

ZADÁNÍ ÚKOLU

1. Úvodem

Městská část Praha 14 postrádá ve své vyšší urbání struktuře přirozené centrum a prvky, které by ji charakterizovaly jako propojený městský celek. Osídlení dnešní „čtrnáctky“ se rozvíjelo podél dvou radiálních os směřujících z Pražské kotliny na Sadskou, Poděbrady a Český Brod, Kolín. V důsledku historického vývoje urbanizované území městské části sestává ze dvou spíše nesouvislých řetězců při severním a jižním okraji správního území, zatímco střed zaujímá převážně volná krajina. Identifikace obyvatel s jejich obcí se tak přirozeně rozpadá na pocity jednotlivých sounáležitostí s obytnými soubory, čtvrtěmi rodinné zástavby nebo jen jejich částmi.

Jádro historické obce Kyjí poněkud vystupuje z uvedeného pravidla, protože se vyvinulo mimo hlavní radiální osy, čímž se mimo jiné dlouhodobě stabilizovala poloha severojižní cesty ve stopě dnešní Broumarské ulice. Výjimečná poloha zřejmě vedla i k pomalejšímu stavebnímu vývoji Starých Kyjí a tím k relativní zachovalosti historického půdorysu.

Podle mínění zadavatele může zájmové území posílením severojižní urbanistické osy mezi Rajskou zahradou a Jiráskovou čtvrtí (jižní Kyje mezi kolínskou tratí a Českobrodskou ulicí) podpořit urbání a funkční propojení obou radiálních os a přispět tak k reálnému scelení městské části. Centrum Starých Kyjí se může stát lokálním centrem. Tato možnost postupně získává podporu v posilování kapacity a zkracování intervalů vlaků městské a příměstské dopravy v železniční zastávce Kyje.

2. Cíl soutěže

Cílem soutěže je nalezení optimálního urbanistického řešení, které pomůže nově definovat identitu městské části, podpoří spojitost urbanizovaného prostoru městské části, vytvoří lokální centrum a bude přitom respektovat a zhodnocovat osobité podmínky místa, které představuje pro městskou část nepostradatelnou hodnotu právě v souvislosti s potenciálem charakterizovaným shora v úvodu zadání. Veřejná soutěž má napomoci vyhledat toto řešení cestou prověření co možná širokého názorového spektra a škály přístupů k řešení.

Výsledný návrh bude podkladem, nebo má umožnit vytvoření podkladu, pro vznikající nový Územní plán hl. m. Prahy, pro jednání s vlastníky jednotlivých areálů, případné majetkoprávní úpravy, přiměřenou regulaci iniciativ developerů a další postupy a práce směřující k dotvoření území.

Městská část bude usilovat o pořízení územní studie na základě vítězného návrhu, respektive na základě návrhů oceněných.

3. Vymezení řešeného území

K řešení je určeno rozšířené jádro historické obce Kyjí, které je zhruba vymezeno zářezem železniční trati Praha – Kolín, ulicí Za Školou, západním a severním okrajem Krčínova náměstí, odsazenou linií paralelní s břehovou čarou Kyjského rybníka a s úsekem oddělovací hráze, západním okrajem stávajících hřišť, hranicí lesa, tokem Rokytky na jihovýchodě a hranicí zástavby na jihu. K samotnému jádru se tedy severovýchodně a východně připojuje ucelená část nivy, a to v plné ploše na levém břehu, na pravém břehu mimo stabilizované území stávajících rodinných domů

při ulici Za Rokytkou ale včetně bývalého areálu garáží při severním úpatí Čihadel. V severozápadní části není zahrnuta stabilizovaná plocha západně od ulice Za Školou.

Rozsah území navrženého pro zpracování je cca 18,442 ha, tj. 1,36 % z celkové plochy území městské části.

4. Charakteristika území

4.1. Jádru historické obce

Jihozápadní část území tvoří převážně jádro historické zemědělské obce Kyje, kde se ve struktuře zástavby zčásti dochovaly půdorysné prvky středověké a raně novověké zástavby. Terénní poměry jádra jsou poměrně dramatické, výška terénu se na malé ploše pohybuje od 218 do 234 m n. m., svah nad pravotočivým obloukem Rokytky na jihovýchodní straně ostrohu místy přesahuje sklon 20 %.

V části ploch bývalého jádra a jeho těsného sousedství zůstalo alespoň přibližně zachováno urbanistické měřítko, v jehož rámci představovala věž románského kostela sv. Bartoloměje zřetelnou výškovou dominantu. Z tohoto pravidla vybočují stavby dnešní základní školy v ul. Šimanovské s její pozdější mansardovou nástavbou a areál telekomunikačních služeb (dnes Gamatel, sro.) vybudovaný na půdorysu někdejšího velkostatku čp. 9 (parc. č. 78/1 a souvis.). Tento areál se v siluetě jádra uplatňuje méně výrazně díky nižší poloze založení v terénu. Méně kompatibilní s duchem širšího území je jeho architektonické ztvárnění – zcela podřízené dobovým technologickým postupům.

Ačkoliv značně přeměněné, vytvářejí dosud prostorové poměry v okolí kostela specifickou atmosféru se zřejmým historickým zakotvením. Původní urbanistická struktura je poměrně dobře zachována v prostoru západně od kostela (fara a přilehlý farský statek) a z části též na jižní straně podél ul. Hodějovské. Úsek této ulice mezi hranicí řešeného území a kostelem zachovává strukturu rostlé chalupnické zástavby způsobem ojedinělým v širším území, skupina staveb je přitom charakteristicky začleněná do přilehlého terénu i krajinného rámce.

Další významný prvek představují zelené parkově upravené plochy navazující na severozápadní a jihovýchodní straně na areál kostela. Severozápadně situovaná zeleň je historicky starší, nezastavěnou plochu zaznamenává již Stablní katastr (1841), její členění je cca o století novější. V zeleni je umístěn pomník obětem obou světových válek, odhalený r. 1923. Motivace jeho stávajícího umístění není zcela srozumitelná. Severněji je zástavba novější (po r. 1914 a 1940), částečně však zachovává půdorys někdejší vsi.

Zelené plochy jižně a východně od areálu kostela vznikly z větší části jako důsledek demolice někdejší vesnické zástavby, převážně v souvislosti s rekonstrukcí Broumarské ulice v polovině minulého desetiletí.

Jižně od fary je vstup do zhruba čtvercového areálu vzniklého pravděpodobně v 18. stol. přiřčením jižního sousedního gruntu k hospodářství čp. 13 (parc. č. 5), takže půdorys areálu je dnes měřítkem bližší bývalému velkostatku (Gamatel, čp. 9, parc. č. 78/1 a souvis.) než původním dvorcům, rozlohou cca polovičním.

Jihozápadně od areálu společnosti Gamatel, na jižní straně ul. Broumarské jsou další plochy historicky náležející k jádru, avšak uvolněné demolice (rovněž převážně při rekonstrukci Broumarské ul.) někdejších gruntů čp. 5, 6, a 7 (parc. č. 87 + 89/2 + 2815/5, 85/2 a 85/1). Hranice jádra zde pokračuje od jihozápadního vrcholu pozemku areálu Gamatel dále cca jižním směrem.

Poměrně velkou část plochy jádra zabírají pozemní komunikace.

4.2. Levobřežní niva Rokytky

Plocha navazující na historické jádro východně je na severozápadě vymezena břehovou čarou Kyjského rybníka, na východě a jihovýchodě Rokytkou. Je rozdělena na nestejně části novodobě napřímenou komunikační osou – Broumarskou ulicí, která ovšem sleduje směr jedné z původních historických cest. Území je ploché, jen s malým výškovým nadsazením nad hladinou přílehlé vodoteče a rybníka.

V historické době nebylo území zastavěno. Pro jeho rozvoj bylo od počátku 90. let 20. století zpracováno několik urbanistických dokumentací. Vymezení zpracovávaného území se v nich proměňovalo podle účelu a dobových podmínek. Práce nepřinesly řešení, která by komplexně odpověděla na otázky položené v tomto zadání.

4.3. Pravý břeh Rokytky

Území mezi vodotečí a úpatím návrší Čihadla je samo o sobě rovněž morfologicky nevýrazné. Historicky byla tato plocha nezastavěná, o západní části území to platí i v současnosti (rozsáhlá skupina řadových garáží, dosud patrná v některých podkladech, je odstraněná). Ve východní části převažují sportovní hřiště (mimo zpracovávané území), část ploch v sousedství sportovních hřišť zaujímají neuspořádané stavební, dopravní a skladové dvory.

5. Širší vztahy

Pro řešené území představuje severojižní ulice Broumarská základní propojení s dalšími soubory osídlení městské části a zároveň propojení se silnými sídelními i dopravními radiálními osami města na severu a na jihu území městské části.

Tradiční, v poslední době posílený, prostředek MHD představuje metropolitní železnice se zastávkou Kyje. V současnosti jsou vlaky provozovány v intervalu 15 min. při dojezdových časech do centra 10 minut. Studie SŽDC „Výhledové zvýšení propustnosti trati v úseku Poříčany – Praha hl. n.“ datovaná 11.2008 předpokládá pro výhled (2035) zkrácení intervalu na polovinu.

V západním a východním směru má zpracovávané území těsné prostorové vazby na přírodní a rekreační plochy – je součástí území Přírodního parku Klánovice – Čihadla (vyhláška č. 3/1991 Sb. HMP a § 90 odst. 11 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny). Hranice přírodního parku je vyznačena v platném územním plánu hl. m. Prahy (dále jen ÚPn).

6. Technická infrastruktura a ochranná pásma

6.1. Zásobování vodou

Územím prochází vodovod DN 800, k němuž náleží ochranné pásmo o šířce 2,5 m na každé straně. Trasa je ve východní části území vedena přibližně souběžně s ul. Broumarskou po její jižní straně. Při jihozápadní hranici pozemku parc. č. 84/1 se lomí k jihovýchodu a sleduje pozemkovou hranici k břehu Rokytky, po němž pokračuje k ulici Hodějovské až za hranici řešeného území. V digitálním podkladu TI je trasa vyznačena zeleně ve vrstvě č. 43, k její identifikaci napomůže zde uvedený popis nebo vodohospodářský výkres (č. 9) ÚPn dostupný na <http://mpp.praha.eu/VykresyUP/>. Zadavatel doporučuje respektovat trasu vodovodu včetně ochranného pásma.

6.2. Kanalizace

Kanalizační řady jsou vedeny zpravidla v osách uličních prostorů, hlavní stoka vede ulicí Broumarskou. Zadavatel požaduje respektovat stoku v ul. Broumarské a doporučuje respektovat i zbytek sítě.

Na pozemku parc. č. 84/7 a 84/8 mezi ul. Broumarskou a břehem Rokytky je situována dešťová usazovací nádrž, která je součástí zeleně podle ÚPn.

6.3. Telekomunikace

Po severní straně Broumarské ulice je vedena optická datová trasa. V dotyku s jižní hranicí areálu společnosti Gamatel, sro., (viz též níže – díl II.) tuto hranici sleduje, poté se ulicí Stupskou vrací do Broumarské. Trase přísluší ochranné pásmo v šíři 1,5 m na každé straně od krajního vedení. V digitálním podkladu TI je trasa vyznačena modře ve vrstvách č. 48 a 148 (popsáno jako „slaboproud“), k její identifikaci napomůže zde uvedený popis nebo výkres Přenos informací a kolektory (č. 11) ÚPn, dostupnost viz výše. Zadavatel považuje za přípustné uvažovat o přeložkách těchto kabelů.

Podle některých podkladů prochází nad územím elektronická komunikační trasa (<http://www.geoportalpraha.cz/cs/mapove-aplikace> / Limity využití území). Ze vztahu trasy k okolnímu terénu je zřejmé, že trasa neovlivní návrh zástavby v řešeném území.

6.4. Ostatní poduliční sítě

Ulicemi řešeného území jsou vedeny další inženýrské trasy – obslužné větve vodovodu, STL plynovod, energetické VN a NN kabely, telekomunikační kabely a rozvody veřejného osvětlení. Jejich ochranná pásma jsou dohledatelná v příslušných předpisech (např. energetický a telekomunikační zákon), v uličním prostoru zpravidla vyhoví uspořádání podle ČSN 73 6005. Připouštějí se řešení zahrnující přeložky těchto sítí.

6.5. Vodní hospodářství

Záplavová území jsou nově určena a lze je odečíst opět ze zdroje <http://www.geoportalpraha.cz/cs/mapove-aplikace> / Limity využití území. Plochy vymezené v územním plánu odpovídají době vzniku.

6.6. Ochrana přírody, krajiny a lesního hospodářství

Územím prochází lokální biokoridor územního systému ekologické stability (č. L4/255), jeho trasa je vázaná na břehové pásy Rokytky a rybníka. Plošný rozsah biokoridoru je vyznačen v hlavním výkresu územního plánu (součást datových podkladů). Biokoridor musí být respektován v intencích regulativů využití území ÚPn.

Na jihovýchodní straně je řešené území vymezeno hranicí lesního pozemku (díl VIII.), kde platí povinnost projednávání staveb s příslušným správním orgánem do vzdálenosti 50 m od okraje lesní plochy. Zadavatel doporučuje udržet odstup staveb 10 m od hranice.

Údaje k přírodnímu parku Klánovice Čihadla viz výše (kapitola 5.).

6.7. Doprava

Jihozápadní okraj území je zasažen ochranným pásmem dráhy. Zadavatel doporučuje respektovat stávající svahování zářezu, přitom uvítá úpravy ke zlepšení přístupnosti železniční zastávky. Zadavatel nepovažuje za potřebnou zvláštní zdrženlivost od navrhování severovýchodně za hranou svahu.

7. Podmínky životního prostředí

Nejdůležitějším zdrojem negativních vlivů na životní prostředí je silniční motorová doprava, přičemž emise škodlivin z dopravy a jejich vliv na ovzduší lze v porovnání s hlukem považovat za druhořadé. Závažným zdrojem hluku z dopravy je komunikace v ulici Broumarské a zástavbu

přílehlou k této trase je třeba přizpůsobit. Podklady o hlukové situaci jsou dosažitelné zejména na adresách: http://envis4.praha.eu/sablona_hluk.html a <http://www.geoportalpraha.cz/mapy-online>. Podklady obsahují též hlukové vyhodnocení provozu železnice, který má na území celkově menší vliv (vedení v zářezu, protihlukové stěny).

Budoucí vývoj hlukové situace lze obtížně předvídat. Má se lepší s rozvojem nadřazených dopravních sítí, který je v současnosti časově nejistý. zadavatel proto doporučuje posuzovat možnosti zástavby podle výše uvedených podkladů.

HISTORIE OSÍDLENÍ A PAMÁTKOVÁ OCHRANA

Prehistorické osídlení Kyjského ostrohu není archeologicky prokázáno, ojedinělé nálezy jsou spojovány s předpokládaným strážným využitím návrší Čihadel.

Původním motivem osídlení bylo využití terénního ostrohu chráněného ze tří stran meandrem Rokytky. Středověká „hromadná ves“ se rozvíjela při vidlici tří cest. Z tvaru plužin lze odvozovat starý původ vsi – z doby dřívější, než jsou první písemné zprávy. Nejstarší písemný doklad představuje nápis na severní straně presbytáře kostela vztahující se k jeho založení, jež se zpravidla datuje do období 1226 – 1236. Ve 13. století vznikaly první pravoúhlé hospodářské dvory, severozápadní strana jádra však byla zastavěna nepravidelně, z čehož se usuzuje na starší původ gruntů v této části obce.

V renesančním období, na přelomu 16. a 17. stol., došlo k poměrně radikální přeměně půdorysu obce v důsledku zřízení velkostatku (čp. 9, parc.č.78/1 a souvis.). Plochu západně od velkostatku a severně od areálu kostela (dnes parková úprava – Krčínovo náměstí) pravděpodobně zaujímal biskupský statek, dobu jeho zániku neznáme. Další výraznější zásah, jakkoliv se původně dotýkal jen jihozápadního okraje obce, představuje až zřízení železnice (dokončena 1845). Novodobě je střed obce doplněn na západní straně výstavbou podél ul. Šimanovské (po r. 1909, typický rozvoj mezi původním osídlením a železniční stanicí), kde významný zásah do charakteru starší urbanistické struktury představuje výstavba a další vývoj školy v ul. Šimanovské (30. a 90. léta 20. stol.).

V 80. letech 20. stol. přinesla nápadné přeměny přestavba velkostatku na zařízení telekomunikací a zhruba souběžná demolice stavení čp. 8 (parc. č. 2725/5 a /6) – bývalé hospody jižně od tohoto areálu a demolice dalších bývalých gruntů nebo jejich částí přilehlých k původní návsi (čp. 5 a 6 – parc. č. 87 + 89/2 + 2815/5 a 85/2). Následující změnu, přímo v půdorysu někdejší návsi ale též mimo ni, přinesla rekonstrukce ulice Broumarské v 1. dekádě nového tisíciletí, kdy byla zbourána někdejší škola (původně grunt čp. 14, parc. č. 3/1 + 3/3) jihozápadně od kostela a zbylé části gruntu čp. 7 (parc. č. 85/1) při ul. Broumarské na východním obvodu původního jádra.

Západní část pravobřežní nivy Rokytky v řešeném území, přibližně ve tvaru trojúhelníka, (větší část pozemku parc. č. 2626/1), byla od 60. let min. stol. postupně zastavována řadovými garážemi, které se podařilo v posledním desetiletí vymístit.

Památková ochrana

Výpis ze seznamu nemovitých kulturních památek:

Kostel sv. Bartoloměje, Krčínovo nám. (40820/1703, 01)

Býv. hřbitov, Krčínovo nám., pozn.: u kostela (40820/1703, 02)

Zahrada, Krčínovo nám., (40820/1703, 03)

Ohradní zeď, Krčínovo nám., u č. kat. 1 a 2 (40820/1703, 04)

Socha Truchlícího anděla, Krčínovo nám. (40820/1703, 05)

Kamenný kříž, Krčínovo nám. (40820/1703, 06)

Čp. 12 (parc. č. 23) – fara, Prelátská, (40820/1703, 07)

Brána při čp. 12, Prelátská, (40820/1703, 08)

Hospodářská budova při čp. 12, Prelátská, (40820/1703, 09);

- v závorkách jsou uvedena rejstříková čísla.

Část území je v územním plánu hl. m. Prahy vyznačena jako historické jádro obce se stanovenou výškovou regulací (dvě podlaží a šikmá střecha s využitelným podkrovím).

VÝCHOZÍ ÚLOHY ŘEŠENÍ

Klíčové téma představuje návrh nového urbánního celku, struktury osídlení, ulic a náměstí na dosud nezastavěných plochách vymezených územním plánem po obou stranách ulice Broumarské, východně od Krčínova náměstí (níže ozn. jako díl III.). Návrhy mají vyjádřit názor na možnosti vytvoření městské třídy v ulici Broumarské a v celém řešeném území ověřit rozsah a formu funkčního a prostorového využití ploch stávajícího územního plánu.

Očekávané komplexní řešení dále souvisí s potřebou celkové revitalizace areálu někdejšího velkostatku čp. 9 (parc. č. 78/1 a souvis. – díl II.) a areálu spojených gruntů čp. 13 (díl VI.). V celém řešeném území se jedná o zkvalitnění veřejného prostoru a zeleně, podporu co možná intenzivního polyfunkčního využití, prostupnosti území a vnějších vazeb – souhrnně o podporu městského charakteru prostředí, uspořádání a provozu. Organizace vazeb a prostorová kompozice území musí respektovat milié historické centrální části a plynule na ni navázat.

Dále se předpokládá podpora sportovní a rekreační funkce přírodního charakteru při březích Rokytky a Kyjského rybníka a podpora vazeb území na celek přírodního parku Čihadla – Klánovice (vrch Horka, Čihadla) s průchodem pěších a cyklistických cest do volné krajiny. Je žádoucí vytipovat a navrhnout k doplnění chybějící vazby včetně případných doporučení úprav veřejného parteru.

Úlohy podle jednotlivých dílů

Hranice jednotlivých dílů jsou vyznačeny v grafické příloze č. 2.01

I.

Prostor severní části bývalé návsi (pravděpodobné, č. parc. 69/1 a související) si zaslouží celkovou rozvalu o organizaci ploch, dopravy, umístění pomníku válečným obětem, a o definitivním rozsahu zeleně, která má být dlouhodobě kultivována, tj. též zda je přípustná další zástavba v té části Krčínova náměstí, kterou do zastavitelné plochy zahrnuje ÚPn (západně od pomníku). S tím souvisí potřeba najít odpověď na současnou podobu přízemního obchodního objektu cca z přelomu 70. a 80. let v tomto prostoru.

Severně uzavírá prostor rozlehlá zahrada s jedinou vilou. Doporučuje se zvážit a navrhnout možnost intenzivnějšího využití pozemku, kterou by MČ doporučila v případě zájmu ze strany vlastníka.

Zadavatel uvítá názory na budovu školy v ul. Šimanovské a její možný vývoj z dlouhodobého hlediska, nápadná je jihovýchodní dvoupodlažní přístavba. Škole schází tělocvična, zatímco školní zahrada na parc. č. 6 (jižně, díl V.) je jen málo využita. Je možné vyjádřit se širěji k využití parteru.

Úvahy o vhodnosti a míře volných ploch v těsné návaznosti na kostel a jeho areál, který byl v minulosti – zcela v souladu s dobovými přístupy – poměrně hustě obestavěn, mohou vést k revizím současného stavu zejména v trojúhelníku za kostelem (východně), kde stávala hospoda, a jižně od kostela při hranici s dílem VI., v místě bývalé školy.

Sestava dopravních ploch kolem areálu kostela se nejeví jako zcela přesvědčivá.

Jižně od areálu kostela byla jako součást rekonstrukce Broumarské ulice provedena úprava napojení ulice Hodějovské, která se v době projednávání jevila jako nejpříznivější, avšak její následné užívání neposkytuje očekávaný dopravní a bezpečnostní komfort. Zadavatel uvítá

návrhy směřující k revizi stávajícího stavu, s výjimkou vedení komunikace po pozemcích č. parc. 87, 88 a dále po břehu Rokytky.

II.

Vlastník připravuje přestavbu areálu na obytný soubor. Ke kompozici je vhodné formulovat názor navazující na hlavní ideje, které se pravděpodobně projeví nejsilněji v dílu III. Soutěžící by však měli vzít v úvahu možnost, že design a milié tohoto dílu se budou vyvíjet vlastní cestou, podle představ aktuálního vlastníka (dle posledních podkladů lze počítat i s demolicí stávajících objektů z 80. let minulého století). To znamená především zvážit, zda a jak má být vyjádřena nebo technicky umožněna hranice na obvodu dílu II.

III.

Území představuje hlavní téma návrhu, očekávaná realizace by měla výrazně přispět k urbánnímu propojení severního a jižního pásu osídlení MČ Praha 14. Doporučuje se zvážit podíl bydlení a nebytových funkcí.

IV.

Rozšířený břehový pás na východní straně podél Rokytky, na severu hraničí s rybníkem. Využití je omezeno vedením biokoridoru územního systému ekologické stability. Platným územním plánem jsou plochy určeny zčásti pro přírodní rekreační aktivity, zčásti pro zeleň. Očekává se vhodné navázání těchto ploch a možných aktivit na veřejné prostory dílu III. Severně při břehu rybníka MČ zvažuje možnosti přírodního koupání napojeného na pobytovou louku.

V.

Zadavatel doporučuje zvážit, zda vymezené území, dle ÚPn funkční plocha OB, umožňuje intenzivnější a funkčně širší využití v souvislosti s těsnou vazbou na železniční zastávku. Odlišná funkce (oproti ÚPn) by měla umožnit atraktivnější pěší spojení stanice s navazujícím územím. Zlepšení pěší propustnosti nabývá na důležitosti v souvislosti s rozvojem metropolitní železnice a s celkovou postupnou přeměnou charakteru zástavby z venkovského na městský typ. Prostorové a provozní řešení návrhu by zároveň mělo respektovat návaznost na díl VI., kterým se propojuje s centrem území.

VI.

Areál, ačkoliv významně přestavěn, zachovává si zřejmě měřítko a zčásti půdorys, jejichž původ sahá pravděpodobně do doby baroka. Obdobně těsnější prostorový vztah areálu ke středu jádra a nemovitým památkám se podstatně nezměnil po několik staletí. Z toho ovšem nevyplývá nutnost bezesbýtku dodržet nebo zopakovat stávající nebo historicky známé půdorysné a výškové řešení avšak urbanistická rozvaha by mohla reflektovat měřítko místa a návaznost na historicky definované prostorové struktury.

Důležité bude opět pěší řešení včetně širších vztahů, jak podrobněji uvedeno v předchozím případě.

Příslušnost hospodařit s majetkem areálu je nově vložena Hasičskému záchrannému sboru hl. m. Prahy, který zatím nemá větší zájem o jeho brzké přebudování, majetková vazba však nemusí být trvalá. Koncepce návrhu jako celku by ovšem neměla výrazně záviset na brzkém rozvoji v této části území.

VII.

Zadavatel očekává návrh relativně stabilního stavu, který by případně mohl být formulován jako sestava regulačních standardů. Reálný vývoj bude spíše v rukou jednotlivých soukromých vlastníků, městská část může v limitované míře dlouhodobě působit k naplnění a udržení vize.

VIII.

Východní část území je z převážné většiny ve vlastnictví tělovýchovné jednoty a územním plánem je určena pro sport, v konceptu nového ÚPn jako RP – plocha rekreace. Dosavadní úvahy v areálu předpokládají výstavbu multifunkčního hřiště a sportovní haly (jižně) a polyfunkčního dvoupodlažního objektu (při ul. Broumarské).

Zadavatel doporučuje zvážit zastavitelnost západní části vymezeného dílu s ohledem na cíl soutěže – urbánní propojení jižního a severního sídelního pásu městské části. Nejedná se o komerční extenzi zastavěných ploch bez dalšího účelu (přidané hodnoty), nýbrž o možné navázání na celkový koncept návrhu, zejména na kompozici a funkce dílu III. V konceptu nového ÚPn byla západní hranice plochy RP posunuta o cca 90 m západně oproti platnému územnímu plánu, dostupné na: <http://uppraha.cz/clanek/79/koncept-2009-vykresova-cast>.

Ekologicky funkční propojení zeleného svahu Čihadel s biokoridorem Rokytky je však třeba považovat za hodné respektu. Žádoucí je též pozornost orientovaná k vazbě nově navržené urbanizace a jejího provozu na vodoteč a doprovodnou zeleň.