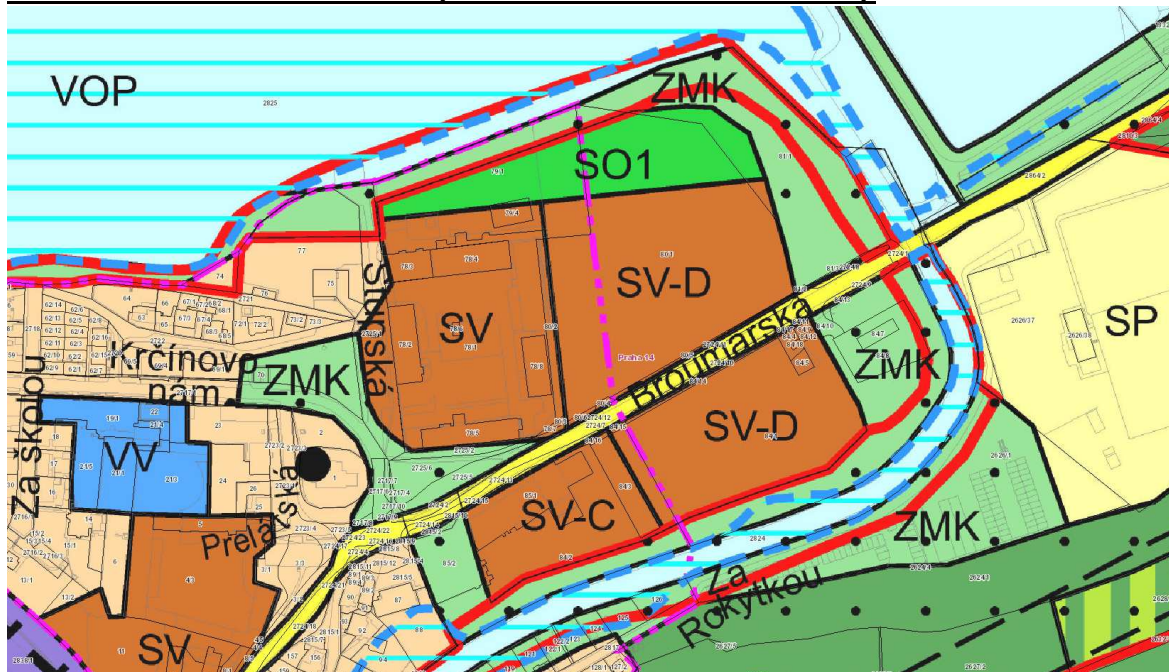
*Situace převzatá z materiálu NPÚ, Valtr, Dyková.*

*Hmotu modře vyznačených budov podél Broumarské se tato studie v návrhu snaží rehabilitovat.*



## VZTAH K ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

### PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN (ÚPNSÚ HL. M. PRAHY)



### ÚZEMÍ SV – VŠEOBECNÉ SMÍŠENÉ

= Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Funkční využití: Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba 1a, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.

Doplňkové funkční využití: Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Výjimečně přípustné funkční využití: Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

### DOSAŽITELNÉ HPP VE FUNKČNÍ PLOŠE SV-C

Kódem využití území jsou stanoveny základní dva koeficienty – koeficient podlažních ploch (dále jen KPP) a koeficient zeleně (dále jen KZ). Pro kód využití území C jsou stanoveny následující hodnoty

koeficientů: **KPP = 0,5**

KZ = 0,3 pro podlažnost 1 NP  
0,45 pro podlažnost 2 NP  
0,55 pro podlažnost 3 NP a vyšší

Územním plánem vymezená funkční plocha má výměru 0,5605 ha, což je 5 605 m<sup>2</sup>.

Hrubé podlažní plochy (dále jen HPP) záměru tedy na stanoveném území činí:

$$\text{HPP} = \text{KPP} \times \text{plocha území s tímto koeficientem} = 0,5 \times 5\,605 \text{ m}^2 = \underline{\underline{2\,802,5 \text{ m}^2}}$$

### DOSAŽITELNÉ HPP VE FUNKČNÍ PLOŠE SV-D

Pro kód využití území D jsou stanoveny následující hodnoty koeficientů: **KPP = 0,8**

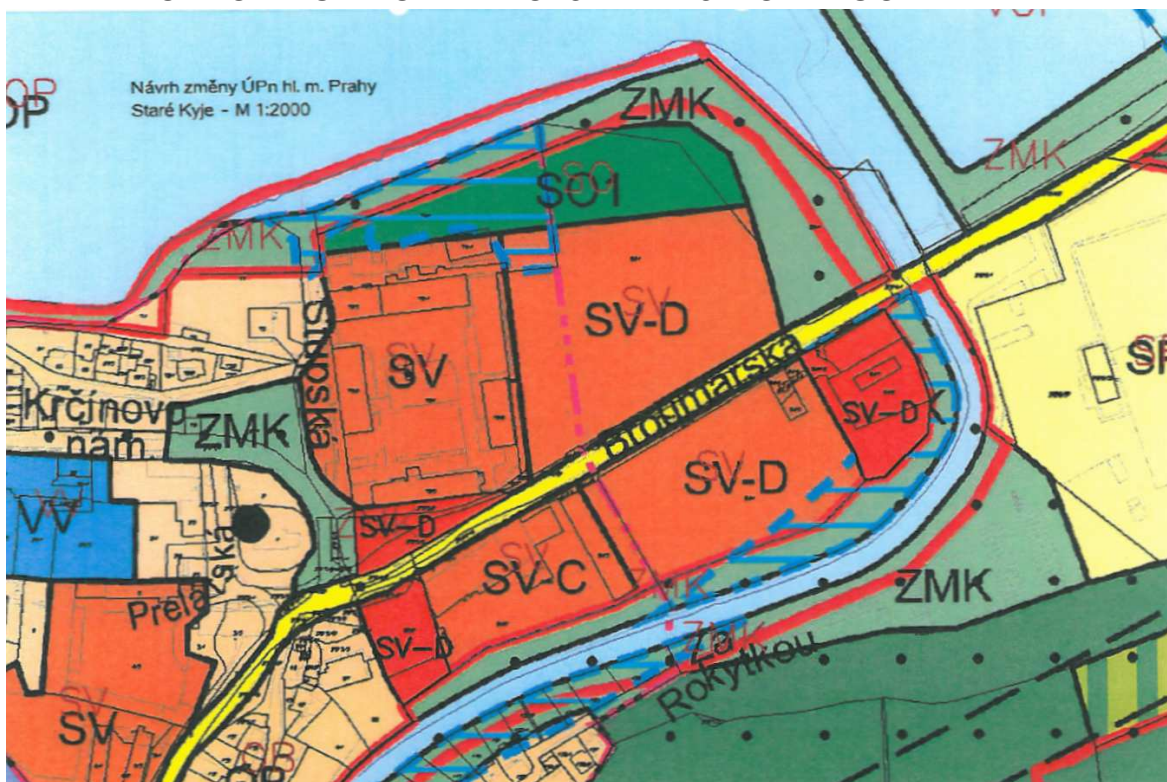
KZ = 0,35 pro podlažnost do 2 NP – kobercové RD, stavby pro podnikání  
0,5 pro podlažnost 3 NP – viladomy, stavby pro podnikání  
0,55 pro podlažnost 4 NP a vyšší

Územním plánem vymezená funkční plocha (jen území na jih od Broumarské) má výměru 0,9278 ha, což je 9 278 m<sup>2</sup>.

Hrubé podlažní plochy (dále jen HPP) záměru tedy na stanoveném území činí:

$$\text{HPP} = \text{KPP} \times \text{plocha území s tímto koeficientem} = 0,8 \times 9\,278 \text{ m}^2 = \underline{\underline{7\,422,4 \text{ m}^2}}$$

### ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ V ČÁSTI DNEŠNÍCH PLOCH ZMK



V roce 2013 se zastupitelstvo Prahy 14 usneslo, že by bylo správné mít možnost stavět (bytové domy) v centru obce i v místech, kde je v územním plánu funkční využití „zeleň městská krajinná“ a uložilo Radě MČ, aby podala podnět na pořízení změny územního plánu. Rada MČ toto učinila v průběhu roku 2014, podala celkem 3 návrhy změn, která byly následně zahrnuty do „Vlny celoměstsky významných změn V – 1. části“, jednalo se o změny:

Z 2961/00 na částech pozemků 2725/2 a 2725/5-6 v celkovém rozsahu 1 487 m<sup>2</sup>

Z 2962/00 na částech pozemků 84/2, 85/2 a 2815/2 v celkovém rozsahu 1 589 m<sup>2</sup>

Z 2962/00 na pozemcích 84/7-8, 84/10, 84/13 a části 84/1 v celkovém rozsahu 2 982 m<sup>2</sup>

**Pořízení těchto změn bylo schváleno** usneseními zastupitelstva hlavního města Prahy **ZHMP**



č. 39/9 ze dne 29. 5. 2014 a č. 40/2 ze dne 19. 6. 2014.

**Veřejné vystavení návrhu zadání těchto změn proběhlo** od 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014. Od té doby dosud nebylo zadání celoměstky významných změn ani schváleno ani zamítnuto. Změny územního plánu nejsou nárokovatelné.

### DOSAŽITELNÉ HPP V NOVÝCH FUNKČNÍCH PLOCHÁCH SV-D

Pro kód využití území D jsou stanoveny následující hodnoty koeficientů:

**KPP = 0,8**

KZ= 0,35 pro podlažnost nižší nebo rovnu 2 NP  
0,5 pro podlažnost 3 NP  
0,55 pro podlažnost 4 NP a vyšší

Změna Z 2961/00 se týká území v celkovém rozsahu 1 487 m<sup>2</sup>, maximální dosažitelné HPP by tedy v tomto území po změně činilo: **HPP = 0,8 x 1 487 m<sup>2</sup> = 1 189,6 m<sup>2</sup>**

Změna Z 2962/00 se týká území v celkovém rozsahu 1 487 m<sup>2</sup>, maximální dosažitelné HPP by tedy v tomto území po změně činilo: **HPP = 0,8 x 1 589 m<sup>2</sup> = 1 271,2 m<sup>2</sup>**

Změna Z 2963/00 se týká území v celkovém rozsahu 1 487 m<sup>2</sup>, maximální dosažitelné HPP by tedy v tomto území po změně činilo: **HPP = 0,8 x 2 982 m<sup>2</sup> = 2 385,6 m<sup>2</sup>**

Poslední jmenovaná změna se týká území, na kterém se nachází dešťová usazovací nádrž pro likvidaci dešťových vod z ulice Broumarské.

### ZÁVĚR

V centru při ulici Broumarské je tedy v současné době (beze změny ÚP) možné umístit maximálně **2802,5 m<sup>2</sup> (ve funkční ploše SV-C) HPP**.

Při budoucí akceptaci změny ÚP by to bylo o **2460,8 m<sup>2</sup>** více, tedy celkem maximálně **2802,5 + 1189,6 + 1271,2 = 5263,3 m<sup>2</sup> HPP**.

## ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

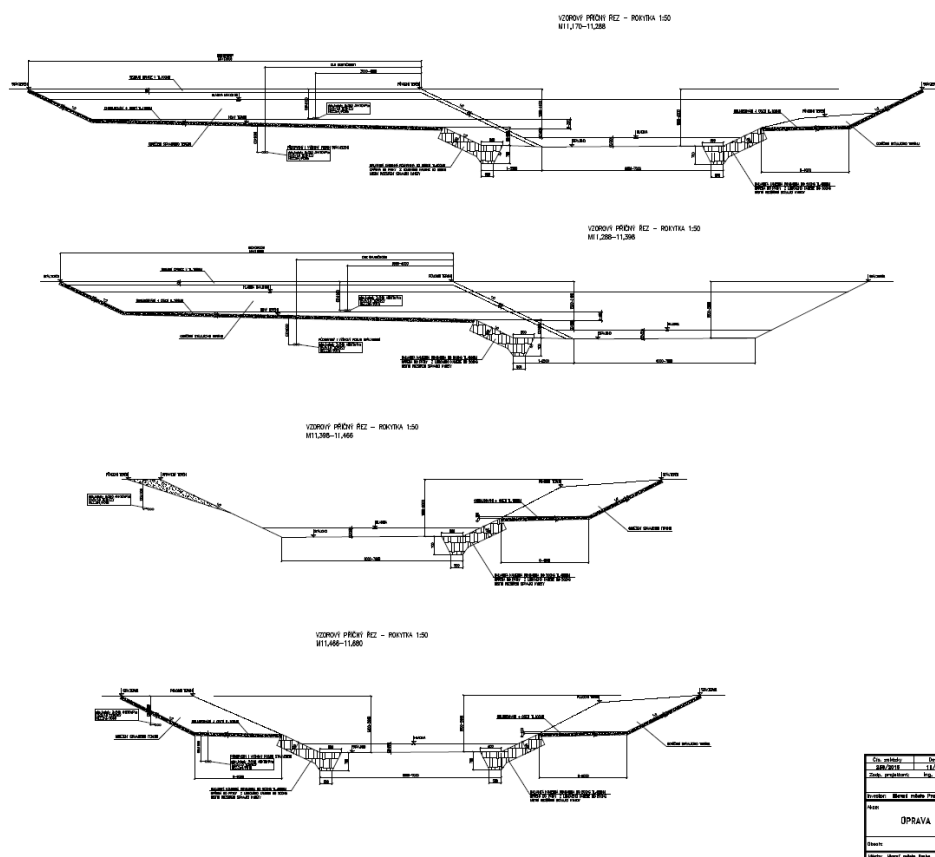
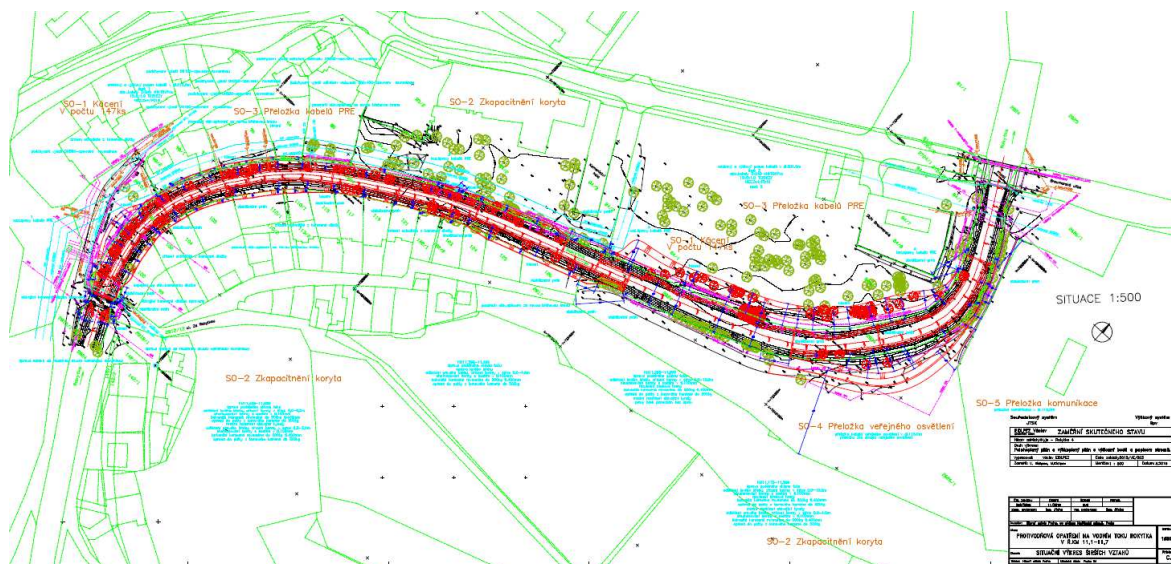
### ÚPRAVA ROKYTKY POD POLDREM ČIHADLA

11/2015, Ing. Milan Jícha, dokumentace k ÚR – MČ je účastníkem řízení. Stavba předpokládá trvalý zábor části pozemků, svěřených do správy Městské části Praha 14.

Zadavatelem záměru je Ing. Martina Buchtíková z MHMP – odboru správy zeleně a odpadového hospodářství. Nově navrhovaná berma má lichoběžníkový příčný profil, s jednotnými sklony svahů 1:2. Paty svahů bermy jsou opevněné kamennou rovnalinou. Tvarové řešení horní hrany bermy na Levém břehu Rokytky bude možné připomínkovat (drobně korigovat) v dalším stupni projektové dokumentace (tj. při projektu pro stavební povolení).

Pěší dřevěnou lávku přes Rokytku je možné v území umístit, ovšem bez užití podpory do složeného koryta říčky. Rozpětí lávky je tedy nutné uvažovat cca. 18 metrů. Doporučuje se s umístěním lávky uvažovat při koordinaci dokumentace stavebního povolení úprav Rokytky.

# VYUŽITÍ POZEMKŮ PŘI ULICI BROUMARSKÁ S POLYFUNKČNÍM ZAMĚŘENÍM, K. Ú. KYJE, PRAHA 14 PRŮVODNÍ ZPRÁVA



Náhledy výkresů z dokumentace k ÚR – Úprava Rokytky pod poldrem Čihadla, Ing. Jícha, 2015

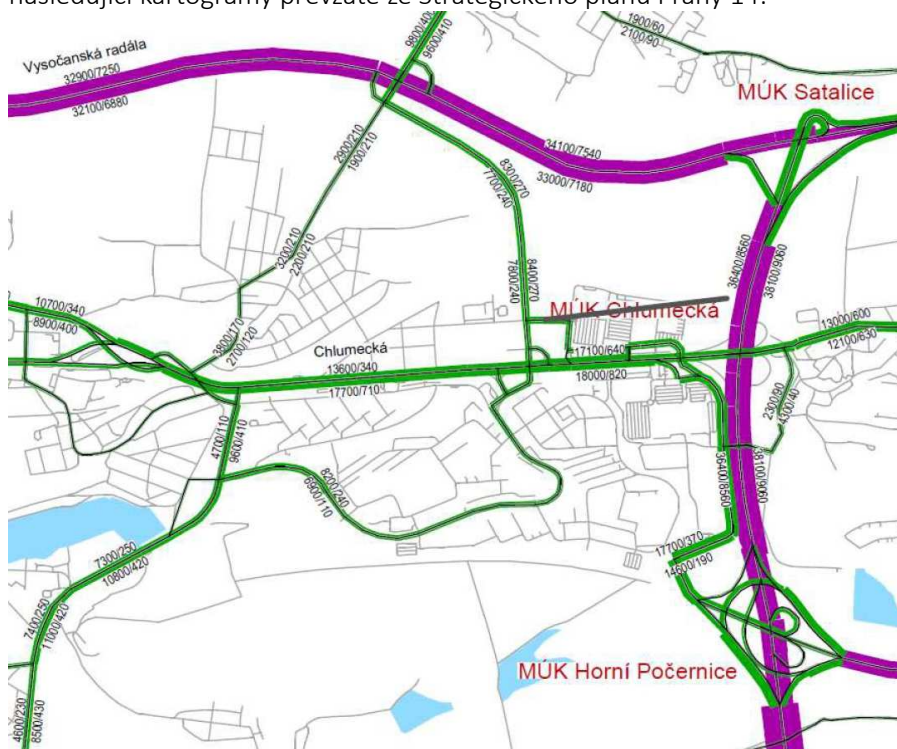
## ZÁKLADNÍ LIMITY ÚZEMÍ

### DOPRAVNÍ ZÁTĚŽ BROUMARSKÉ ULICE

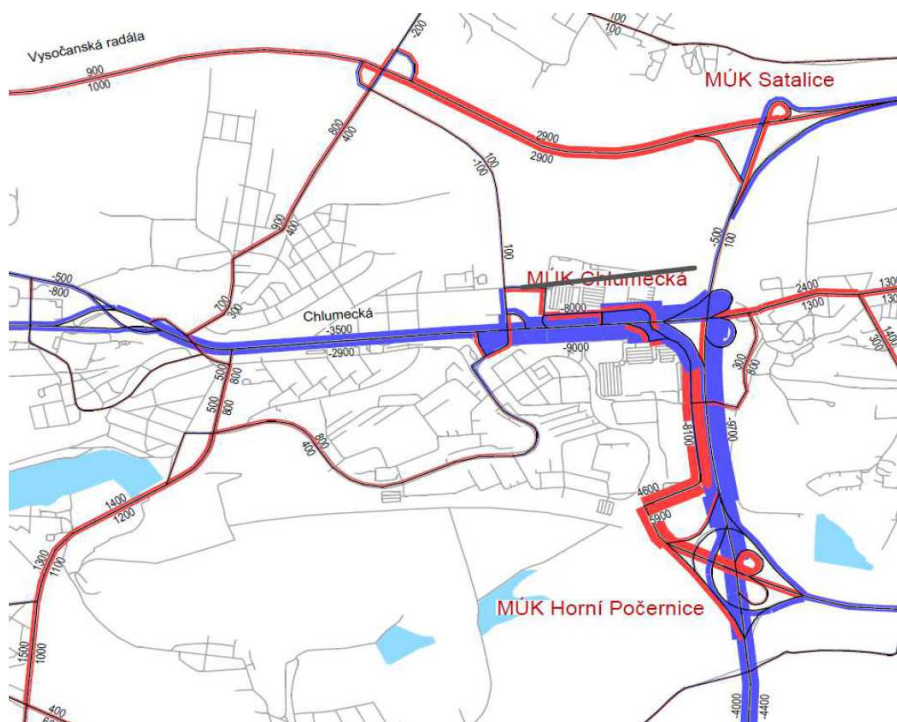
Dopravní zatížení Broumarské ulice je spjato s celkovou dopravní situací Městská část Praha 14,



zahrnující rovněž nadřazený dopravní systém (radiály a Pražský okruh). Z připravovaných akcí by mohlo provoz na Broumarské ulici ovlivnit MÚK Chlumecká; stávající zátěže a výhled uvádějí následující kartogramy převzaté ze Strategického plánu Prahy 14:



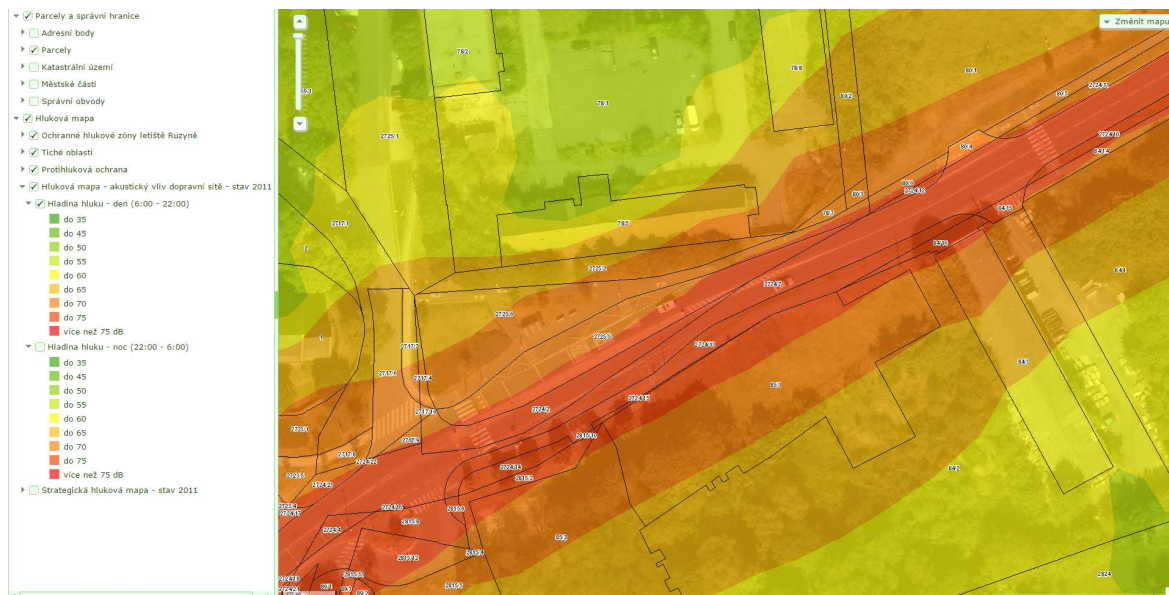
Obrázek 5 - Kartogram intenzit – rok 2016 (se zkapacitněním 510)



Obrázek 6 - Rozdíl kartogramu intenzit – (vliv neexistence MÚK chlumecká)

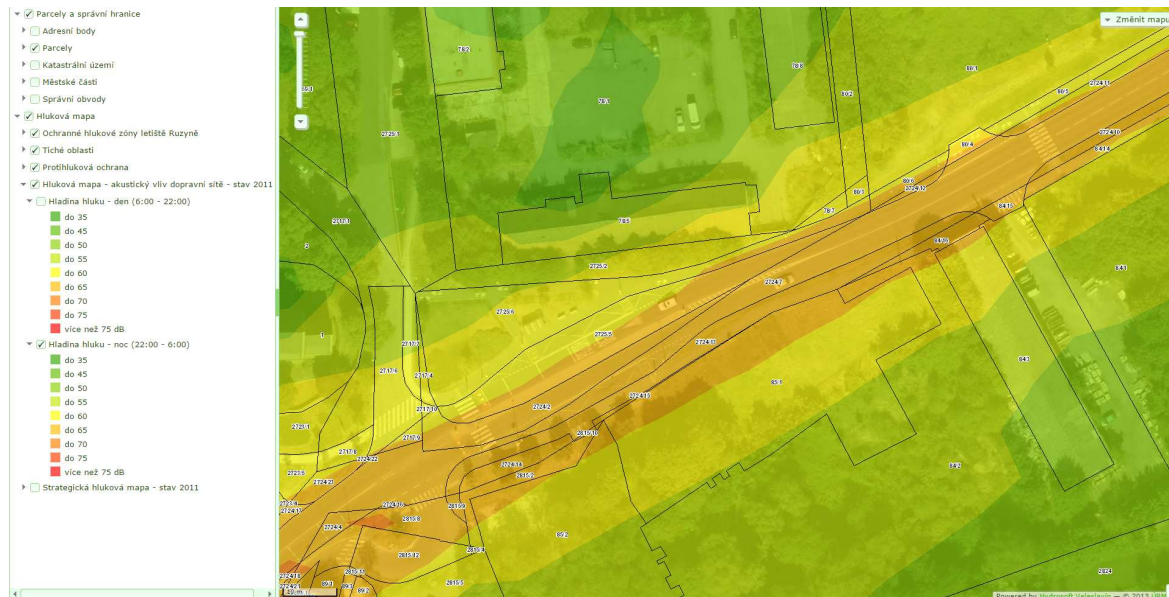
## AKUSTICKÁ ZÁTĚŽ ZE SILNIČNÍ DOPRAVY

V nejbližším okolí silnice se pohybuje denní hladina hluku do 70 dB (přímo na vozovce 75 dB), ve vzdálenosti 15-20 m od krajnice už je hladina v denních hodinách jen do 65 dB, ve vzdálenosti větší než 30 m se pohybuje hladina hluku okolo 60 dB..



*Broumarská – Kyje – hladiny hluku v denních hodinách (6 -22 hodin)*

Hladiny hluku se ve dne pohybují v závislosti na vzdálenosti od silnice v rozmezí 50 - 70 dB, přímo na vozovce potom max. 75 dB.



*Broumarská – Kyje – hladiny hluku v nočních hodinách (22-6 hodin)*

Hladiny hluku se v noci pohybují v závislosti na vzdálenosti od silnice v rozsahu 0 – 60 dB, přímo na vozovce potom max. 65 dB.

Ochrana lidského zdraví před hlukem je zakotvena v §30-34 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Limity pro hluk jsou potom podrobněji stanoveny nařízením vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Základní limity pro venkovní hluk (např. u obytných domů) jsou následující:



venkovní hluk	den (6:00-22:00)	noc (22:00-6:00)
základní limit – pro hluk jiný, než z dopravy	50 dB	40 dB
<b>pro hluk ze silniční dopravy</b>	<b>55 dB</b>	<b>45 dB</b>
pro hluk z železniční dopravy	55 dB	50 dB
pro hluk z hlavních silnic	60 dB	50 dB
pro hluk v ochranných pásmech drah	60 dB	55 dB
<b>pro starou hlukovou zátěž</b>	<b>70 dB</b>	<b>60 dB</b>
pro starou hlukovou zátěž u železničních drah	70 dB	65 dB

S ohledem na záměr umístění chráněné zástavby v prostoru území 4b je nutné provést akustickou ochranu území. Zpracovaná akustická studie projevila neúčinnost nízkých opatření (výšky ohradní zdi, cca. 2,5-3 m) i přerušovaných stavebních hmot podél Broumarské. Navrhované budovy podél Broumarské ulice tedy je nezbytné koncipovat jako akusticky bariérové domy, do výšky 2 – 3 nadzemních podlaží vytvářejících souvislou akustickou bariéru pro zajištění podmínek ochrany zbývajících (jižní) části území. Orientace hlavních místností bariérového domu se předpokládá do vnitřního bloku (směrem na jih).

## URBANISTICKÝ NÁVRH

### FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

#### PLOCHA A – BÝVALÝ TELEKOMUNIKAČNÍ AREÁL

Území je v souladu s platným územním plánem uvažováno ke konverzi na smíšenou, převážně rezidenční zástavbu.

#### PLOCHA B – BŘEH KYJSKÉHO RYBNÍKA A ROKYTKY

Území je určeno k rekreačnímu, přírodě blízkému využití. Účelné je dosáhnout co nejplynulejšího přechodu mezi rekreačním areálem koupaliště a břehovými partiemi, zejména vhodně volenými výsadbami dřevin. Umožní-li to provozní režim koupacího biotopu, je žádoucí umožnit vzájemnou prostupnost území (např. sezónně demontovatelným oplocením, se zajištěním požadovaných hygienických a bezpečnostních parametrů vodních ploch a zařízení).

#### PLOCHA C – PŘÍRODNÍ KOUPALIŠTĚ

Areál veřejné rekreační stavby. Jádrem je navržené přírodní koupací jezero – biotop se souvisejícími funkcemi. Kromě ploch rekreačních a koupací a technologické (čisticí) části jsou navrženy volnočasové sportovní aktivity a občerstvení. Areál bude vybaven příslušenstvím (zázemí převlékárny, sprchy, WC, pokladna apod.) Doplnkové aktivity by měly umožnit celoroční provoz zařízení.

#### PLOCHA D.I – JIHOVÝCHOD

Území je navrženo pro funkci povahou spadající do občanské vybavenosti.

#### PLOCHA D.II – JIHOZÁPAD

Plocha je řešena jako rezidenční zástavba – doplnění zaniklé části historického sídla. V území se předpokládá umístění bytových a rodinných domů nízkopodlažní zástavby. Severovýchodní nároží a navazující parter Broumarské ulice jsou navrženy k umístění obchodní funkce – drobné prodejny, případně samoobsluha do 300 m<sup>2</sup> plochy.

Obdobné funkční využití bude aplikováno do budoucna v případě zástavby nejzápadnější části území – návsi (dnes ZMK dle ÚPnSÚ).

### PLOCHA D.III – STŘED

Prostor po zaniklém objektu je v návrhovém období studie navržen k ponechání funkce veřejného prostranství. Výhledově je žádoucí uzavřít jej solitérním objektem s výrazným akcentem na veřejnou funkci – např. knihovna, kulturní klubovna apod.

### PŘEDPOKLÁDANÉ NEJVYŠŠÍ PLOŠNÉ PARAMETRY ZÁSTAVBY

Plošný rozsah zástavby je odvozován s ohledem na platný územní plán. Do ploch nejsou zahrnuty objekty výhledové etapy (dnešní ZMK), které jsou aktuálně předmětem změny ÚPnSÚ a jsou tudíž nezastavitelné.

<i>Plocha</i>	<i>Převažující využití</i>	<i>Maximální plocha (HPP)</i>	<i>Poznámka</i>
A	Rezidenční	9 904 m <sup>2</sup>	z čehož 3468 m <sup>2</sup> nové řadové RD (3NP), 6436 m <sup>2</sup> transformace stávajících budov (1,5-3NP)
D.I	Občanská vybavenost	5808 m <sup>2</sup>	2 NP
D.II	Rezidenční	4 031 m <sup>2</sup>	z čehož 1176 m <sup>2</sup> rodinné domy (2NP), 617 m <sup>2</sup> barierový dům (2,5 NP), 1300 m <sup>2</sup> bariérový rohový dům s obchodem (2,5 NP) a 938 m <sup>2</sup> bytový dům (3,5 NP)
CELKEM		19 743 m <sup>2</sup>	

### VYMEZENÍ ZASTAVITELNOSTI ÚZEMÍ

#### PLOCHA A – BÝVALÝ TELEKOMUNIKAČNÍ AREÁL

Území je zastavitelné v rozsahu historického a majetkově vymezeného bloku bývalého velkostatku.

#### PLOCHA B – BŘEH KYJSKÉHO RYBNÍKA A ROKYTKY

Území je nezastavitelné. S výjimkou umisťování volnočasového mobiliáře a prvků vybavení (např. veřejné WC) je nežádoucí umisťovat v něm nadzemní konstrukce, zejména další stavby technického vybavení.

#### PLOCHA C – PŘÍRODNÍ KOUPALIŠTĚ

Plocha koupaliště je navržena jako nezastavitelná s výjimkou provozních budov zázemí, situovaných podél jižní a západní strany areálu. V tomto prostoru je možné také umístit sportoviště s dočasnými konstrukcemi (např. přetlakové nafukovací haly). Prostory případných trvale krytých sportovišť by musely navazovat na linii oplocení a zázemí biotopu.

#### PLOCHA D.I – JIHOVÝCHOD

Území je navrženo jako zastavitelné v rozsahu vymezeného stavebního bloku. Zastavitelnost severovýchodního cípu (zarovnání do obdélného tvaru) je možné, podmíněno je však vyřešením (přeložkou) stávající čerpací stanice kanalizace a majetkoprávní otázkou pozemku parc. č. 84/5.

## **PLOCHA D.II – JIHOZÁPAD**

Území je navrženo jako zastavitelné v rozsahu vymezeného stavebního bloku. Na blok jihozápadním směrem navazuje rozšíření po ulici Hodějovskou, které je ale podmíněno změnou platného územního plánu.

## **PLOCHA D.III – STŘED**

Území je navrženo jako výhledově zastavitelné. Předpokládá se jeho dotvoření v podobě solitérního objektu v rámci dostavby bloku 4b západním směrem (po změně platného ÚPnSÚ).

## **CHARAKTER ZÁSTAVBY A PROSTOROVÉ REGULAČNÍ LIMITY**

### **PLOCHA A – BÝVALÝ TELEKOMUNIKAČNÍ AREÁL**

Objekty transformačního území jsou navrženy s ohledem na původní členění území jako blok, se stavební čarou převážně souvislou (min. v 60% její délky).

Stavební čára je navržena jako závazná nepodkročitelná a nepřekročitelná na jižní a západní straně bloku, kde sleduje původní urbanistický tvar velkostatku. Dodržení stavební čáry je podstatným rysem historického jádra obce a mělo by být důrazně sledováno.

Podlažnost objektů max. 3 nadzemní podlaží, výška nepřekročí úroveň hlavní římsy kostela sv. Bartoloměje.

Přípustné je traktování staveb na jednotlivé samostatné sekce (řadové domy) i kompaktní hmoty (bytový deskový dům).

Charakteristickým rysem zástavby by mělo být dodržení specifické povahy vnitřního dvora – ačkoliv není s výjimkou navržené průchozí obytné zóny nezbytně veřejným prostranstvím, jeho relativní uzavřenost by měla být projevna v odlišném provedení oproti vnějšímu obvodu staveb – užití předzahrádek, případně společných zahrad.

### **PLOCHA B – BŘEH KYJSKÉHO RYBNÍKA A ROKYTKY**

Území přírodního charakteru, který je v současnosti pro lokalitu vlastní. Pouze jedna hlavní mlatová cesta (MZK šířky 3m) vinoucí se územím. Ostatní pěšiny loukou (přístupy k posedovým platům atp. budou pojaty jako nepevněné, jen častěji sečené zelené chodníky. Světlé plochy lučního porostu s výrazným podílem dvouděložných vytrvalých bylin. Luční porost, kosený 2-4x za sezonu, nikoliv náraz, ale postupně. Nízce sečené jen koridory pěších cestiček. Výsadby nepravidelně roztroušených skupinek stromů a ve svazích bermy i keřů (domácí druhy přirozeně vázané na stanoviště). Jedna nebo dvě solitérní smuteční vrby dávající v budoucnu stín hřišti u nové studny/pumpy.

Povrchy cest, ploch, mobiliář i herní prvky musí svým charakterem odpovídat přírodní povaze území a nenavýšovat zpevněné plochy.

Navrhovaný mobiliář a herní zařízení:

- dřevěné molo vytrčené do rybníka v místě „ostrohu“ – poloha je navržena s ohledem na kvalitu výhledu a návaznost na další rozhoj břehu rybníka;
- zpevněná plocha malého rozsahu na nároží při cestě z náměstí pro sezonně umístované chemické wc pro návštěvníky území;
- na louce studna s pumpou, určenou pro ruční pumpování užitkové vody – doplněna korýtkem, případně dalším mobiliářem pro dětské hry s vodou;
- pod stromem u studny alespoň 2 lavičky, každá minimální délky 2,1 m;
- na břehu naproti ostrůvku herní prvek – vodní dělo „kdo dostříkne až na ostrov“;
- na ostrově vodní prvek ovládaný aplikací přes mobilní telefon – např. vodní gejzír;
- v rohu u přítoku Rokytky do rybníka „kontemplativní místo“ - možnost sestoupit až k hladině, místko na krmení labutí;



- roztroušeně v louce ve vysoké trávě 1-3 ks posedové plato (dřevěná paluba cca 30 cm nad zemí, určená pro rozložení deky a uspořádání pikniku mimo dosah hmyzu);
- Transbordér;
- pokud možno nějaké výsadby keřových vrbiček a střemch na strmějších svazích upravené bermy Rokytky;
- pro lidi příjemně trasované pěšiny levým (severním) břehem bermy (ke kynetě Rokytky);
- lanové atrakce pro děti i dospělé na celkové ploše cca 440 m<sup>2</sup> na nezaplavovaném území jižně od areálu stávající DUN;
- podél cesty vázané na cestu a zároveň na blízkost lanových atrakcí umístit zařízení venkovní tělocvičny/posilovny – na celkové ploše 513 m<sup>2</sup> (bradla, hrazdy, cvičidla pro seniory, děti i aktivní dospělé);
- pěší pávka přes Rokytku délky cca 20 m – lávka nesmí mít odporu v bermě Rokytky, měla by sloužit pěšímu a cyklistickému provozu, nepředpokládá se pohyb jakéhokoliv motorizovaného vozidla (ani multikára, ani vozidla IZS).

## PLOCHA C – PŘÍRODNÍ KOUPALIŠTĚ

Objekty příslušenství koupaliště jsou navrženy jako přízemní (maximálně dvoupodlažní), umístěné v oplocení (stavební čára je totožná s plotem).

Navržené přírodní koupaliště má následující parametry:

Celková plocha oploceného areálu koupaliště: 13 353 m<sup>2</sup>, skládá se z vodních ploch, pobytových venkovních ploch a dvou zastřešených budov.

Vodní plochy celkem zabírají 4091 m<sup>2</sup> v těchto poměrech:

2170 m <sup>2</sup>	koupací jezero (pro plavce, neplavce + brouzdaliště)
485 m <sup>2</sup>	litorální pobřežní pásmo koupacího jezera
1436 m <sup>2</sup>	regenerační rybník (akvakultura + pomalé pískové filtry)

Pobytové venkovní plochy celkem zabírají 8 790 m<sup>2</sup> v těchto poměrech:

458 m <sup>2</sup>	písečná pláž
479 m <sup>2</sup>	dřevěná paluba (molo)
2863 m <sup>2</sup>	travnatá pobytová louka, včetně výsadeb stromů
3270 m <sup>2</sup>	ostatní travnaté plochy
1014 m <sup>2</sup>	antuková a písková hřiště
4730 m <sup>2</sup>	zpevněné vstupní plochy, cestičky
233 m <sup>2</sup>	zahrádka občerstvení

Budovy, plochy zastřešeného zázemí celkem zabírají 481 m<sup>2</sup> z čehož:

cca 200 m <sup>2</sup>	restaurace, wc, bufet, café
281 m <sup>2</sup>	pokladna, plavčík, wc, šatny, úklidové potřeby (vysavač dna, čistící robot,...)

Kapacita navržené koupací části vodní plochy činí 217 osob (10m<sup>2</sup> vodní hladiny koupací části/ 1 osobu), doporučená denní návštěvnost areálu činí 651 osob (3 x kapacita vodní plochy), maximální denní návštěvnost areálu činí 1085 osob (5 x kapacita vodní plochy).

Nutné venkovní a přístupové prostory mimo areál koupaliště je jednak parkoviště, dále chodníky a zelené pásy a výsadby mimo areál, ale v jeho prospěch.

## PLOCHA D.I – JIHOVÝCHOD

Vzhledem k nejasnosti konkrétního záměru je navržena forma bloku, stavební čára nemusí být uzavřená, z Broumarské ulice je ale stanovena jako totožná s uliční čarou (ustoupenou s ohledem na přítomnost nadřazené technické infrastruktury – vodovodního přivaděče). Podlažnost max. 3 nadzemní podlaží, lze uvažovat lokální převýšení, které však musí být posouzeno individuálně především ve vztahu ke kostelu sv. Bartoloměje.

Typologicky se jedná o uzavřený dvůr. Dvorec odkazující k typologii velkého statku typického

pro barokní podobu vesnice Kyje. Tato forma stavení umožňuje vytvořit cenný polosoukromý (případně poloveřejný) venkovní prostor uvnitř dispozice, který je velmi příhodný právě pro všelijaké občanské funkce (bydlení seniorů, dům s pečovatelskou službou, škola, poliklinika, lázně/wellness, ale i pohostinství, komunitní centrum typu Toulcův dvůr atd.)

## **PLOCHA D.II – JIHOZÁPAD**

Stavební čára je stanovena na severní a západní straně vymezeného bloku. Stavební čára je z těchto stran uzavřená, může být lokálně (do 20 % délky) tvořena např. samostatnou stěnou; cílem je dosažení akusticky příznivých parametrů ve vnitrobloku a dotvoření uličního parteru Broumarské ulice. Specifikem je omezená hloubka dispozice, umožňující její plné prosvětlení z jižní strany a užití méně tradiční typologie (schodišťový dům, duplexové jednotky – byty ve dvou výškových úrovních a pod.) Vnitřní struktura zástavby (pás podél Rokytky) se připouští ve vícero formách, lze jej řešit jako individuální zástavbu solitérními domy, dvojdomy i řadovými domy.

Charakter výhledového území (směrem k ul. Hodějovské) bude sledovat obdobnou regulaci jako zbývající část území. Podmínkou je ponechat pěší prostupnost k pobřežní cestě na horní hraně povodňové bermy potoka.

Výška zástavby max. 3 nadzemní podlaží podél Broumarské ulice, max. 4 nadzemní podlaží na východní straně bloku.

## **PLOCHA D.III – STŘED**

Solitérní dům vytváří mikroblok zasazený do veřejného prostranství, max. 2 nadzemní podlaží + ustoupené podlaží, výška nedosáhne římsy kostela sv. Bartoloměje.

## **PROSTUPNOST A PŘÍSTUPNOST ÚZEMÍ**

Cílem řešení je zpřístupnění přírodních ploch podél Rokytky a Kyjského rybníka pro každodenní rekreaci a jejich napojení na urbánní páteř – Broumarskou ulici a Krčínovo náměstí. Nově navrhované rezidenční bloky jsou zpřístupněny obytnou ulicí (sdružený prostor pro vozidla a pěší, umožňující hry a běžný pobyt osob v jednotném prostoru ulice). Směrem k obovodu území, kam je soustředěna rekreační přírodní složka lokality, vystupují pěší chodníky (zpevněné, zadlážděné). Podél Rokytky a Kyjského rybníka je vedena hlavní stezka, navržená jako polozpevněná cesta (mlat, mechanicky zpevněné kamenivo), umožňující budoucí pokračování proti proudu Rokytky i dále po břehu rybníka. Napojení přes Rokytku je řešeno dřevěným mostkem v jižní části území tak, aby byla vytvořena alternativní pěší trasa mostu ulice Za Rokytkou/Hodějovská, směřující přímo k jádru Kyjů. Druhým nově navrženým spojovacím prvkem je transbordér (dřevěný kabinkový osobní mostní přepravník), umožňující zábavnou formou zkrátit cestu při okružní trase kolem Kyjského rybníka. Zpřístupnění vodních ploch rybníka i Rokytky je možné pěšinou, sestupující z hlavní mlatové cesty a procházející těsně podél mělkého břehu.

Při zajišťování přístupnosti území je nutné dbát na umožnění přístupu nejširším vrstvám obyvatel; rovinatý terén umožňuje řešit bezbariérový přístup v celém rozsahu řešeného území. Jako důsledně bezbariérové by měly být řešeny i navrhované veřejně přístupné záměry – komplex občanského vybavení v ploše D.I a koupací biotop (včetně osazení pomocného zábradlí pro přístup do vody pro soby se sníženou schopností pohybu a na vozíku).

## **PODMÍNKY VYHODNOCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH ZÁMĚRŮ**

Vyhodnocování investic v území se týká zejména řešení plochy D.I, pro niž je kladen důraz na aspekt veřejného zájmu – jedná se o velmi exponovanou pozici v kontextu městské části i Starých Kyjí.

Kritéria pro umístění vhodné funkce v ploše D.I (občanská vybavenost):

- občanské vybavení veřejného charakteru, např. škola, mateřská škola, vzdělávací centrum,

- sociální zařízení (domov se soustavou pečovatelskou službou), zdravotnické zařízení;
- poskytování služeb veřejnosti – restaurační zařízení, ubytování související s dalšími funkcemi, řemeslné služby, drobný maloobchod;
- podpora místní ekonomiky – lokální řemeslná výroba, zpracování potravin a potravinářských produktů, zemědělská výroba bez rušivých vlivů na okolní rezidenční území;
- rekreační a zábavní areál.

Funkce pro plochu D.I nevhodné:

- ubytovací zařízení samostatné (jako hlavní funkce), sociální zařízení bez soustavné pečovatelské služby;
- výroba a skladování bez lokálního maloobchodního uplatnění (prodej, poskytování služeb);
- sportovní zařízení jako hlavní funkce;
- řemeslné funkce zatěžující lokalitu či negativně působící na životní prostředí;
- další funkce nemající vztah k deklarovanému veřejnému zájmu.

## DOPRAVA

### AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

#### STAV

Páteří území je ulice Broumarská, vytvářející zároveň předěl mezi jednotlivými dílčími lokalitami. Ulice je dopravně zatížená, účinkuje jako spojnice radiálních výpadovek Chlumecká a Českobrodská, přičemž mezi Pražským okruhem a Průmyslovou nemá rovnocennou alternativu.

Z Broumarské ulice je v řešeném území v současné době možné odbočení do území pouze křižovatkou s Hodějovskou/Stupskou ulicí v prostoru Krčínova náměstí. Křižovatka se nachází v nepříliš vhodné poloze, Broumarská ulice zde táhlým obloukem klesá k severovýchodu a Hodějovská ulice je do křižovatk přivedena esovitým dvojobloukem. Jedná se však o historický prostor bývalé návsi, kde není dopravně komfortnější napojení umístitelné – případná okružní křižovatka (či malá okružní křižovatka) by v každém řešení znamenala větší zábor území (jižním i severním směrem), čímž by jednak došlo k zásahu do svahu pod kostelem sv. Bartoloměje (nemovitá kulturní památka), zároveň by se ale také nevhodným způsobem zkrátil již dnes problematický paprsek ulice Hodějovské. Zlepšení stavu by bylo možné pouze směrovou úpravou Broumarské ulice a jejím celkovým zpomalením, což však v horizontu navržené studie lze jen stěží očekávat.

Pro rozvojové plochy jsou dále vysazeny dvě další křižovatky, které ale nejsou dále využívány (vyjma sjezdu k dešťové retenční nádrži).

#### NÁVRH

Navrhované řešení ponechává stávající dopravní režim na Broumarské ulici. Doporučením je vytvoření zpomalovacího prahu na příjezdu ze směru od sídliště Černý Most (před mostem přes Rokytku).

Křižovatka ulic Broumarská x Hodějovská/Stupská: navržená úprava spočívá ve změně poloměru ul. Hodějovské tak, aby byly vytvořeny lepší podmínky pro vozidla čekající na křižovatce. Zároveň je na ulici Hodějovskou napojeno jedno z obslužených rezidenčních území (plocha 4b).

Připravené obruby na Broumarské ulici jsou využity k vytvoření nové průsečné křižovatky v místě za statkem a kamenictvím. Křižovatka má sloužit jako napojovací bod nového rezidenčního území a druhotné zpřístupnění statku od východu. Obě nové uliční větve by měly být řešeny jako zklidněné komunikace, avšak umožňující průjezd (nezaslepené). V případě nutnosti (problém v křížení ulice Stupská/Hodějovská) mohou sloužit jako alternativní objízdné trasy pro místní dopravu.

Vysazené obruby na severovýchodní části Broumarské ulice jsou využity pro třetí křižovatku v prostoru Starých Kyjů; jedná se opět o průsečnou křižovatku, zásobující jednak prostor biotopu na sever od Broumarské, jednak areál vybavenosti jižně od ní. Severní větev prochází odstavným



parkovištěm určeným pro zachycení návštěvníků biotopu a dalších podstatných zdrojů zájmu v území. Jižní větev obsluhuje areál vybavenosti, je navržena jako ulice ukončená ve dvoře areálu. Dosavadní napojení areálu dešťové usazovací nádrže je prostorově upraveno tak, aby byl zajištěn příjezd techniky udržující usazovací nádrž; podrobné řešení by měla ve shodě s provozovatelem nádrže stanovit navazující projektová dokumentace.

## DOPRAVA V KLIDU

Výpočet parkování byl proveden podle Pražských stavebních předpisů ve znění s účinností od 1. 8. 2016.

Území se nachází v oblasti „07“; pro vázaná stání funkce bydlení se uplatní úprava základního počtu stání na 120 %, pro vázaná a návštěvnická stání ostatních funkcí a návštěvnická stání bydlení se provádí redukce na 90 % základního počtu stání.

Území	Využití	Výměra (m <sup>2</sup> HPP)	Ukazatel základního počtu stání (m <sup>2</sup> /stání)	Základní počet stání	Konečný počet stání (po redukcí/zvýšení)	
C	Venkovní sportoviště	11000	120	91,7	83	
D.I	Občanská vybavenost	produkční část	2300	800	2,9	3
		skladová část	2300	200	11,5	10
		odbytová část	1150	40	28,8	26
D.II	Převážně rezidenční území	bydlení	4000	85	47,1	51
						4
		drobný obchod	350	40	8,75	8
CELKEM					185	

## VEŘEJNÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Autobusovou dopravu zajišťují 3 linky denní a 1 noční. Jízdní doba do centra města (Můstek) s přestupem na stanici metra Rajska zahrada činí cca. 28 minut, interval ve špičce 7 minut. Autobusová zastávka se nachází přímo v místě, je řešena v obou směrech jako zálivová, vybavená přechodem pro chodce.

Železniční zastávka Praha-Kyje je plně integrovaná do systému Pražské integrované dopravy (PID). Docházková vzdálenost na zastávky z těžiště řešeného území je 600 m (izochrona 10 minut). Jízdní doba vlaku do centra Prahy (Masarykovo nádraží/Hlavní nádraží) činí 11-13 minut, interval ve špičce 15 minut. Vzhledem k parametrům spojení lze považovat železniční dopravu za rovnocennou alternativu autobusového spojení pro podstatnou část cest do centra Prahy.

## CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Páteří cyklistické trasy č. 1 a A25 procházejí po obvodu řešeného území. Trasa 1 vede Hodějovskou ulicí, přechází Broumarskou a pokračuje Šimanovskou ulicí k zastávce Praha-Kyje, kde podchází železniční trať a vede dále Morušovou ulicí do Hloubětína.

Cyklotrasa A25 přichází souběžně s trasou č. 1, mostem do ulice za Rokytou přechází Rokytou a vede po jejím pravém břehu. Po přechodu přes Broumarskou pokračuje po hrázi mezi Kyjským rybníkem a retenční nádrží směrem na Lehovec.

Cyklotrasa A256 vytváří spojnicí trasy č. 1 a A25, začíná u kostela sv. Bartoloměje na kyjské návsi a vede po severní straně Broumarské ulice k Rajske zahradě.

V rámci navrhovaných úprav je žádoucí zkvalitnit přechod přes Broumarskou ulici cyklotrasy A25, například navrženým výškovým prahem na komunikaci v kombinaci se směrovou úpravou

cyklostezky (zajištění bezpečnosti při křížení s Broumarskou).

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Technická infrastruktura v území je znázorněna na situačním výkrese halvního výkresu a také v pasportu technické infrastruktury (výkres B13).

### **KANALIZACE**

Území je odkanalizováno oddílnou kanalizací. Dešťové vody z ulice Broumarská jsou sváděny dešťovou kanalizací do dešťové retenční nádrže umístěné ve východním cípu území před Rokytkou, do níž jsou dešťové vody následně vypouštěny. Retenční nádrž je limitem území, její technická funkce musí zůstat zachována. V navazujícím stupni dokumentace je žádoucí mírně upravit průběh oplocení nádrže a vjezdu k ní tak, aby mohlo být využito sjezdu z Broumarské ulice rovněž k přístupu do plochy území označené jako D.I.

Navrhované zpevněné plochy budou převážně charakteru obytných ulic, u nichž lze využít přirozených retenčních schopností vegetačních ploch v uličním profilu. Parkoviště u přírodního koupacího biotopu je navrženo jako zatravněné vegetačními dlaždicemi, umožňujícími však dešťových vod. Kanalizační odvodnění povrchů je navrženo pouze na větvi zásobující objekt občanské vybavenosti, z důvodu malé prostorové možnosti vsaku a přítomnosti kanalizačního dešťového potrubí Broumarské ulice v místě jeho zaústění do retenční nádrže.

Splašková kanalizace je vedena gravitačním potrubím položeným v severním chodníku ul. Broumarské. Potrubí je svedeno do čerpací stanice na pozemku parc. č. 84/5 a dále vytlačováno ulicí Vajgarskou směrem k páteřnímu sběrači, vedenému po severním okraji Kyjského rybníka. Napojení na splaškovou kanalizaci se předpokládá samostatnými gravitačními větvemi uloženými pod novými komunikacemi.

### **VODOVOD**

Územím prochází vodovodní přivaděč DN 800. Přivaděč prochází za zahradami podél Rokytky, v místě dnešního kamenictví se od řeky odpojuje a pokračuje jižně od Broumarské směrem k sídlišti Černý Most. Průběh vodovodu podél Broumarské je významným územním limitem, vodovod je nutné zachovat a respektovat jeho ochranné pásmo, které činí 3,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí. Průběh vodovodního přivaděče ovlivňuje tvar povodňové bermy Rokytky i výstavbu na pozemku parc. č. 84/1.

Samotná lokalita je napájena distribučním potrubím DN 200, kladeným v souběhu s ul. Broumarskou. Předpokládá se vybudování zokruhovaných zásobovacích řadů v nově navrhovaných obytných ulicích.

### **ENERGETICKÁ VEDENÍ**

Přívodní vedení vysokého napětí do lokality je zakončeno sloupem v blízkosti retenční nádrže u Broumarské ulice, odkud je svedeno do kabelové trasy napájející trafostanice v Kyjích. Nová zástavba bude napojena standardními kobkovými trafostanicemi samostatně pro území severně a jižně od Broumarské.

Plynovodní vedení je uloženo při severním okraji Broumarské ulice.

Nejbližší teplovodní vedení je dostupné ze sídliště Rajská zahrada, napojení se nepředpokládá vzhledem k nutnosti budování nákladného přivaděče.

### **SDĚLOVACÍ VEDENÍ**

Lokalitou prochází Sdělovací kabely, soustředěné v trase severně od Broumarské. Podrobné prověření napojení na sdělovací síť bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

Praha, červen 2016  
Architekti Headhand