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

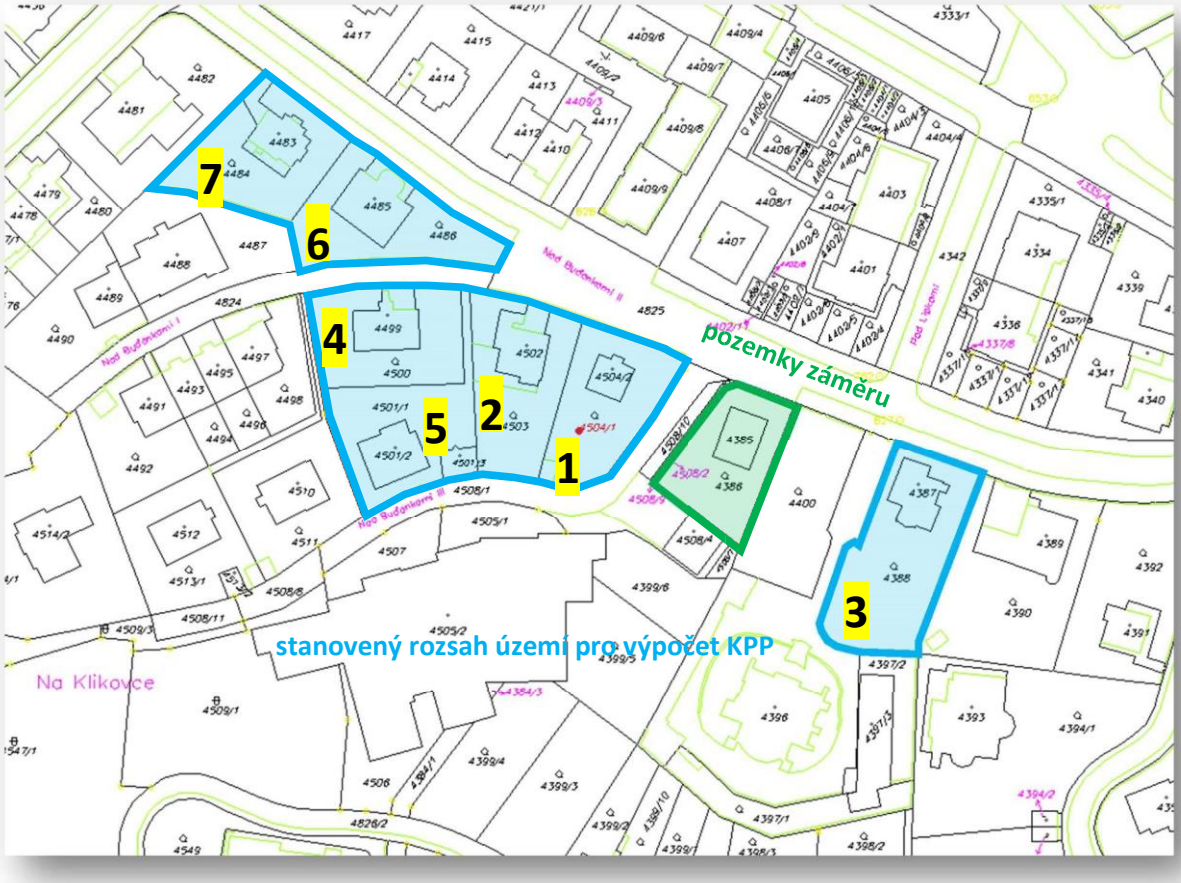
Zvažovaný záměr je umisťován na plochu, která se rovná součtu výměr pozemků určených pro zamýšlenou novou stavbu:

katastrální území Smíchov
památkově chráněné území

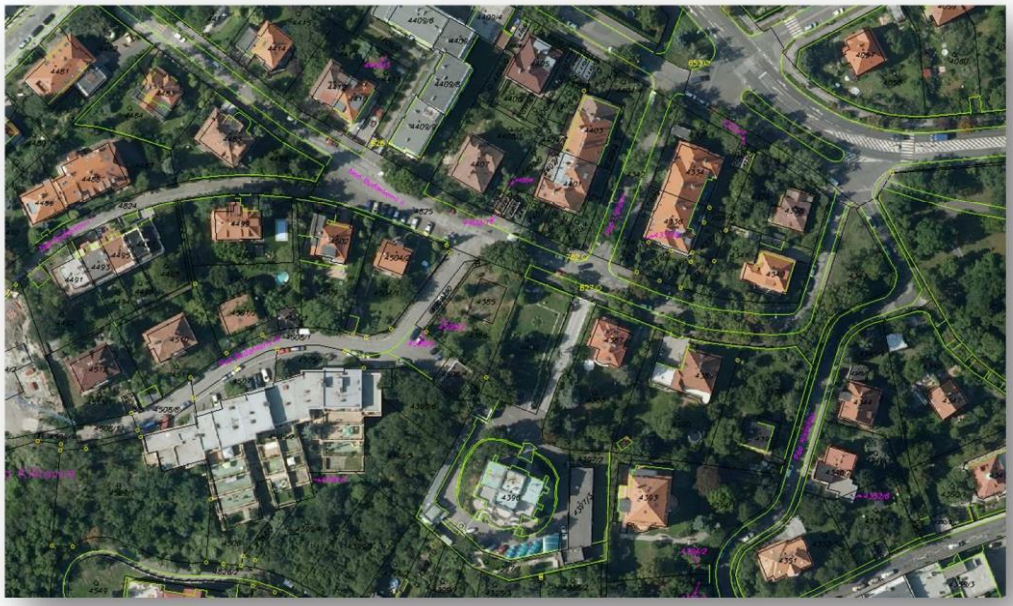
pozemky parc. čísla:	4385 = 121 m²	zastavěná plocha
	4386 = 557 m²	zahrada
	4508/2 = 36 m²	zahrada
	4508/9 = 1 m²	zahrada
	∑= 715 m²	

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), který vydělíme součtem výměr všech pozemků na počítané ploše:

pozn.: HPP se pro účely výpočtu KPP vypočte součtem hrubých podlažních ploch (HPP) ve všech nadzemních podlažích (dále jen NP), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy, a části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží sloužících hlavní funkci.

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**

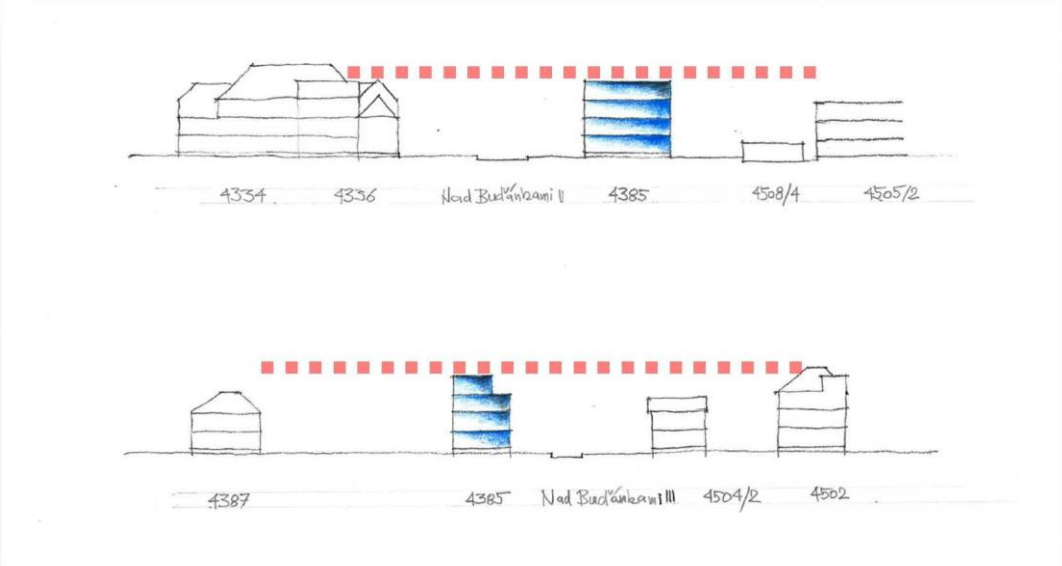
Koeficient podlažních ploch je v souladu s kódem míry využití plochy D *

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)