

PRAVIDLA

pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích městské části Praha 5

Praha 5 je atraktivní a dynamicky se rozvíjející městskou částí hlavního města. Úkolem zvolených zastupitelů je dbát o rovnovážný přístup k rozvoji i ochraně charakteru jednotlivých lokalit městské části, zlepšovat kvalitu života obyvatel i přístup k veřejné infrastruktuře. Proto je zásadním úkolem samosprávy spolupracovat na vzniku stabilního, transparentního a předvídatelného prostředí pro rozvoj území MČ Prahy 5.

Rada MČ Praha 5 schválila pro účely posuzování stavebních záměrů na území městské části tato „Pravidla pro posuzování záměrů ve stabilizovaných územích městské části Praha 5“, dále jen „Pravidla“. Jedná se o metodiku posuzování záměrů, kterou se při formulaci svého vyjádření řídí městská část Praha 5 jako účastník územního řízení.

Pojmy

- (1) **Záměrem** se pro účely těchto pravidel rozumí úmysl investora obnovit, rekonstruovat či přestavět stávající stavbu, nahradit stávající stavbu novou, anebo umístit novou stavbu nebo soubor staveb na v současnosti nezastavěnou zastavitelnou plochu.
- (2) **Stabilizovaným územím** se pro účely těchto pravidel rozumí taková území, pro která není v územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy stanovena míra využití ploch. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti¹.
- (3) **Hrubou podlažní plochou** se pro účely těchto pravidel rozumí součet ploch hlavní funkce ve všech podlažích budovy, vymezených vnějším obrysem konstrukcí budovy, vyjádřený ve čtverečních metrech².
- (4) **Zastavěnou plochou** se pro účely těchto pravidel rozumí plocha vymezená obvodem budovy na úrovni terénu.
- (5) **Pozemkem** se pro účely těchto pravidel rozumí plocha všech parcel tvořících nedělitelný celek s budovou, tedy jak zastavěných parcel, tak i parcel bezprostředně souvisejících s užíváním budovy. Pro stanovení míry využití území je třeba uvažovat pouze pozemky v příslušné zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití (dříve funkční ploše) dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPn).

¹ viz Oddíl 8, odstavec (3) Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy

² viz §2 písm. g) Pražských stavebních předpisů

- (6) **Blokem** se pro účely těchto pravidel rozumí ucelená část území, tvořená souborem pozemků, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou³.
- (7) **Charakterem území** se pro účely těchto pravidel rozumí především intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení veřejných prostranství a způsob využití území⁴.

Hlediska pro posouzení záměru

Městská část Praha 5 považuje stabilizovaná území a z nich zejména rezidenční čtvrti za velmi hodnotná území se svébytným charakterem. Usiluje v nich o zachování tohoto charakteru a zabránění necitlivým a nepřiměřeným stavebním zásahům. Každý stavební záměr v těchto územích městská část Praha 5 posuzuje z hlediska souladu s typickým charakterem území. Důraz je kladen zejména na:

- míru využití území pomocí srovnávacího propočtu průměrné míry využití území dle podílu hrubých podlažních ploch a velikosti pozemků
- velikost, případně rozčlenění zastavěné plochy pozemků
- charakteristickou parcelaci v území
- podlažnost
- kontext s uliční a stavební čarou
- způsob využití
- architektonický výraz

Postup předkladu záměru

Žadateli, který chce od městské části Praha 5 jako budoucího účastníka územního řízení získat vyjádření k záměru ve stabilizovaném území, je doporučen následující postup:

1.

Vymezit území, vzhledem ke kterému bude záměr městskou částí Praha 5 posuzován z hlediska souladu s charakterem území. Jedná se zpravidla o blok, ve kterém se záměr nachází, případně tento blok a protější blok, případně větší území. Záleží na konkrétní situaci a podstatné je, aby vymezené území představovalo skutečný charakter území bez atypických odchylek historických chyb, které někde mohly v minulosti nastat. (Například v rezidenční staré vilové čtvrti je nutno záměr vztahovat k charakteru

³ viz §2 písm. b) Pražských stavebních předpisů

⁴ viz §2 písm. h) Pražských stavebních předpisů

převažujících rezidenčních vil a nikoliv k ojedinělému panelovému bytovému domu z pozdějšího období.)

Vymezené území je vhodné konzultovat s Odborem územního rozvoje Úřadu městské části Praha 5 (dále jen OÚR).

2.

Definovat charakter území. Ve vymezeném území provést rešerši všech staveb, propočítat u nich potřebné parametry a stanovit:

- u každé stavby koeficient podlažních ploch jako podíl hrubé podlažní plochy a rozlohy pozemku; zastavěnou plochu; podlažnost
- průměrné údaje charakterizující vymezené území: průměrný koeficient podlažních ploch (KPP); průměrnou velikost zastavěné plochy (jedná se o absolutní číslo, nikoli zlomek vyjadřující zastavěnost pozemku); průměrnou podlažnost
- vedení uliční a stavební čáry
- významné charakteristické prvky v území

Charakter území je vhodné konzultovat s Odborem územního rozvoje Úřadu městské části Praha 5 (dále jen OÚR).

3.

Záměr přizpůsobit parametrům, které udávají charakter vymezeného území:

Míra využití území by měla odpovídat koeficientu podlažních ploch (KPP) charakteristickému pro vymezené území. Při stanovení míry využití území (KPP posuzovaného pozemku) je nutné přihlídnout k tomu, zda pozemek nebyl účelově oddělen od pozemku některé sousední stavby a zda jeho plocha již byla započtena pro stanovení míry využití území této sousední stavby. Dvojití započtení plochy pozemku je nepřijatelné. (Pokud se stavba navrhuje na pozemku odděleném od sousedního pozemku, měla by celková hodnota KPP těchto dvou staveb odpovídat průměrnému KPP, charakteristickému pro vymezené území za stavu před oddělením pozemku.)

Koeficient zeleně KZ by měl odpovídat navrženému koeficientu podlažních ploch dle metodiky ÚPn.

Zastavěná plocha navržené stavby by měla odpovídat průměrné velikosti zastavěné plochy budov charakteristické pro vymezené území. Záměr by měl obsahovat přiměřený rozsah zelených ploch.

Podlažnost by měla být stejná, výjimečně vyšší o jedno podlaží. Je třeba citlivě vnímat úroveň hlavní římsy přilehlých sousedních objektů a zásadní pozornost výšce věnovat zejména u objektů v památkových zónách.

Uliční i stavební čára by měly navazovat na vedení těchto linií v dotčeném bloku.

Využití objektu především musí odpovídat funkčnímu využití dle ÚPn. Je vhodné s městskou částí Praha 5 včas konzultovat, jaké jsou potřeby území ve vztahu k občanské vybavenosti v lokalitě záměru. Městská část Praha 5 vítá vznik vhodné i drobné vybavenosti v parterech budov. Zejména u smíšené funkce SV dle ÚPn je vhodné s městskou částí Praha 5 včas konzultovat navržené druhy funkcí v objektu a jejich procentuální zastoupení.

Přizpůsobení záměru charakteru území je vhodné konzultovat s Odborem územního rozvoje Úřadu městské části Praha 5 (dále jen OÚR).

4.

Prostřednictvím OÚR požádat městskou část Praha 5 o vyjádření k záměru. V případě, že je záměr navržený v souladu s Pravidly, předloží OÚR záměr k projednání Výboru územního rozvoje Zastupitelstva městské části Praha 5 (VÚR).

Vyjádření městské části Praha 5 k záměru

Usnesení VÚR je zásadním podkladem pro posouzení záměru orgány samosprávy městské části Praha 5. Vyjádření městské části Praha 5 obdrží žadatel prostřednictvím OÚR.