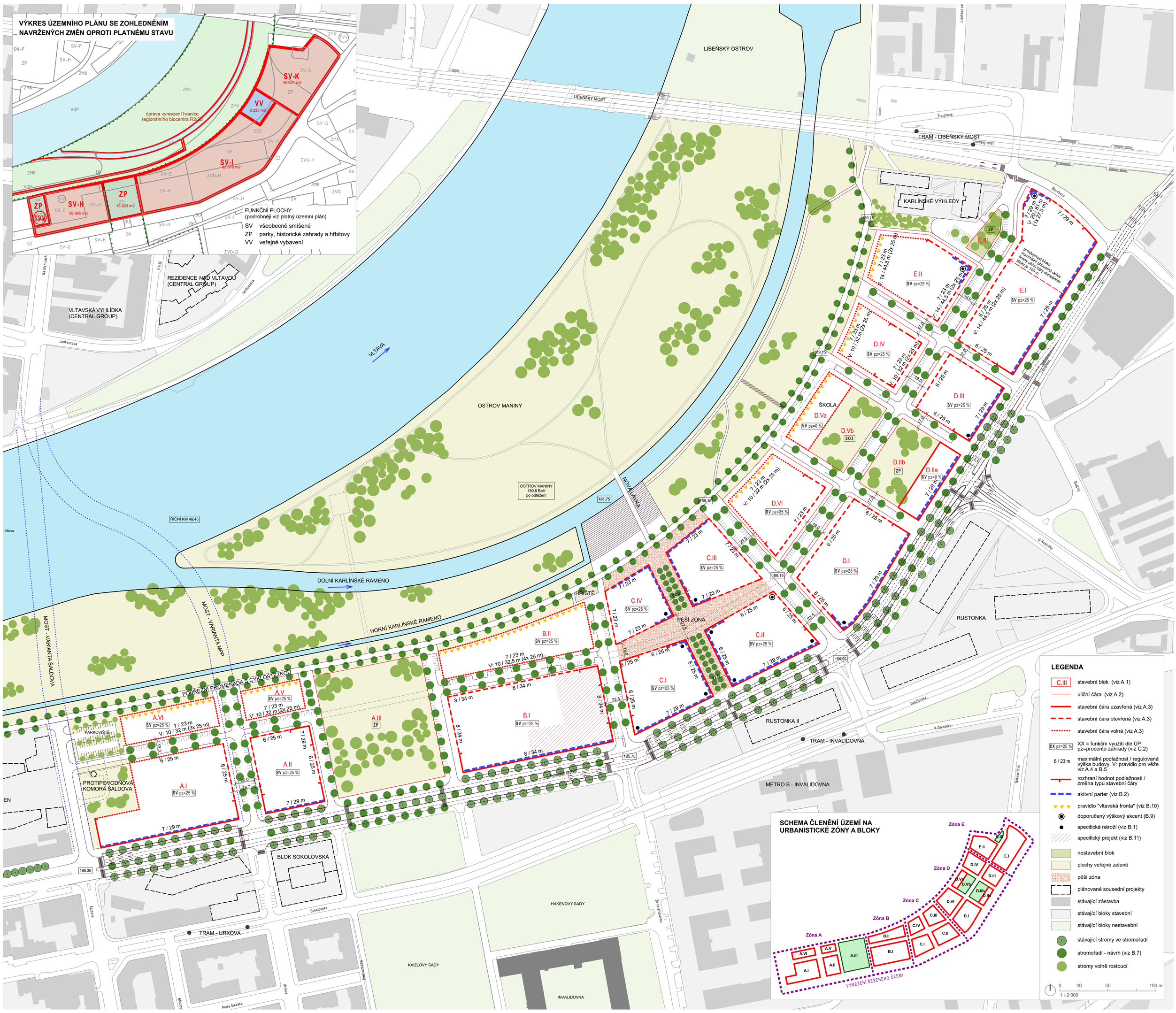


REGULATIVNÍ NÁSTROJE

Návrh vychází z ustanovení nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) - dále jen PSP.

A. NAVRŽENÉ ZÁVAZNÉ PRVKY DLE PSP

A.1 STAVEBNÍ BLOKY - dle §2 b)
Řešené území je rozděleno na urbanistické zóny (A až E), které je uličními čarami dále rozděleno na stavební a nestavební bloky (označené písmenem urbanistické zóny a římskými číslicemi.
§2 Pojmy
b) blokem ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou;

A.2 ULIČNÍ ČÁRA - dle §12 odst. 1
(1) Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určené převážně k nestavebním účelům.

A.3 STAVEBNÍ ČÁRA - dle §21
(2) Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.

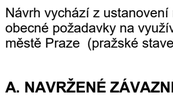
VYMEZENÍ BLOKU ULIČNÍ ČAROU

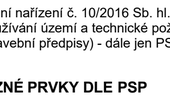
VYMEZENÍ STAVEBNÍ ČÁRY V BLOKU

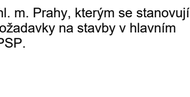
A.3a UZAVŘENÁ STAVEBNÍ ČÁRA - dle §21 odst. 3 a)
stavební čára uzavřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
2. která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná;

A.3b OTEVŘENÁ STAVEBNÍ ČÁRA - dle §21 odst. 3 b)
stavební čára otevřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
2. která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná, anebo

A.3c VOLNÁ STAVEBNÍ ČÁRA - dle §21 odst. 3 c)
stavební čára volná, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a
2. která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.


STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ


STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ

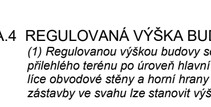

STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ

A.4 REGULOVANÁ VÝŠKA BUDOVY - dle §27 odst. 1 až 2 PSP
(1) Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.

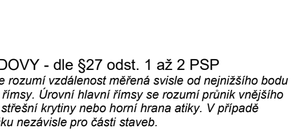
(2) Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, je od maximální regulované výšky možné vystavět:
a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 7,5 m;
ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2 m;
c) jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b).

Regulovaná výška je uvedena u každé stavební čáry ve formě "NP / Hmax", kde NP je maximální počet nadzemních podlaží a Hmax regulovaná výška v metrech. Pro případ pravidla "věží" (viz B.5) je regulovaná výška uvedena ve formě "V: NP / Hmax (N x Š)", kde NP je maximální počet nadzemních podlaží, Hmax regulovaná výška v metrech, N maximální počet věží na stavební čáře a Š maximální šířka v průmětu ke stavební čáře.

SCHEMA VÝŠKOVÉ REGULACE



AKTIVNÍ PARTER



PROSTUPNOST BLOKU

B. DALŠÍ REGULATIVNÍ NÁSTROJE NAD RÁMEC PSP

B.1. SPECIFICKÁ NÁROŽÍ
V místech, která jsou ve výkrese označena jako *specifické nároží*, je možné do vzdálenosti 6 m od rohu bloku ustoupit od uzavřené stavební čáry dovnitř bloku. Stavební čára nesmí být překročena. Regulativ umožňuje jiné architektonické ztvárnění nároží (zaoblené, zkosené apod.).

B.2. AKTIVNÍ PARTER
V místech, která jsou ve výkrese označena jako *aktivní parter* se požaduje umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory zpřístupnit z uličního prostranství. Rozdíl výšky podlahy mezi uličním prostranstvím a podlahou 1.NP může být maximálně 0,5 m. Pokud je uliční prostranství ve svahu, tak se mu podlaha 1.NP přizpůsobí podél jeho průběhu tak, aby k každém místě byl dodržen požadovaný maximální výškový rozdíl. Konstrukční výška podlaží přístupného z veřejného prostranství musí být minimálně 4,5 m.

B. 3. PROSTUPNOST BLOKU
V místech, která jsou ve výkrese označena jako *prostupnost bloku* se musí vytvořit neomezený veřejně přístupný prostup stavebním blokem, o minimální šířce 10 m. Prostup blokem se umisťuje tak, aby byla dodržena požadovaná maximální vzdálenost prostupu od hrany stavebního bloku. V místě napojení prostupu na uzavřenou stavební čáru se stavební čára přerušuje do celkové maximální šířky 19 m.

B.4. UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
V každé urbanistické zóně se umisťuje veřejná vybavenost (dle §8 odst. 1 PSP) o minimální výměře 300 m^2 čisté podlahové plochy.

B.5. VĚŽE
Regulovaná výška budovy se podél vybraných stavebních čar stanovuje ve dvou kategoriích, a to pro základní objem stavby a pro věže. Základní regulovaná výška dovoluje vyplnit objemem stavby celou plochu v kolmém průmětu na stavební čáru. Tento základní objem mohou překročit pouze věže, a to až po regulovanou výšku pro věže. Pro účely této regulace se věží rozumí taková stavba, která v kolmém průmětu ke stavební čáře zabírá maximálně 25 m z délky stavební čáry a její půdorysná plocha nad úrovní základního objemu stavby nepřekročí na jednom podlaží 500 m^2 hrubé podlažní plochy.

B.6 ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ
Z hlediska regulace jsou závazné šířky uličních prostranství (vyznačeno v grafické části návrhu) - tj. vzdálenost mezi uličními čarami. Navržené profily ulic a veřejných prostranství jsou doporučené.

B.7 STROMOŘADÍ
regulace se vztahuje na počty řad stromořadí. Osová vzdálenost mezi stromy je doporučená, nesmí však přesáhnout 25 m, dle § 16 odst. 5 PSP).

B.8 RAMPY DO GARÁŽÍ
Rampy do garáží musí být umístěny uvnitř stavebního bloku, tj. až za uliční čarou.

B.9. DOPORUČENÝ VÝŠKOVÝ AKCENT
V místech, která jsou ve výkrese označena jako *doporučený výškový akcent*, se z urbanistického doporučuje umístění lokální dominanty.

B.10 VLTAVSKÁ FRONTA
Regulativ doplňuje pravidlo umísťování budov na volné uliční čáře tak, že maximální odstup budovy (ve všech nadzemních podlažích) od volné uliční čáry je stanovena na 8 m.

B.11 SPECIFICKÝ PROJEKT
Ve vymezené ploše se neuplatňují regulační pravidla. Jedná se o území, kde je v současnosti připravený konkrétní projekt.

C. LIMITOVANÉ PARAMETRY BLOKŮ

C.1 LIMITOVANÁ HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA
Limitovaná HPP (hrubá podlažní plocha) se pro tento účel vypočte dle platného územního plánu. Stanovená limitovaná hrubá podlažní plocha se nesmí překročit v každém jednotlivém bloku.

C.2 PROCENTO ZAHRADY (pz)
Procento zahrady stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch pro růst vegetace na ploše bloku. Pro účely výpočtu se za nezpevněnou plochu považuje i vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,7 m.

TABULKA PARAMETRŮ BLOKŮ:

	VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚP	PROCENTO ZAHRADY (pz)	PLOCHA BLOKŮ	LIMITOVANÁ HPP
URBANISTICKÁ ZÓNA A			**34 154 m2**	**62 279 m2**
A.I	SV	25%	9 463 m2	29 510 m2
A.II	SV	25%	5 038 m2	16 853 m2
A.III	**ZP**	není určeno	14 693 m2	nestavební blok
A.V	SV	25%	1 917 m2	6 558 m2
A.VI	SV	25%	3 043 m2	9 358 m2
URBANISTICKÁ ZÓNA B			**18 763 m2**	**59 700 m2**
B.I	SV	25%	12 826 m2	40 700 m2
B.II	SV	25%	5 937 m2	19 000 m2
URBANISTICKÁ ZÓNA C			**20 282 m2**	**78 172 m2**
C.I	SV	25%	5 805 m2	23 976 m2
C.II	SV	25%	6 245 m2	23 898 m2
C.III	SV	25%	4 822 m2	15 828 m2
C.IV	SV	25%	3 410 m2	14 470 m2
URBANISTICKÁ ZÓNA D			**37 993 m2**	**115 963 m2**
D.I	SV	25%	9 141 m2	34 500 m2
D.IIa	SV	0%	2 024 m2	8 463 m2
D.IIb	**ZP**	není určeno	3 856 m2	nestavební blok
D.III	SV	25%	4 768 m2	18 500 m2
D.IV	SV	25%	5 512 m2	20 000 m2
D.Va	**VV**	0%	2 200 m2	9 500 m2
D.Vb	**SO3**	není určeno	3 505 m2	nestavební blok
D.IV	SV	25%	6 987 m2	25 000 m2
URBANISTICKÁ ZÓNA E			**21 450 m2**	**73 847 m2**
E.I	SV	25%	13 278 m2	48 500 m2
E.II	SV	25%	7 330 m2	25 347 m2
E.III	**ZP**	není určeno	842 m2	nestavební blok
CELKEM			**132 642 m2**	**389 961 m2**

pavel hnilička architekti

© 2017 by Pavel Hnilička Architekti, s.r.o..
Všechna práva vyhrazena, Pavel Hnilička Architekti, s.r.o., Praha.

PROJEKT
URBANISTICKÁ STUDIE S REGULAČNÍMI PRVKY ROHANSKÝ OSTROV
Rohanský ostrov, Praha 8

ARCHITEKT
Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.
T +420 233 344 575 Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6
info@hnilicka.cz www.hnilicka.cz

KLIENT
Konsorcium Rohan, s.r.o.
U Sluncové 666/12A, Karlín, 18000 Praha

Datum
21. 2. 2018

ROHANSKÝ OSTROV
REGULAČNÍ VÝKRES 1:2000