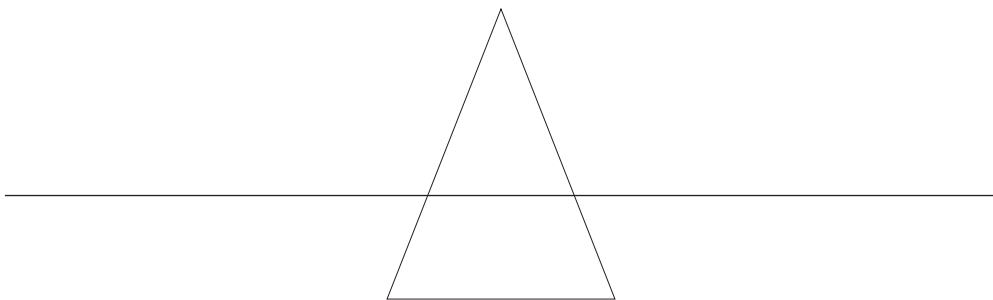


# INICIACE PRAŽSKÝCH NÁSTAVEB

Jitka Rumlová



## OBSAH

|                       |    |
|-----------------------|----|
| ÚVOD                  | 4  |
| ČÁST PRVNÍ            | 7  |
| Úvodní ustanovení     |    |
| ČÁST DRUHÁ            | 10 |
| Požadavky na nástavby |    |
| ČÁST TŘETÍ            | 17 |
| Závěrečná ustanovení  |    |

## ÚVOD

Ačkoliv je text koncipován jako regulace, ve své podstatě se jedná spíše o iniciaci. Iniciaci něčeho tak starého, jako jsou první města a život v nich. Života na střeších. Využití plného potenciálu města i domu. Ekologie v měřítku urbánním i architektonickém. Respektování krajiny, snahy předejít zbytečnému rozrůstání měst. Nové vrstvy města. Iniciaci pražských nástaveb.

## ZÁKLADNÍ PRINCIPY

Iniciace střešních nástaveb má za cíl vytvořit vodítka pro jejich vznik na třech vybraných pražských územích. Pro tvorbu těchto vodítek jsou základní 3 principy – **svébytnost, nadhled a potenciál**.

### SVÉBYTNOST

Nástavby představují technicky velmi závislou, koncepčně naopak svobodnou a nezávislou vrstvu města. Jejich základna leží nejčastěji v úrovni hlavní římsy. Do této úrovně jsou jednotlivé budovy v rámci bloku homogenní a pravidelné. Je to ta část domu, která je z veřejného prostoru vnímána s největší intenzitou a pomáhá vytvářet dojmy z města. Je podstatná pro městotvornost a urbanismus sídla. V kontrastu s tím je nástavba nezávislá, svébytná. Žije si svým životem. Jejím úkolem není město vytvářet, ale završovat ho. Využít své pozice „nad“ městem a být korunou domu. Jednotlivé regulativy jsou proto nastavené tak, aby umožnily jednotlivým návrhům uchopit svébytnou podstatu těchto míst, a podpořily vznik rozmanité a bohaté střešní krajiny.

## NADHLED

Princip nadhledu a svébytnosti spolu úzce souvisejí, mohou se dokonce překrývat. Oproti svébytnosti, která se týká hmotných záležitostí, je ale nadhled spjatý s atmosférou střešních prostor.

Přestože tvoří nástavba s původní budovou fyzicky jeden celek, pocitově se k oběma jeho částem váže jiná nálada. Původní budova se orientuje do veřejného prostoru, do ulice nebo náměstí. Je více spojena s každodenním shonem, s děním ve městě. Oproti tomu nástavba je od života v úrovni parteru odtržena, odpoutána. Je orientována spíšesměrem vzhůru. Ačkoliv se v nástavbě odehrávají stejné děje jako v původní budově, jejich energie je jiná. Je více uvolněná. Ať už je to díky střešním terasám a zahradám nebo díky reálnému odstupu od života v ulicích, nástavby umožňují lidem povznést se nad záležitosti běžného dne, začít se na věci dívat z perspektivy. Jsou městskými oázami s dostatkem slunce i čerstvého vzduchu, a jako takové by měly být komponované. Jsou to městské rozhledny, poskytují výhled na město, možná dokonce za město. Umožňují lidem získat nadhled. Je to také nadhled, který je potřeba k jejich přijetí.

## POTENCIÁL

Nástavby mohou být prospěšné jak z hlediska ekonomie, tak z hlediska ekologie města. Umožňují úplné využití pozemku, což je přínosné pro jeho majitele i pro celé město. Podporují dostřednost města a předcházejí rozmařilému rozrůstání měst do krajiny. Zdůrazňují urbanismus města. Vytvářejí novou vrstvu města a současně nepopírají vrstvu historickou, stávající. Podporují životaschopnost jednotlivých budov. Svými možnostmi využití mohou do měst vnést nový styl života.

# ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

## § 1 PŘEDMĚT ÚPRAVY

- 1| Iniciační plán nástaveb stanovuje požadavky na jejich umístování, obrys, výšku, ustoupení a střešní zahrady.
- 2| U všech nástaveb bude předem posouzen stavebně-technický stav základní budovy a následně adekvátně upraven tak, aby byl v souladu s veškerými požadavky na něj kladenými.

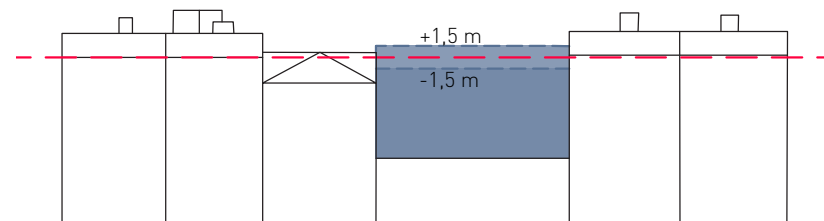
## ODŮVODNĚNÍ

Iniciační plán nástaveb hledá potenciál pro růst města v rámci vybraných stabilizovaných lokalit a pomocí základních obecných regulací umožňuje jeho využití. Pracuje v rámci daného urbanismu, který doplňuje a umocňuje.

Důraz je kladen na význam nástavby jakožto nezávislého samostatného celku. Jednotlivé regulativy jsou proto stanoveny tak, aby umožnily v rámci prostoru určeného nástavbám vytvořit co nejrozmanitější díla. Současně je celý dokument je koncipován tak, aby byl jasný a stručný.

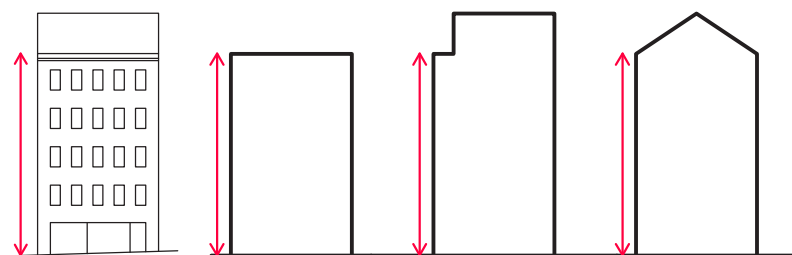
## § 2 POJMY

- a| **Nástavba** představuje stavbu umístěnou na již existující stavbu, jejíž hmota zpravidla nepřesáhne daný obrys pro ni určený.
- b| **Základní budova** představuje již existující budovu, na kterou je umístována nástavba.
- c| **Vertikální dostavba** představuje doplnění výšky nižší stavby v rámci zástavby dané strany bloku do úrovně hlavní římsy některé z vyšších budov v rámci dané strany bloku s odchylkou  $\pm 1,5$  m od úrovně hlavní římsy dané vyšší budovy. Charakterově odpovídá proluce, jak je definována v Pražských stavebních předpisech ve znění 2018 (dále jen PSP), § 2 písm. r), a vážou se k ní stejná ustanovení.



d) **Výška základní budovy** odpovídá regulované výšce budovy v PSP § 27 odst. 1, je to tedy vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.

Do této výšky se započítává také případná vertikální dostavba, a to do úrovně její hlavní římsy.

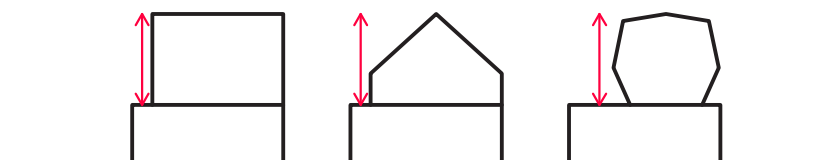


e) **Hlavní římsa budovy** odpovídá definici v PSP § 27 odst. 1, je to tedy průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.

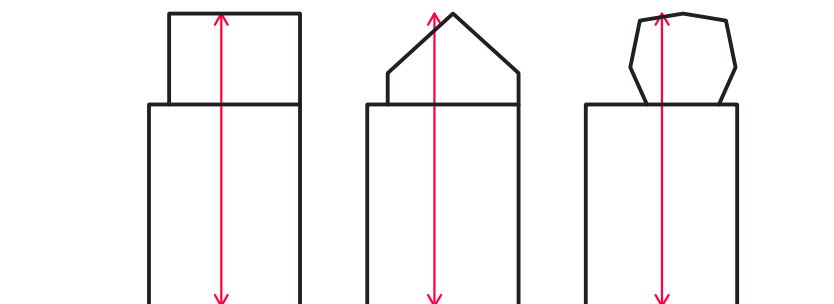
f) **Výška nástavby** představuje vzdálenost měřenou svisle od hlavní římsy základní budovy k nejvyššímu bodu střešní konstrukce nástavby.

V případě již existujícího podlaží, které se formálně chová jako nástavba (např. je ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny), je výška tohoto podlaží zahrnuta do výšky nástavby, a to od hlavní římsy neustoupené části základní budovy.

Do výšky nástavby se nezahrnují dojezdy výtahů, vstupy na střechu a jiné technické stavby a technická zařízení do konstrukční výšky 3,5 m nad nejvyšší podlaží nástavby, pokud nepřesahují 1/4 plochy střechy.



e) **Výška budovy** představuje svislou vzdálenost od paty budovy v nejnižším místě uliční fasády budovy k nejvyššímu bodu střešní konstrukce nástavby.



f) **Samostatná budova v rámci vnitrobloku** představuje budovu, která nemá žádnou fasádu, která by byla součástí uliční fronty.

## ODŮVODNĚNÍ

V § 3 jsou definovány nové pojmy používané v rámci této regulace. Jsou zde také vysvětleny některé pojmy z jiných předpisů, které jsou pro tuto práci zásadní. Jiné pojmy, které jsou součástí nadřazených právních předpisů, zde nejsou dále definovány.

## ČÁST DRUHÁ POŽADAVKY NA NÁSTAVBY

### § 3 UMISŤOVÁNÍ

- 1) Nástavby budou umísťovány podél ulic s minimální šířkou uličního profilu 15 m.
- 2) Nástavby nebudou umísťovány na samostatné budovy v rámci vnitrobloku. Za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona a v souladu s tímto dokumentem lze povolit výjimku.
- 3) Nástavby nebudou umísťovány na památkově chráněné objekty. Za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona a v souladu s tímto dokumentem lze povolit výjimku.

#### ODŮVODNĚNÍ

Regulativ je nastaven tak, aby umožnil vznik nástaveb tam, kde je to z hlediska dodržení pravidel pro nástavby možné – v rámci uličních profilů užších 15 m je kvůli odstupovému úhlu vznik nástavby téměř nemožný, proto tvoří spodní hranici pro umísťování nástaveb.

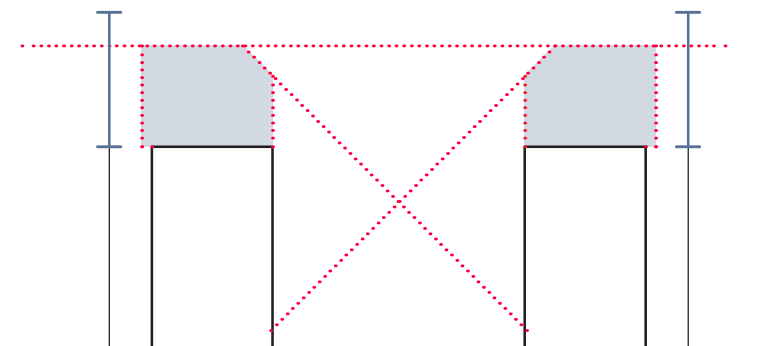
Pouze výjimečně je povolení vzniku nástaveb pro budovy ve vnitrobloku. Vnitroblok má sloužit obyvatelům přilehlých budov, je jejich doplňkem, kde se nachází volný prostor anebo drobnější hospodářské stavby. Objekty vnitrobloku zpravidla nemají stejný význam jako budovy přiléhající k ulici, nemohou proto pro ně platit ta samá pravidla. Výjimky jsou umožněny pro zástavbu v rámci velkých karlínských, případně holešovických bloků.

Výjimka je umožněna také pro památkově chráněné objekty, a to na základě průzkumu pražských historických nástaveb. Mnoho z těchto objektů je památkově chráněno i za přítomnosti nástavby. Proto bychom sami sebe ochuzovali, kdyby na ně byl uplatněn tvrdý zákaz. Jako památkově chráněné objekty zde nejsou myšleny objekty v plošně chráněných památkových územích.

Je možné průběžně ověřovat působení urbanistického či architektonického návrhu na veduty.

### § 4 OBRYS

- 1) Hlavní obrys nástavby bude vymezen požadavky na odstupy od okolních budov (PSP § 28.), maximální stanovenou výškou nástavby určenou daným poměrem výšky nástavby k základní budově, maximální stanovenou výškou budovy a požadavky na ustoupení od uliční fasády. Obrys je možné, nikoliv nutné využít v plné míře. Za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona a v souladu s tímto dokumentem lze povolit výjimku.



- 2) V případě šikmé střechy nástavby bude dodržen sklon střechy typický pro danou oblast (průměrně 30° až 40°).

#### ODŮVODNĚNÍ

V souladu se základními principy Iniciačního plánu nástaveb je vytvoření co největšího prostoru pro kreativitu architektů dílčích nástaveb. Jak již bylo zmíněno, kouzlo Prahy tkví také v její heterogenitě, ve skládání jednotlivých vrstev dohromady. Tato regulace má za cíl umožnit investorům nadále pokračovat v tomto duchu, proto je regulován maximální obrys nástavby tak, aby byl ponechán dostatek volnosti pro samotný návrh, ale zároveň byly zachovány a podpořeny kvality vycházející z místního urbanismu.

## § 5 VÝŠKA

- 1) Výška nástavby bude dána požadavky na denní osvětlení budov, poměrem výšky nástavby k výšce základní budovy a případně maximální výškou budovy. Jednotlivé parametry mohou být různé pro jednotlivé lokality.
- 2) Poměr výšky nástavby k výšce základní budovy:  
Pokud bude výška základní budovy dosahovat maximálně 18 m, bude výška nástavby tvořit maximálně 3/4 výšky základní budovy.  
  
Pokud bude výška základní budovy dosahovat 18 m včetně až 24 m, bude výška nástavby tvořit maximálně 2/3 výšky základní budovy.  
  
Pokud bude výška základní budovy vyšší než 24 m včetně, bude výška nástavby tvořit maximálně 1/2 výšky základní budovy.
- 3) Maximální výška budovy  
Holešovice – nestanovuje se  
Karlín – 32 m  
Smíchov – 32 m

## ODŮVODNĚNÍ

Výška nástaveb je regulovaná ve dvojím měřítku – architektonickém a urbanistickém, pomocí poměrů maximální výšky nástavby v poměru k základní budově a stanovení maximální výšky celé budovy.

Pravidlo poměrů má zajistit správné proporce budovy a co největší možné využití potenciálu dané nemovitosti. Umožní také větší rozmanitost návrhů.

Maximální výška nástavby je podřízena stanovené maximální výšce budovy, společné pro větší území. Zajišťuje dodržení homogenity výšek a odráží charakter daného území. Maximální výška budovy je určena speciálně pro každou řešenou oblast.

V případě Holešovic není maximální výška budovy stanovena. Toto území je díky svému umístění vůči řece i vůči historickému centru vhodné pro vyšší zástavbu, která ale díky nastaveným poměrům nepřesáhne myšlenou hranici 40 m.

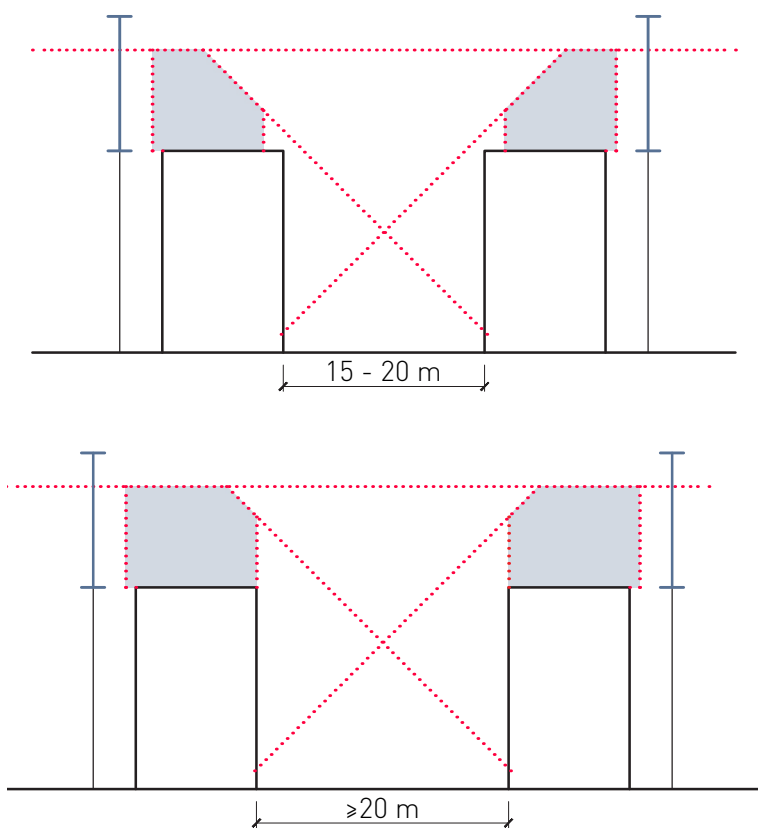
Stanovená maximální výška budovy pro území Karlína má umožnit jeho další rozvoj. Vezmeme-li v potaz průměrnou výšku římsy (i s případnými vertikálními dostavbami) 19 až 21 m, mohou být průměrně nastavena tři další podlaží.

Obdobná situace je na Smíchově. Zvolená výška na tomto území má umožnit rozvoj této nejednotné oblasti a současně navazovat na budoucí zástavbu v oblasti smíchovského nádraží.

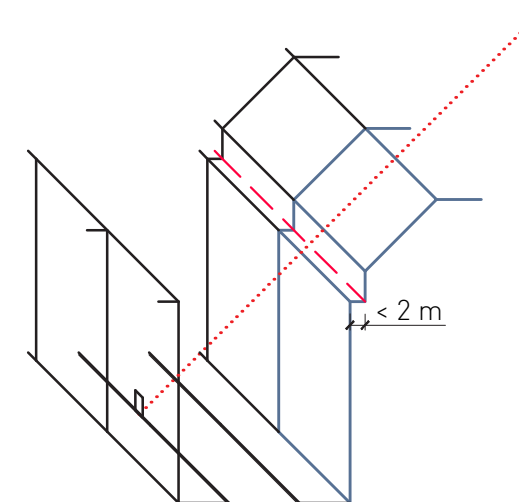
## § 6 USTOUPENÍ

Všechna podlaží nástavby budou podél ulic do šířky uličního profilu 20 m od vnějšího líce obvodové stěny orientované ke stavební čáře ustoupená minimálně o 2 m. Tento požadavek se nevztahuje na nástavby podél kompozičních os území.

V případě nástavby na již ustoupené podlaží se neklade požadavek na další ustoupení.



2) Pokud je součástí sousední budovy ustoupené podlaží o méně než 2 m, je možné na tuto linii ustoupení navázat.



3) Směrem do vnitrobloku je možné nástavbu půdorysně rozšířit až o 1 m od vnějšího líce obvodové stěny základní budovy orientované do vnitrobloku. V případě nástavby na již ustoupené podlaží se rozšíření o 1 m vztahuje ke vnějšímu líci obvodové stěny již ustoupeného podlaží orientované do vnitrobloku, které je součástí základní budovy.

## ODŮVODNĚNÍ

Pravidla pro ustoupení vycházejí ze stejného principu, jako regulace obrysu. Vytvářejí co největší prostor pro vznik rozmanitých střešních nástaveb, zároveň podporují kvality vycházející z místního urbanismu, jako například zdůraznění významných ulic a kompozičních os území.



## § 7 STŘEŠNÍ ZAHRADY

1| Jako součást nástaveb je možné navržení střešních zahrad a veškerých jejich variací, ať už užitkových nebo odpočinkových, anebo ve formě skleníků.

### ODŮVODNĚNÍ

Střešní zahrady jsou součástí měst už od pradávna. Jejich umístění v rámci velkých měst má velký význam hned z několika hledisek. Poskytují svým obyvatelům únik z každodenního shonu, v případě veřejně přístupných zahrad vytvářejí svérázné městské parky v nejvyšší úrovni města. Jsou vhodné jak pro odpočinek, tak pro pěstování surovin ať už ve formě komunitní zahrady nebo dílčích soukromých zahrad, z nichž mohou mít užitek obyvatelé budovy nebo také provozovatelé restaurací anebo obchodů s potravinami. Od 70. let 20. století získala na významu jejich schopnost retence vody a zlepšování mikroklimatu.

## ČÁST TŘETÍ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### § 8 NÁVAZNOST PLÁNU

1| Iniciace pražských nástaveb má cíl navazovat a současně rozvíjet PSP, především v rámci § 25 až § 29 včetně, a návrh Metropolitního plánu v rámci části čtvrté, hlavy III.

2| Tento dokument může sloužit jako předloha k jinému předpisu zabývající se tematikou nástaveb a střešní krajiny.

### ODŮVODNĚNÍ

Snahou celé regulace je navázat na současně platné anebo připravované dokumentace územního plánování nebo přinejmenším tuto návaznost co nejvíce usnadnit. V případě záměru vytvořit regulaci střešních nástaveb, změnit výškové hladiny anebo podlažnosti v území nebo vytvořit jiný dokument, který tematicky odpovídá této práci, může Iniciace střešních nástaveb sloužit jako podklad.



