NÁVOD PRO STANOVENÍ OBJEMU STAVBY VE STABILIZOVANÉM ÚZEMÍ

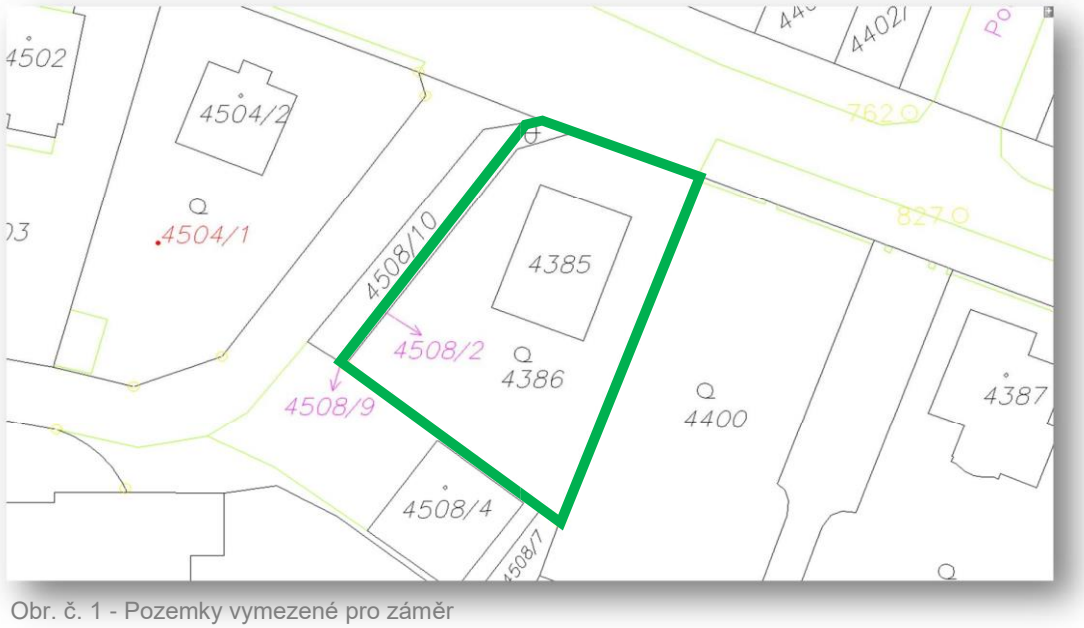
Návrh kapacity nové stavby ve stabilizovaném území vypracovaný dle Pravidel pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha 5 (dále jen Pravidla), které byly schváleny usnesením Rady MČ Praha 5 č. 16/531/2018 dne 18. 4. 2018.

Ilustrativní příklad postupu pro potencionální stavebníky:
(pozn.: nejedná se o konkrétní záměr)

Záměr výstavby bytového objektu na pozemcích parc. č. 4385, 4386, 4508/2 a 4508/9 v k. ú. Smíchov

Pozemky jsou dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚPn) situovány ve funkční ploše OV – všeobecně obytné bez kódu míry využití území, tj. ve stabilizovaném území.

Záměrem investora je výstavba nového bytového objektu. Návrh je situován v rámci vilové čtvrti Hřebenky, tvořící na Praze 5 významnou lokalitu realizovanou ve stylu zahradního města. Taková zástavba předpokládá zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.



Obr. č. 1 - Pozemky vymezené pro záměr

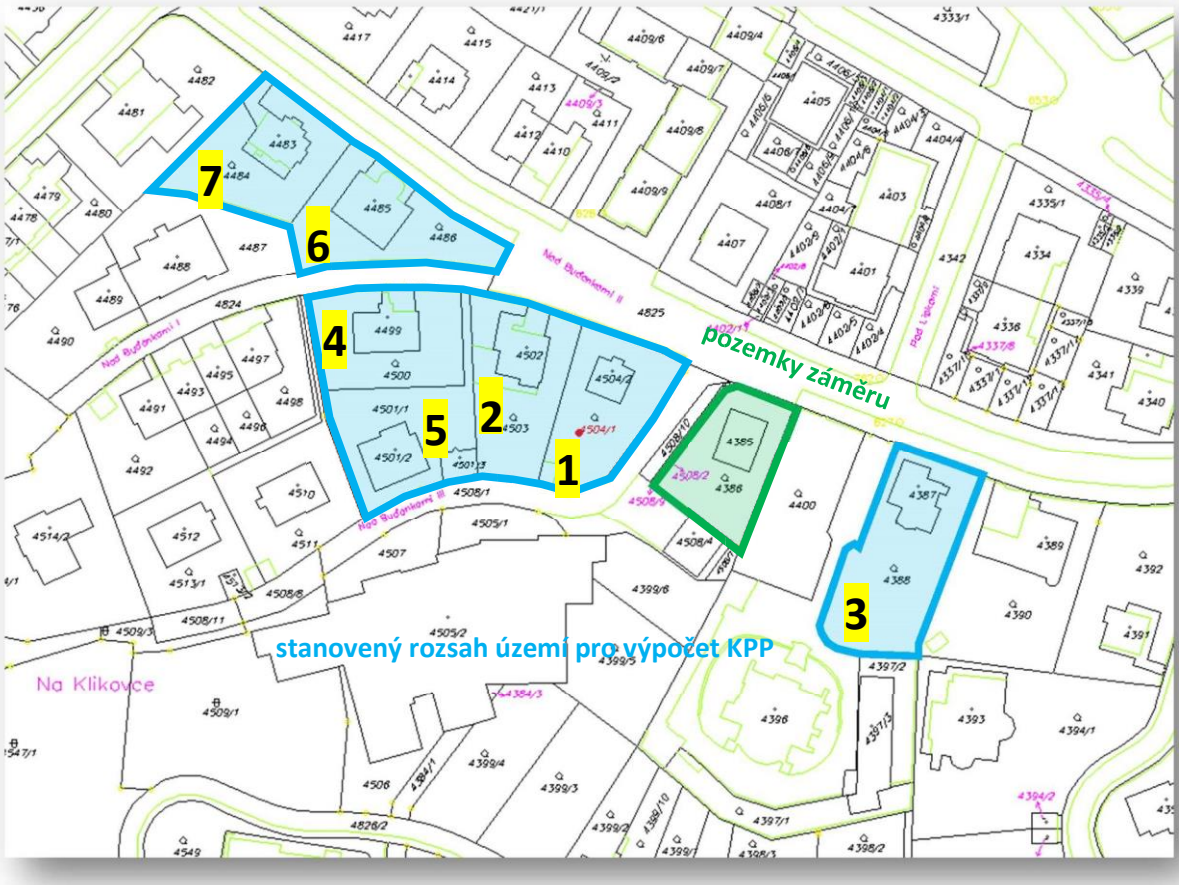
Zvažovaný záměr je umisťován na plochu, která se rovná součtu výměr pozemků určených pro zamýšlenou novou stavbu:

katastrální území Smíchov
památkově chráněné území

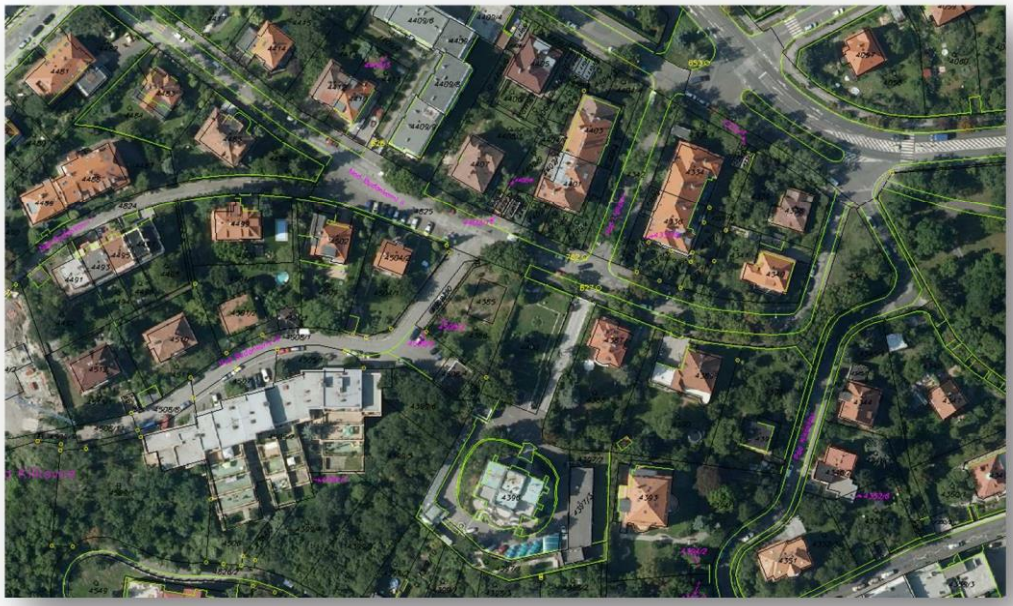
pozemky parc. čísla:	4385 = 121 m²	zastavěná plocha
	4386 = 557 m²	zahrada
	4508/2 = 36 m²	zahrada
	4508/9 = 1 m²	zahrada
	∑= 715 m²	

715 m² celková plocha pozemků pro zamýšlený záměr
(z toho 121 m² stávající zastavěná plocha)

Po konzultaci s Odborem územního rozvoje MČ Praha 5 (dále jen OÚR) bude definován rozsah území, vzhledem ke kterému bude záměr posuzován z hlediska souladu s charakterem území.



Obr. č. 2 – Stanovený rozsah území pro posouzení záměru



Obr. č. 3 - Charakter vilové čtvrti – zahradní město

Návrh nepřekročitelné hranice stavební čáry navrhovaného objektu na pozemku, plynoucí ze stávajícího charakteru území.

Obr. č. 4 – Návrh nepřekročitelné hranice stavební čáry

Stanovení kódu míry využití plochy v posuzovaném území

Kód míry využití plochy stanovíme výpočtem koeficientu podlažních ploch (dále jen KPP) pro jednotlivé plochy v posuzovaném území, jehož rozsah byl dohodnut s OÚR viz Obr. č. 2.

Výpočet KPP provedeme jako součet hrubých podlažních ploch (dále jen HPP) všech nadzemních podlaží (dále jen NP), který vydělíme součtem výměr všech pozemků na počítané ploše:

1. Dům 4504/2 = 80 m² (2 NP), zahrada 4504/1 = 692 m²

KPP = (80 + 80) / (80+692) = 160/ 772 = **0,21** (tj. kód míry využití plochy **B**)

2. Dům 4502 = 193 m² (2 NP + podkroví), zahrada 4503 = 683 m²

KPP = (193 + 193 + 193 x 0,6) / (193 + 683) = 501 / 876 = **0,57** (tj. kód míry využití plochy **D**)

3. Dům 4387 = 150 m² (2 NP + podkroví), zahrada 4388 = 972 m²

KPP = (150 + 150 + 150 x 0,6) / (150 + 972) = 390 / 1122 = **0,35** (tj. kód míry využití plochy **C**)

4. Dům 4499 = 196 m² (2 NP + podkroví), zahrada 4500 = 651 m²

KPP = (196 + 196 + 196 x 0,6) / (196 + 651) = 509 / 847 = **0,60** (tj. kód míry využití plochy **D**)

5. Dům 4501/2 = 165 m² (1 NP + podkroví), domek 4501/3 = 56 m² (1 NP + podkroví), zahrada 4501/1 = 661 m²

KPP = (165 + 165 x 0,6 + 56 + 56 x 0,6) / (165 + 56 + 661) = 353 / 882 = **0,40**
(tj. kód míry využití plochy **C**)

6. Dům 4485 = 242 m² (2 NP + podkroví), zahrada 4486 = 652 m²

KPP = (242 + 242 + 242 x 0,6) / (242 + 652) = 629 / 894 = **0,70** (tj. kód míry využití plochy **D**)

7. Dům 4483 = 194 m² (2 NP), zahrada 4484 = 686 m²

KPP = (194 + 194) / (194 + 686) = 388 / 880 = **0,44** (tj. kód míry využití plochy **C**)

Charakteristický KPP posuzovaného území se pohybuje na rozmezí mezi kódy míry využití plochy **C** a **D**. *

Pravidla připouští záměr s kódem o stupeň vyšším, pokud je prokázán nespornými kvalitami architektonického návrhu. V tomto ilustrativním příkladu je tedy přípustný kód míry využití plochy na rozmezí mezi D a E.

Výpočet přípustného objemu záměru v souladu s Pravidly

Přípustný KPP vynásobíme celkovou plochou, na níž je plánován investiční záměr:

0,8 x 715 m² = 572 m² (maximální hodnota HPP)

Zastavěná plocha by neměla být navýšena o více než 30 %

tj. zastavěná plocha = 121 m² x 1.3 = **157 m²**

Přípustná podlažnost může být o jedno patro vyšší než u objektů v porovnávaném území

tj. 3 NP + podkroví

Přípustná velikost navrhovaného objektu:

1. NP 157 m²

2. NP 157 m²

3. NP 157 m²

Podkroví 94 m² (157 x 0.6 = 94 m²)

∑= 565 m² < maximální vypočítaná hodnota HPP 572 m²

ověření KPP = 565 / 715 = **0,79**

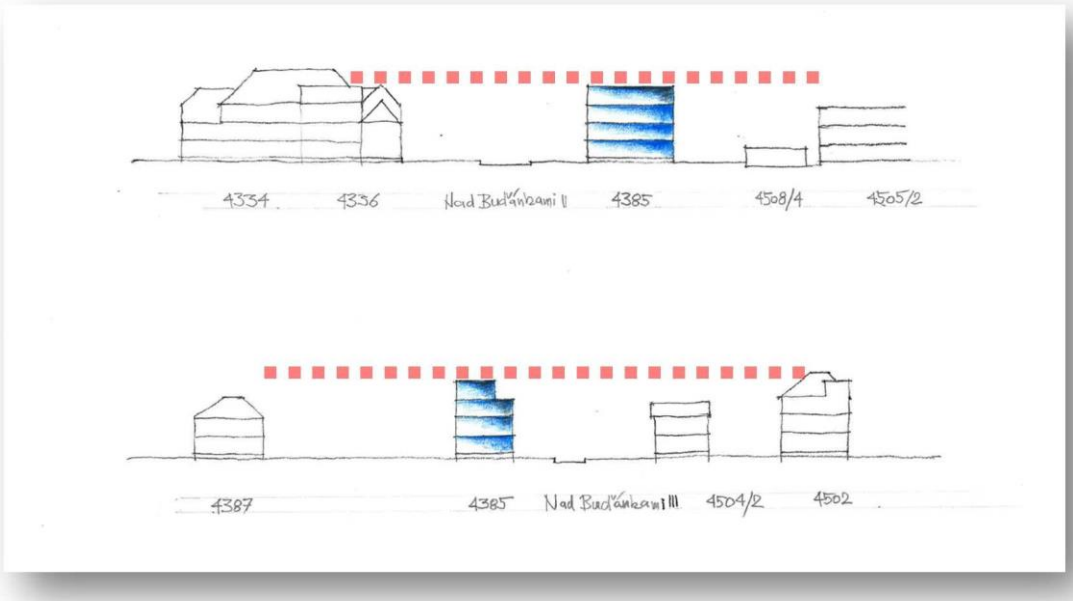
Koeficient podlažních ploch je v souladu s kódem míry využití plochy D *

Koeficient zeleně (dále jen KZ) vypočítáme jako podíl zeleně (tj. celková plocha pozemků bez zastavěné plochy a zpevněných ploch) vůči celkové ploše pozemků:

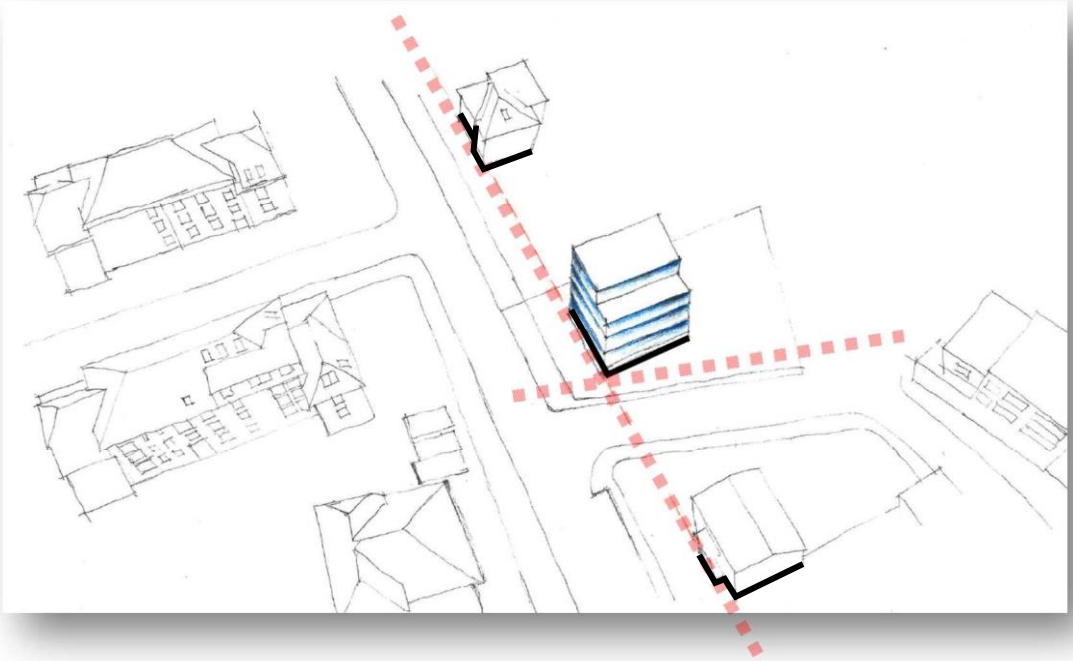
KZ = 715 - (157 + cca 0,3 x 157) / 715 = cca 511 / 715 = **0,71**

Koeficient zeleně je v souladu s kódem míry využití plochy D *

* viz ÚPn ve znění Opatření obecné povahy č. 55/2018, Příloha č. 1 - Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy, Oddíl 7



Obr. č. 5 - Ověření navrhované kapacity objektu se souladem charakteru území, dokládaný na schématu rozvinutého pohledu



Obr. č. 6 - Uliční a stavební čára navazuje na okolní objekty (úběžníková axonometrie)