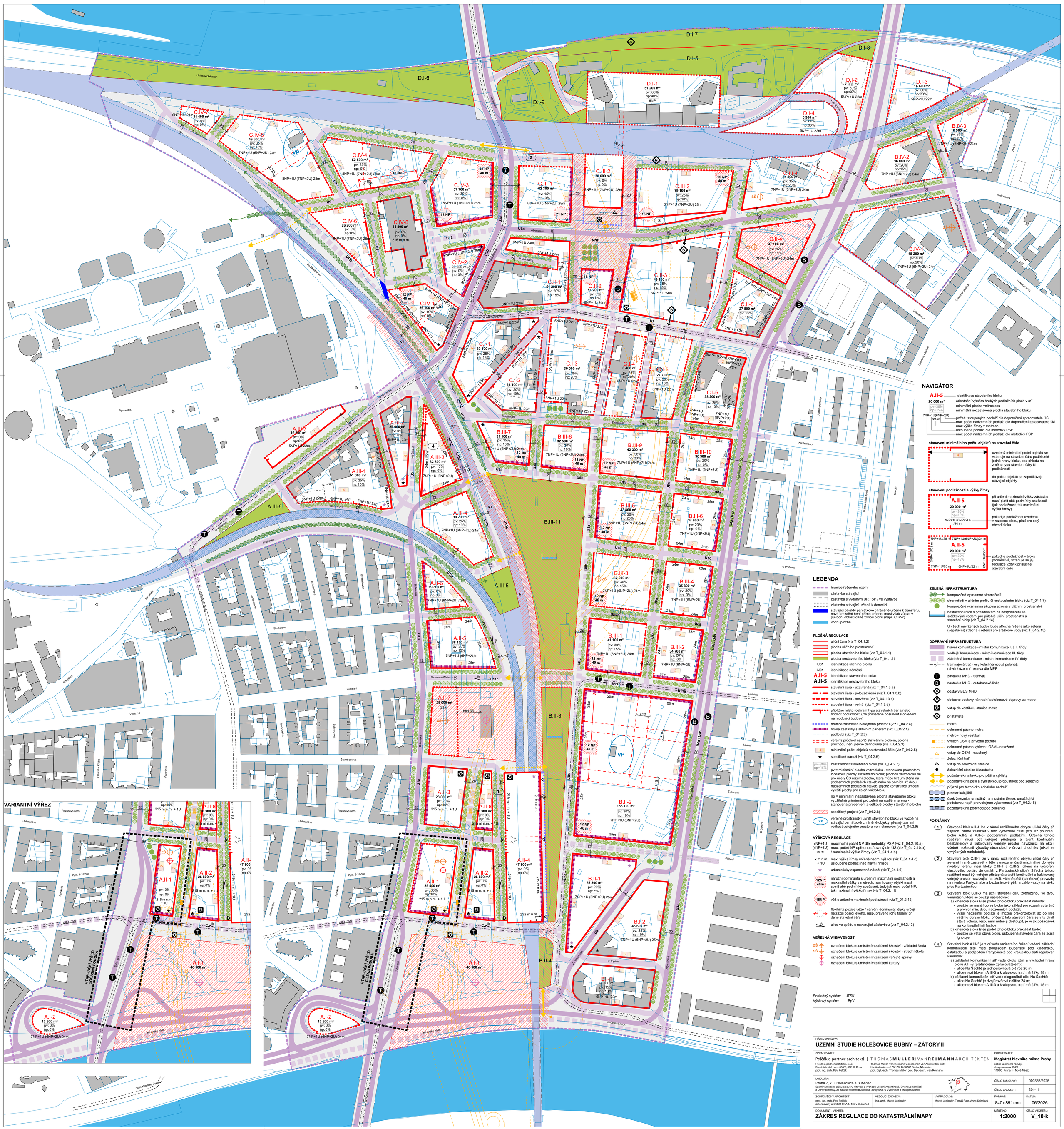

NAVIGÁTOR

A.II-5 — identifikace stavebního bloku
20 000 m² — orientační výměra hrubých podlažních ploch v m²
pv=30% — minimální plocha vnitrobloku
np=15% — minimální nezastavěná plocha stavebního bloku
7NP+1U(6NP+2U) /24 m — počet ustoupených podlaží dle doporučení zpracovatele ÚS; max počet nadzemních podlaží dle doporučení zpracovatele ÚS
max výška římsy v metrech
ustoupené podlaží dle metodiky PSP
max počet nadzemních podlaží dle metodiky PSP

stanovení minimálního počtu objektů na stavební čáře

4 — uvedený minimální počet objektů se vztahuje na stavební čáru podél celé jedné hrany bloku, bez ohledu na změnu typu stavební čáry či podlažnosti

do počtu objektů se započítávají stávající objekty

stanovení podlažnosti a výšky římsy

A.II-5 / 20 000 m² / pv=30% / np=15% / 7NP+1U(6NP+2U) /24 m — při určení maximální výšky zástavby musí platit obě podmínky současně (jak podlažnost, tak maximální výška římsy)

pokud je podlažnost uvedena v rozpisce bloku, platí pro celý obvod bloku

A.II-5 / 20 000 m² / pv=30% / np=15% — 7NP+1U/28 m; 7NP+1U(6NP+2U)/24 m; 7NP+1U/28 m; 6NP+1U/22 m — pokud je podlažnost v bloku proměnlivá, vztahuje se její regulace vždy k příslušné stavební čáře

LEGENDA

- hranice řešeného území
- zástavba stávající
- zástavba s vydaným ÚR / SP / ve výstavbě
- zástavba stávající určená k demolici
- stávající objekty památkově chráněné určené k transferu, nové umístění není přímo určeno, musí však zůstat v původní oblasti dané zónou bloků (např. C.IV-x)
- vodní plocha

PLOŠNÁ REGULACE

- uliční čára (viz T_04.1.2)
- plocha uličního prostranství
- plocha stavebního bloku (viz T_04.1.1)
- plocha nestavebního bloku (viz T_04.1.1)
- U01 — identifikace uličního profilu
- N01 — identifikace náměstí
- A.II-5 — identifikace stavebního bloku
- A.II-5 — identifikace nestavebního bloku
- stavební čára - uzavřená (viz T_04.1.3.a)
- stavební čára - polouzavřená (viz T_04.1.3.b)
- stavební čára - otevřená (viz T_04.1.3.c)
- stavební čára - volná (viz T_04.1.3.d)
- přibližné místo rozhraní typu stavebních čar a/nebo hodnot podlažností (lze přiměřeně posunout s ohledem na modulaci budovy)
- hranice zastřešení veřejného prostoru (viz T_04.2.4)
- hrana zástavby s aktivním parterem (viz T_04.2.1)
- podloubí (viz T_04.2.2)
- veřejný průchod napříč stavebním blokem, poloha průchodu není pevně definována (viz T_04.2.3)
- 4 — minimální počet objektů na stavební čáře (viz T_04.2.5)
- specifické nároží (viz T_04.2.6)
- pv=30% np=15% — zastavěnost stavebního bloku (viz T_04.2.7)

pv = minimální plocha vnitrobloku - stanovena procentem z celkové plochy stavebního bloku; plochou vnitrobloku se pro účely ÚS rozumí plocha, která může být umístěna na podzemních podlažích staveb nebo na prvních až dvou nadzemních podlažích staveb, jejichž konstrukce umožní využití plochy pro zeleň vnitrobloku

np = minimální nezastavěná plocha stavebního bloku využitelná primárně pro zeleň na rostlém terénu - stanovena procentem z celkové plochy stavebního bloku

- specifický projekt (viz T_04.2.8)
- VP — veřejné prostranství uvnitř stavebního bloku ve vazbě na stávající památkově chráněné objekty, přesný tvar ani velikost veřejného prostoru není stanoven (viz T_04.2.9)

VÝŠKOVÁ REGULACE

- xNP+1U (xNP+2U) /x m — maximální počet NP dle metodiky PSP (viz T_04.2.10.a) max. počet NP upřednostňovaný dle ÚS (viz T_04.2.10.b) / maximální výška římsy (viz T_04.1.4.b)
- x m n.m. + 1U — max. výška římsy určená nadm. výškou (viz T_04.1.4.c) ustoupené podlaží nad hlavní římsou
- urbanistický exponované nároží (viz T_04.1.6)
- 12NP 40m — náročná dominanta s určením maximální podlažnosti a maximální výšky v metrech; navrhovaný objekt musí splnit obě podmínky současně, tedy jak max. počet NP, tak maximální výšku římsy (viz T_04.2.11)
- 18NP — věž s určením maximální podlažnosti (viz T_04.2.12)
- flexibilita pozice věže / náročné dominanty: šipky určují nejzazší pozici levého, resp. pravého rohu fasády při dané stavební čáře
- % — ulice ve spádu s navazující zástavbou (viz T_04.2.13)

VEŘEJNÁ VYBAVENOST

- ZŠ — označení bloku s umístěním zařízení školství - základní škola
- SŠ — označení bloku s umístěním zařízení školství - střední škola
- označení bloku s umístěním zařízení veřejné správy
- označení bloku s umístěním zařízení kultury

ZELENÁ INFRASTRUKTURA

- kompoziční významné stromořadí
- stromořadí v uličním profilu či nestavebním bloku (viz T_04.1.7)
- kompoziční významná skupina stromů v uličním prostranství
- nestavební blok s požadavkem na hospodaření se srážkovými vodami pro přilehlé uliční prostranství a stavební bloky (viz T_04.2.14)

U všech navržených budov bude střecha řešena jako zelená (vegetační) střecha s retencí pro srážkové vody (viz T_04.2.15)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- hlavní komunikace - místní komunikace I. a II. třídy
- vedlejší komunikace - místní komunikace III. třídy
- zklidněná komunikace - místní komunikace IV. třídy
- tramvajová trať - osy kolejí (rámcová poloha): návrh / územní rezerva dle MPP
- T — zastávka MHD - tramvaj
- B — zastávka MHD - autobusová linka
- odstavy BUS MHD
- dočasné odstavy náhradní autobusové dopravy za metro
- vstup do vestibulu stanice metra
- přístaviště
- metro
- ochranné pásmo metra
- metro - nový vestibul
- výdech OSM a přívodní potrubí
- ochranné pásmo výdechu OSM - navržené
- vstup do OSM - navržený
- železniční trať
- vstup do železniční stanice
- železniční stanice či zastávka
- požadavek na lávku pro pěší a cyklisty
- požadavek na pěší a cyklistickou propustnost pod železnicí
- příjezd pro technickou obsluhu nádraží
- prostor kolejiště
- úsek železnice umístěný na mostním tělese, umožňující podstavbu např. pro veřejnou vybavenost (viz T_04.2.16)
- požadavek na podchod pod železnicí

POZNÁMKY

1. Stavební blok A.II-4 lze v rámci rozšířeného obrysu uliční čáry při západní hraně zastavět v této vymezené části (tzn. až po hranu bloků A.II-2 a A.II-8) podzemními podlažími. Střecha tohoto rozšíření musí být veřejně přístupná a tvořit kontinuální bezbariérový a kultivovaný veřejný prostor navazující na okolí, včetně možnosti výsadby stromořadí v úrovni chodníku (nikoli ve vyvýšených nádobách).
2. Stavební blok C.III-1 lze v rámci rozšířeného obrysu uliční čáry při severní hraně zastavět v této vymezené části maximálně do výše nivelety terénu mezi bloky C.III-1 a C.III-2 (cílem na vytvoření vjezdového portálu do garáží z Partyzánské ulice). Střecha tohoto rozšíření musí být veřejně přístupná a tvořit kontinuální a kultivovaný veřejný prostor navazující na okolí, včetně pěší (bariérové) provazby na niveletu Partyzánské a bezbariérové pěší a cyklo vazby na lávku přes Partyzánskou.
3. Stavební blok C.III-3 má jižní stavební čáru zobrazenou ve dvou variantách, které se použijí následovně:
   a) kmenová stoka B se podél tohoto bloku překládat nebude:
      - použije se menší obrys bloku jako základ pro rozsah suterénu a prvních min. dvou nadzemních podlaží;
      - vyšší nadzemní podlaží je možné překonzolovat až do linie většího obrysu bloku, přičemž tato stavební čára se v tu chvíli stává volnou, resp. není nutné ji dostoupit, je však požadavek na kontinuální linii fasády
   b) kmenová stoka B se podél tohoto bloku překládat bude:
      - použije se větší obrys bloku, ustoupená stavební čára se zcela ignoruje
4. Stavební blok A.III-3 je z důvodu variantního řešení vedení základní komunikační sítě mezi podjezdem Bubenské pod kladenskou estakádou a podjezdem Partyzánské pod kralupskou tratí regulován variantně:
   a) základní komunikační síť vede okolo jižní a východní hrany bloku A.III-3 (preferováno zpracovatelem):
      - ulice Na Šachtě je jednoúrovňová o šířce 20 m;
      - ulice mezi blokem A.III-3 a kralupskou tratí má šířku 18 m
   b) základní komunikační síť vede diagonálně ulicí Na Šachtě:
      - ulice Na Šachtě je dvojúrovňová o šířce 24 m;
      - ulice mezi blokem A.III-3 a kralupskou tratí má šířku 15 m

Souřadný systém: JTSK
Výškový systém: BpV

VARIANTNÍ VÝŘEZ

NÁZEV ZAKÁZKY:	**ÚZEMNÍ STUDIE HOLEŠOVICE BUBNY – ZÁTORY II**
ZPRACOVATEL:	Pelčák a partner architekti | THOMAS MÜLLER IVAN REIMANN ARCHITEKTEN Pelčák a partner architekti, s.r.o. Dominikánské nám. 656/2, 602 00 Brno prof. Ing. arch. Petr Pelčák Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mbH Kurfürstendamm 178/179, D-10707 Berlin, Německo prof. Dipl.-arch. Thomas Müller, prof. Dipl.-arch. Ivan Reimann
POŘIZOVATEL:	**Magistrát hlavního města Prahy** odbor územního rozvoje Jungmannova 35/29 110 00 Praha 1 - Nové Město
LOKALITA:	Praha 7, k.ú. Holešovice a Bubeneč. území vymezené z jihu a severu Vltavou, z východu ulicemi Argentinská, Ortenovo náměstí a U Pergamenky, ze západu ulicemi Bubenská, Strojnická, U Výstaviště a kralupskou tratí
ČÍSLO SMLOUVY:	000356/2025
ČÍSLO ZAKÁZKY:	204-11
ZODPOVĚDNÝ ARCHITEKT:	prof. Ing. arch. Petr Pelčák, autorizovaný architekt ČKA č. 172 v oboru A.0
VEDOUCÍ ZAKÁZKY:	Ing. arch. Marek Jedlinský
VYPRACOVAL:	Marek Jedlinský, Tomáš Rain, Anna Seimlová
FORMÁT:	840 x 891 mm
DATUM:	06/2026
DOKUMENT - VÝKRES:	**ZÁKRES REGULACE DO KATASTRÁLNÍ MAPY**
MĚŘÍTKO:	**1:2000**
ČÍSLO VÝKRESU:	**V_10-k**