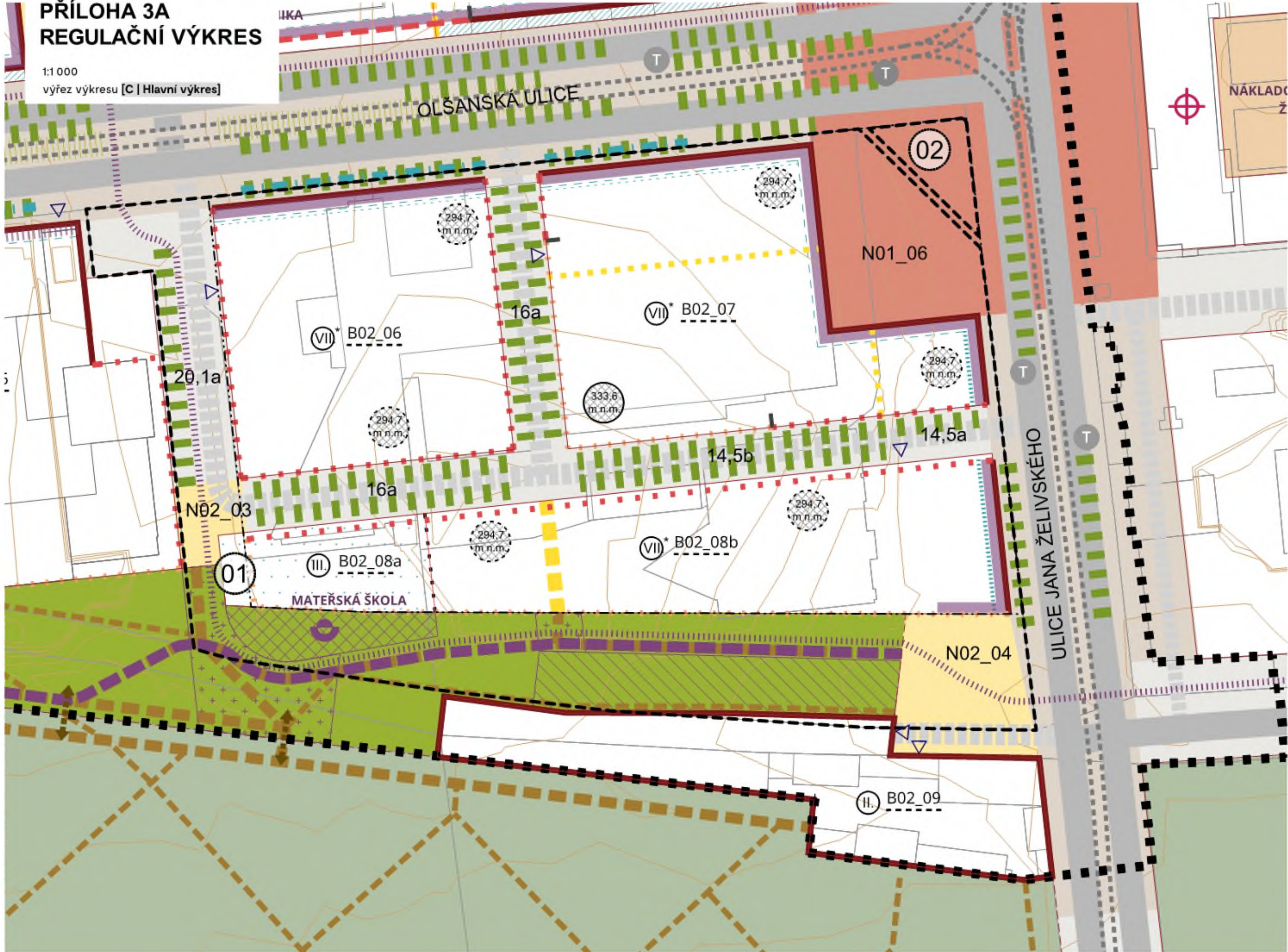




VÝŠKOVÁ REGULACE A CHARAKTER STŘEŠNÍ KRAJINY

Výškové hladiny [§ 18 odst. 2 a § 20 PSP]

Ve výkrese je pomoci zařazení jednotlivých bloků nebo jejich částí do výškové hladiny definována maximální a minimální regulovaná výška budovy. Výšková regulace určuje maximální výšku po hlavní římse nad jejíž rámec lze stavět dle pravidel uvedených v [§ 20 odst. 2 písm. a – c PSP] a dle následujících pravidel pro výškové dominanty.

● Nadšina I 0 m - 6 m	● Nadšina V 12 m - 21 m
● Nadšina II 0 m - 9 m	● Nadšina VI 16 m - 26 m
● Nadšina III 0 m - 12 m	● Nadšina VII 21 m - 40 m
● Nadšina IV 9 m - 16 m	● Nadšina VIII 16 m - 29 m

● rozhraní ploch bloku s odlišnou výškovou hladinou

Výškové dominanty
Maximální regulovanou výšku budovy lze přesáhnout pouze v těchto specifikovaných situacích:

Výšková dominanta
V takto označených místech lze maximální regulovanou výšku budovy přesáhnout do výšky stanovené pro konkrétní dominantu v hlavním výkrese [C | Hlavní výkres]. Maximální HPP jednoho podlaží takové dominanty je 500 m².

Hlavní výšková dominanta
V takto označených místech lze maximální regulovanou výšku budovy přesáhnout do výšky stanovené pro konkrétní dominantu v hlavním výkrese [C | Hlavní výkres]. Maximální HPP jednoho podlaží takové dominanty je 600 m².

PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plocha s významným podílem občanského vybavení

Block nebo část bloku určená pro příslušné občanské vybavení. Konkrétní druh vybavení je popsán přímo ve výkrese.

Aktivní parter
– **aktivní parter – předepsaný**
Aktivní parter označuje hranu zástavby s předepsaným charakterem rozhraní a vybavení. U nově umísťovaných budov musí úroveň přízemí sloužit vybavení výškové navázat na přilehlé veřejné prostranství a umožnit přímou interakci mezi interiérem a exteriérem.

U budov při hranách bloku označených v hlavním výkrese jako aktivní parter – předepsaný je vyžadováno, aby část přízemí orientovaná k označené uliční čáře sloužila převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení a byla z větší části přímo přístupná z přilehlého veřejného prostranství. Aktivní parter budovy může kromě občanského nebo komerčního vybavení sloužit i jako společenská místnost obyvatel domu, recepce nebo pronajimatelný prostor pro administrativu.

V místech označených jako aktivní parter – doporučený je doporučeno také řešení budov, které výše specifikované využití umožní.

Aktivní parter je možné umístit i v místech nevyznačených ve výkrese [C | Hlavní výkres].

CHARAKTER POBYTOVÝCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Náměstí čtvercového a celoměstského významu:

Celoměstský a čtvercový význam prostranství vyžaduje kultivované prostorové a materiálové řešení odpovídající formálnímu charakteru, tedy vysokou kvalitu architektonického řešení a prvků, materiálů a provedení detailů. Organizace prostoru by měla být uzpůsobená pohybu většího množství lidí, v některých případech s prioritou a velkorysými plochami pro pěší pohyb. Jelikož se v tomto prostoru nepohybují jen místní obyvatelé, ale i další návštěvníci území, prostor by měl být přehledný a intuitivně průchozí bez potřeby sekundární navigace. Důležitá je podpora aktivního parteru a aktivního rozhraní zástavby a veřejného prostoru (obchody, služby, zahrádky, kavárny a restaurace). Plochy jsou multifunkční, prostranství by mělo být schopno reagovat na střídání různých aktivit. Zeleň by měla být v tomto prostranství tvořena přímými stromy větvenými v dostatečné podchozí výšce.

Ulice s vyšším pobytovým významem:
Uliční profily těchto prostranství by měly mít velkorysé chodníky a stromořadí, pokud to šířka prostoru umožňuje, ve vhodných místech by měly obsahovat místa pro zastavení pěších vybavená potřebným mobiliárem a měly by tak do jisté míry integrovat funkci drobných místních plátek. V rámci uličního prostranství Olsanské ulice se nebudou umísťovat schody a opěrné zdi omezující možnost bezbariérové pěší propustnosti.

Místní náměstí a sousedské plácky
Méně formální charakter prostranství s „měkkými“ formami zpevněných ploch. Je vhodné tato prostranství doplnit o možnosti posezení a prvky aktivního trávení volného času (dětská a seniorská hřiště, sportovní prvky, plochy pro společenské aktivity). Charakterem a náplní by měly odpovídat parku nebo krajinné ploše, na kterou jsou vázány.

Pobytová parková plocha lokálního významu
Důležitá městská parky, prostranství sledující významné krajinné, páteřní prvky systému zelené propustnosti v rámci urbanizovaného prostředí. Jejich úprava odpovídá rekreačnímu účelu prostoru, jsou často doplněny dětskými hřišti a venkovními sportovišti, které zvyšují atraktivitu využití území.

PRVKY A SPECIFICKÉ ČÁSTI POBYTOVÝCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vstupní prostory parků

Intenzivnější pobytová místa v rámci parků v návaznosti na uliční síť, předpokládají větší podíl zpevněných ploch a mobiliáře, často integrují řešení terénního rozdílu vč. bezbariérového řešení, jejich konkrétní vymezení je předmětem detailního návrhu parku.

Prostor pro hřiště MŠ v rámci parku
Uzavíratelný prostor hřiště k využití přilehlého mateřskou školou s možným využitím veřejnosti v rámci časového režimu.

Plochy veřejně přístupných sportovních hřišť

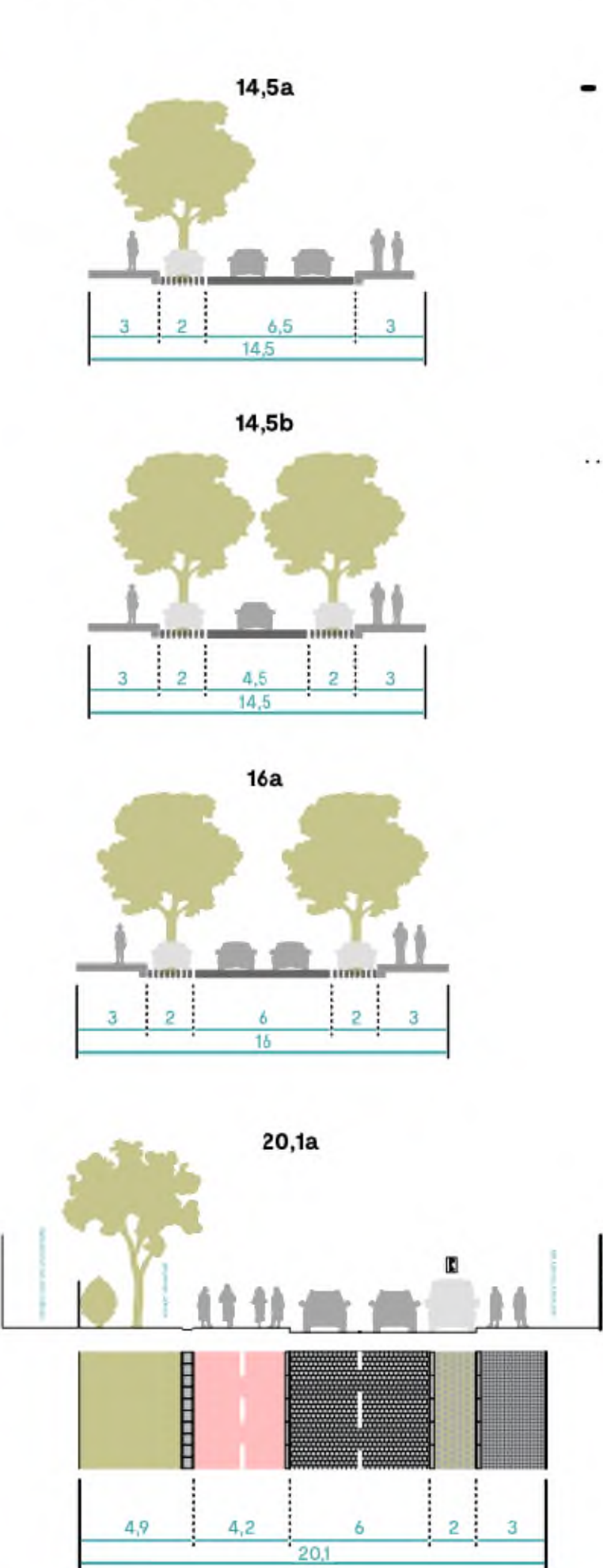
Dětská hřiště

Pěší propojení v rámci nestavebního bloku
Hlavní trasy přes parkové a přírodní plochy v důležitých koridorech pěšího pohybu. Slouží pro běžnou obsluhu území i pro rekreaci. Preferována jsou přirozené bezbariérové inkluzivní řešení, pokud možno plynulé trasování bez schodů a prudkých ramp. Dle kontextu může být vhodné je doplnit mobiliárem (lavičky, veřejné osvětlení), podrobněji se člení na:

– **hlavní pěší osa parku**
Vymezení koridoru pro hlavní cestu parku, jejíž materiálové i prostorové řešení a vybavení by mělo odpovídat umožnění různých druhů klidového až bezmotorového pohybu a omezení preferenci této cesty pro rychlejší cyklistický pohyb, který by měl směřovat do paralelní cyklostezky, většinou integrované v profilu Olsanské ulice.

– **významné pěší propojení v rámci nestavebního bloku**
Preferované trasování hlavní cesty přes parkové a přírodní plochy v důležitých koridorech pěšího pohybu.

ULIČNÍ PROFILY



POŽADAVKY NA STRUKTURU A VYUŽITÍ ÚZEMÍ

– **Rozsah regulovaných pozemků**
Hranice pozemků ve vlastnictví investora. Pro takto vymezené pozemky platí regulace navržená v rámci dokumentu **Urbanisticko-architektonická studie Olsanské ulice** shrnutá pro větší přehlednost v této příloze [10] **Regulace v území záměru „Centrum nového Žižkova“**.

Podrobnější odůvodnění celkové koncepce viz kapitola [A2 | **Urbanistická koncepce**] dokumentu studie a podrobnější odůvodnění jednotlivých regulativů viz kapitola [A3 | **Požadavky na strukturu a využití území**].

– **Hranice pořizované změny platného ÚP 3194/14**
Hranice změny platného ÚP 3194/14 pořizované na základě podkladové studie záměru Centrum nového Žižkova (Central Group a.s.)

ULIČNÍ ČÁRA A STAVEBNÍ A NESTAVEBNÍ BLOKY

Uliční čára [§ 4 PSP]

– **uliční čára vymezující stavební blok**
– **uliční čára vymezující nestavební blok**

STRUKTURA ZÁSTAVBY, VZTAH ZÁSTAVBY A ULIČNÍCH PROSTRANSTVÍ

Stavební čára [§ 14 PSP]

Jedním ze základních prostorových regulativů je stavební čára, která popisuje charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě.

– **stavební čára uzavřená [§ 14 odst. 4 písm. a PSP]**, 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,

– **stavební čára polouzavřená [§ 14 odst. 4 písm. b PSP]**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, 1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a 2. která může být v celé své délce úplná a souvisle zastavěná,

– **stavební čára volná [§ 14 odst. 5 písm. b PSP]**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, 1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a 2. která může být přerušována stavebními mezerami.

– **stavební čára polouzavřená s možností ustoupení až o 6 m**
Pro tento typ čáry platí odpovídajícím způsobem pravidla pro polouzavřenou stavební čáru, nad rámec toho mohou jednotlivé budovy ustoupit od uliční čáry až o 6 metrů, přičemž jejich hrana orientovaná ke stavební čáře musí být s touto rovnoběžná. Pouze ve zvlášť odůvodněných případech (okrouhlý tvar ulice, parcelace řadové zástavby, která není kolmá na uliční prostranství apod.) je možné umístit hranu zástavby v rozptýlu 0 – 6 metrů nerovnoběžně se stavební čarou.

– **přibližný předěl stavebních čar**
V takto označených místech lze předěl přiměřeně posunout s ohledem na rozměry budov.

– **stavební čára uzavřená [§ 14 odst. 4 písm. a PSP]**, 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,

– **stavební čára polouzavřená [§ 14 odst. 4 písm. b PSP]**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, 1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a 2. která může být v celé své délce úplná a souvisle zastavěná,

– **stavební čára volná [§ 14 odst. 5 písm. b PSP]**, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, 1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a 2. která může být přerušována stavebními mezerami.

– **stavební čára polouzavřená s možností ustoupení až o 6 m**
Pro tento typ čáry platí odpovídajícím způsobem pravidla pro polouzavřenou stavební čáru, nad rámec toho mohou jednotlivé budovy ustoupit od uliční čáry až o 6 metrů, přičemž jejich hrana orientovaná ke stavební čáře musí být s touto rovnoběžná. Pouze ve zvlášť odůvodněných případech (okrouhlý tvar ulice, parcelace řadové zástavby, která není kolmá na uliční prostranství apod.) je možné umístit hranu zástavby v rozptýlu 0 – 6 metrů nerovnoběžně se stavební čarou.

– **přibližný předěl stavebních čar**
V takto označených místech lze předěl přiměřeně posunout s ohledem na rozměry budov.

Prostor mezi uliční a stavební čarou [§ 16 a § 17 PSP]

– **Specifická pravidla pro fasády orientované do Olsanské ulice**
Pro takto označené hrany bloků platí následující pravidla převyšného parteru a pevné hrany zajišťující ucelený reprezentativní charakter ulice. – **převyšný parter**
Požadavek na architektonicky artikulovaný parter budovy o výšce min. 4,5 m a max. dvou podlažích. Regulativ popisuje čistě architektonickou artikulaci, netýká se programové náplně přízemí. Cílem je přizpůsobit důstojnou proporci parteru čtyřicetimetrové šířce ulice.

V označených místech musí být v úrovni parteru vytvořeno podlaží podél uliční čáry ustoupením hrany parteru budovy do hloubky min. 2 m v případě vykonzování vyšších podlaží a min. 3 m v případě zásahu sloupů vynázejících vyšší podlaží do takto vzniklého prostoru. Cílem je zajištění dostatečné šířky chodníku v tomto místě.

– **Doporučená poloha vjezdu do hromadných garáží**

– **pevná hrana**
Pro fasády orientované do Olsanské ulice jsou stanoveny vybrané specifické regulativy ohledně umístění prvků před stavební čarou [§ 17 PSP] podporující utváření pevné, čitelnější hrany formující tuto významnou třídu.

– **případné vykonzované části budov do vzdálenosti 1 m dle písm. d) § 17 PSP** musí tvořit ucelené části fasády většího měřítka, a musí být umístěny až nad úroveň převyšného parteru

Dále není v této hraně doporučeno umísťovat balkóny (vhodné je řešení formou „polododíže“, kdy předzáseň balkonová část nepřekročí 0,75 m před stavební čarou)

Pevnou uliční frontu je možné lokálně přerušit ustupením části hmoty maximálně o 2 m. Zároveň není v tomto případě možné umísťovat stavby dle písm. g) § 17 PSP.

Šířka ustoupení do Olsanské ulice je max. 12 m a v rámci jedné hrany bloku je možné uplatnit pouze jedno takové ustoupení. Šířka ustoupení do N01_06 je max. 24 m.

– **Průběžný parter**

U takto označených hran platí, že hmota budovy může ustoupit od stavební čáry v prvním a druhém nadzemním podlaží až do vzdálenosti 3 m od stavební čáry za předpokladu, že takto ustoupí v celé délce hrany bloku a takto vzniklý prostor bude tvořit nedílnou součást navazujícího veřejného prostranství bez narušení prostoru schodů, zábradlí a jinými konstrukcemi s výjimkou průběžných sloupů v případě řešení formou podlaří.

– **Požadavek na vytvoření podlaří**
V označených místech musí být v úrovni parteru vytvořeno podlaží podél uliční čáry ustoupením hrany parteru budovy do hloubky min. 2 m v případě vykonzování vyšších podlaží a min. 3 m v případě zásahu sloupů vynázejících vyšší podlaží do takto vzniklého prostoru. Cílem je zajištění dostatečné šířky chodníku v tomto místě.

– **Doporučená poloha vjezdu do hromadných garáží**

01 Uliční čára v tomto místě vymezuje maximální rozsah bloku s areálem MŠ, pokud to bude z provozních důvodů nezbytné; doporučený optimální rozsah veřejných prostranství náměstí N02_03 a parkové plochy přilehlá k západní stavební čáře bloku B02_08a.

02 Pro řešení veřejného prostranství náměstí N01_06 je závazným podkladem dokument „Design manual náměstí před nákladovým nádražím Žižkov“

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ V RÁMCÍ STAVEBNÍCH BLOKŮ

Pomocí základních regulativů jsou stanoveny požadavky na propustnost a veřejně přístupné části stavebních i nestavebních bloků:

Veřejný vstup stavebním blokem s nazečením přibližného trasování

Prostup v rámci vnitrobloku – v konkrétním trasování je možné se odchýlit, vstup ale musí spojit dané hrany bloku, případně dané hrany bloku a vnitroblokové veřejné prostranství v určeném místě. Přístupnost prostoru může být upravena v rámci časového režimu.

Ve výkrese jsou označeny ve dvou formách dle míry jejich závaznosti:

– **požadovaný veřejný vstup napříč stavebním blokem se stanovením minimální šířky 6 m a výšky 6 m**

– **doporučený veřejný vstup napříč stavebním blokem se stanovením minimální šířky 3 m**

DOPRAVA

– **místní komunikace I./ II./ III. třídy (bez specifikace režimu)**

– **místní komunikace III. třídy (Zóna 30 km/h)**

Pravidla pro variabilní pás

Severní pás je lokalizován v prostoru mezi uliční a stavební čarou, tedy ve většině případů ve vlastnictví majitelů / investorů navazujících objektů. Jeho využití i forma řešení je tak na každém majiteli, což zároveň pomáhá v ulici podpořit diverzitu charakterů, protože jde ale o součást veřejného prostranství musí toto řešení splňovat následující pravidla:

Standard

Ulice Olsanská se nenachází v památkové zóně, přesto je vzhledem k významu této městské třídy doporučeno řídit se dokumentem *Manuál pro kultivovanou Prahu* včetně částí vztahující se k provedení restauračních zahradek, a to zejména pravidel týkajících se jejich prostorových parametrů.

Využití

Využití variabilního pásu by mělo směřovat k podpoře pobytové funkce ulice a oživení parteru, plocha by měla svým využitím navazovat na využití přilehlého parteru budov, např. formou zahrádek kaváren nebo restaurací, případně jakékoliv jiné formy využití neznesoucí veřejnou přístupnost a podporující funkci navazujících veřejných prostranství jako např. otevřený výstavní nebo prezentační prostor, veřejné cykloparkování apod. V případě přímé návaznosti na parter domů a zároveň v případě pozice pásu mezi uliční a stavební čarou může být zároveň o reprezentativní předprostor bytového domu nebo venkovní sdílený prostor navazujících kanceláří a může zároveň sloužit k řešení udržitelného nakládání s dešťovou vodou. V ploše variabilního pásu by nemělo být řešeno pouze soukromé využití (soukromé předzahradky, nakládání s odpady, soukromé parkování kol apod.).

Návaznosti a bezbariérovost

Plocha variabilního pásu může být oddělena od plochy chodníku odlišním materiálem nebo typ povrchu, ale ne výškovým rozdílem nebo oplocením. Plocha variabilního pásu nemusí být pochozí (např. záhon nebo měkká vodní plocha), je-li pochozí, měla by být veřejně přístupná.

Řešení podélného sklonu ulice: Úpravy terénu nebo podesty vyvolávající v rámci plochy pásu stupně a terénní odskoky jsou možné pouze výjimečně, a to pouze v případě v přímé návaznosti na parter domů, místech s podélným sklonem navazujícího chodníku větším než 5 %. Upravený terén a případné podesty musí být členěny tak, aby největší terénní odskok v rámci pásu činil 50 cm. Schody a rampy vyrovnávají úroveň terénu ve vztahu k úrovni přízemí nad rámcem výše popsané budovy by obecně měly být řešeny v rámci půdorysu budovy, tedy v rámci zastavitelné části stavebního bloku.

– **Variabilní pás – určený osou**
Pás šířky cca 3 m v rámci uličního profilu

URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ STUDIE OLSANSKÉ ULICE

ZADAVATEL
IPR PRAHA
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Výšeňská 57, 128 00 Praha 2
Kontaktní osoba:
Ing. arch. Martin Špičák

ZPRACOVATEL
UNIT architekti, s.r.o.
Thákurova 9, 166 34 Praha 6
+420 224 356 470

HLAVNÍ ARCHITEKT
Ing. arch. Filip Tříl
Prof. Ing. arch. Michal Kohout
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

VEDOUcí PROJEKTU
Ing. arch. Šárka Juhová

PROJEKČNÍ TÝM
Ing. arch. Roman Hrabánek
Ing. arch. Veronika Peňázová
Ing. arch. Natálie Glukman

Správní atelier, s.r.o.
Ing. Kvetoslav Syrový,
Ing. arch. David Plátník,
Bc. Alexandra A. Bajan / doprava

Land05 - Atelier zahradní a krajinné architektury, s.r.o.
Ing. Martina Fonožová, MSc. Vladimír Novák
Ing. et Ing. arch. Monika Šafářová / krajina

Ing. Lukáš Novák / madro-zelená infrastruktura
Ing. Petr Hladík / technická infrastruktura

NÁZEV VÝKRESU
REGULACE V ÚZEMÍ ZÁMĚRU
"CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA"

MÉRÍTKO 1:1000
FORMÁT [mm] 883 x 594 mm
DATUM 06/2025

FAZE
NÁVRHOVÁ ČÁST