

## PRAVIDLA

### pro posuzování stavebních záměrů na území 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 urbanistických celků 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. Území MČ Prahy 5 zahrnuje 7 katastrálních území: Hlubočepy, část Jinonic, Košíře, část Malé Strany, Motol, Radlice a Smíchov.

**Rada MČ Praha 5 schválila pro účely posuzování stavebních záměrů na území MČ tato „Pravidla pro posuzování stavebních záměrů na území městské části Praha 5“, dále jen „Pravidla“.** Jedná se o metodiku posuzování Záměrů, kterou se při formulaci svého vyjádření řídí MČ Praha 5 jako účastník územního řízení či společného územního a stavebního řízení ze zákona. Obec uplatňuje v územním řízení námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce dle §89 odst. 4 Zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

#### Pojmy

- (1) **Záměrem** se pro účely těchto pravidel rozumí úmysl stavebníka realizovat stavbu nebo změnu dokončené stavby, která není veřejnou infrastrukturou, stavby veřejné infrastruktury, které slouží k bydlení nebo ubytování a změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP), v jejímž důsledku dojde ke zvýšení max. míry využití v daném území.
- (2) **Záměr veřejné infrastruktury** se pro účely těchto pravidel rozumí všechny stavby a změny dokončení staveb, které jsou veřejnou infrastrukturou<sup>1</sup> a neslouží k bydlení nebo ubytování.
- (3) **Hrubou podlažní plochou**<sup>2</sup> se pro účely těchto pravidel rozumí součet hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží, včetně ustupujících pater a započítatelné části podkroví a části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží sloužících hlavní funkci, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém podzemním podlaží dle metodiky k platnému ÚP SÚ HMP<sup>3</sup>.
- (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 kategorii zastavitelné plochy se stejným způsobem využití

<sup>1</sup> Viz Zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění, Hlava II, §10, odst. (1)

<sup>2</sup> viz ÚP SÚ HMP, Oddíl 7, 7a) odst. (7)

<sup>3</sup> viz [https://ippraha.cz/uploads/assets/pup/metodicke\\_navody.pdf](https://ippraha.cz/uploads/assets/pup/metodicke_navody.pdf)

(dříve funkční ploše) dle ÚP SÚ HMP.

- (6) **Blokem** se pro účely těchto pravidel rozumí ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a v územím nebo regulačním plánu zpravidla vymezená uliční čarou<sup>4</sup>.
- (7) **Charakterem území** se pro účely těchto pravidel rozumí především intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení veřejných prostranství a způsob využití území.
- (8) **Strukturálním plánem (SPP5)** se rozumí koncepční dokument samosprávy MČ Praha 5 schválený Zastupitelstvem MČ Praha 5<sup>5</sup>.

### Hlediska pro posouzení záměru

Městská část Praha 5 považuje celé své území za velmi hodnotný soubor urbanistických celků se svébytným charakterem. Usiluje o jejich zachování, o rozvoj jejich charakteru a zabránění necitlivým a nepřiměřeným stavebním zásahům. Z uvedeného důvodu MČ nechala zpracovat koncepční dokumenty „Strukturální plán MČ Praha 5“ (SPP5) a „Udržitelná Praha 5“, které stanovují koncepci rozvoje MČ Praha 5 a popisují cílové charaktery urbanistických celků, zpřesňují cíle a úkoly územního plánování a doporučují způsoby uplatňování principů udržitelného rozvoje ve vztahu k budoucí výstavbě a uspořádání MČ Praha 5.

### Postup a náležitosti žádosti o vyjádření MČ Praha 5 k záměru

Žadateli, který bude žádat MČ Praha 5 jako budoucího účastníka územního řízení či společného územního a stavebního řízení o vyjádření k záměru umístovaného na území Prahy 5, je doporučen následující postup:

1.

- a) **Posoudit Záměr z hlediska souladu se SPP5.**
- b) **Posoudit Záměr veřejné infrastruktury z hlediska souladu se SPP5 s ohledem na jeho typologii.**

2.

**Při navrhování Záměru vycházet z parametrů cílového charakteru a hodnot urbanistického celku dle SPP5 zpřesněných rešerší okolní zástavby. Jedná se zejména o:**

- koeficient podlažních ploch (KPP)/hrubou podlažní plochu (HPP)
- zastavěnou plochu
- podlažnost/výškovou hladinu
- vedení uliční a stavební čáry

<sup>4</sup> viz §2 písm. b) Pražských stavebních předpisů

<sup>5</sup> viz <https://www.praha5.cz/strukturalni-plan-praha-5/>

- koeficient zeleně (KZ)
- významné urbanistické, krajinné a architektonické prvky v území
- charakter uliční čáry

Charakter území je vhodné konzultovat s Odborem územního rozvoje ÚMČ Praha 5 (OÚR).

3.

**Zohlednit v Záměru nebo Záměru veřejné infrastruktury doporučená opatření a přístupy uplatňování udržitelného rozvoje dle dokumentu „Udržitelná Praha 5“.**

4.

**Základní kritéria posouzení Záměru jsou:**

**Míra využití území** by měla odpovídat koeficientu podlažních ploch (KPP) charakteristickému pro okolní zástavbu ve stabilizovaných plochách.

**Pozemky** – Při stanovení míry využití území (KPP posuzovaného pozemku) je nutné přihlídnout k tomu, zda pozemek nebyl účelově oddělen od pozemku sousední stavby a zda jeho plocha již byla započtena pro stanovení míry využití území této sousední stavby. Dvojití započtení plochy pozemku je nepřípustné. 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** – Záměr by měl obsahovat obvyklý rozsah zelených ploch.

**Zastavěná plocha** navržené stavby by měla ve stabilizovaných územích odpovídat obvyklé velikosti zastavěné plochy budov charakteristické pro vymezené území.

**Podlažnost/výšková hladina ve stabilizovaných územích** 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.

**Charakter uliční čáry** by měl být respektován (výška a charakter oplocení, aktivní parter, vjezdy, vstupy atp.).

**Využití objektu** musí odpovídat způsobu využití plochy dle ÚP SÚ HMP.

**Parter budov** – Je vhodné s městskou částí Praha 5 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 ÚP SÚ HMP 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 ÚMČ Praha 5 (OÚR).

5.

Po konzultaci s OÚR podat žádost o vyjádření MČ Praha 5 k Záměru nebo Záměru veřejné infrastruktury spolu s autoevaluačním formulářem vyplněným v souladu s dokumentem „Udržitelná Praha 5“ na Odbor územního rozvoje (OÚR) v tištěné podobě osobním podáním na podatelně úřadu, poštovním listovním podáním či v elektronické podobě datovou zprávou.

V případě, kdy dojde k rozporu při posouzení Záměru nebo Záměru veřejné infrastruktury mezi posouzením dle ÚP SÚ HMP nebo a strategickými dokumenty

### **Vyjádření MČ Praha 5 k záměru**

Žádosti o vyjádření k Záměrům s nárůstem 500 m<sup>2</sup> HPP vydává v zastoupení MČ Praha 5 Obor územního rozvoje. V případě pochybností nebo odůvodněných případech předkládá Výboru územního rozvoje Zastupitelstva MČ Praha 5 (VÚR). Záměry s nárůstem HPP nad 500 m<sup>2</sup> HPP jsou předkládány k projednání VÚR. Nárůstem HPP se rozumí v případě, že dojde k demolici stávajícího objektu, výše HPP celého Záměru. V případě, že při realizaci Záměru dojde k demolici části stávajícího objektu, nárůstem HPP se v tomto případě rozumí výše HPP celého Záměru, od kterého bude odečtena HPP stávající části objektu, která nebyla předmětem demolice.

V případě, že je žádost úplná (obsahuje veškeré náležitosti žádosti vč. podkladů nezbytných pro posouzení záměru) a záměr je navržen v souladu s Pravidly, předloží OÚR Záměr k projednání VÚR. Usnesení VÚR je zásadním podkladem pro posouzení záměru příslušným orgánem samosprávy MČ Praha 5 (Rada MČ), který vydává Vyjádření k Záměru v samostatné působnosti svým usnesením. Vyjádření MČ nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem MČ v rámci jejího postavení jako účastníka řízení dle stavebního zákona. Obsahem vyjádření MČ mohou být uvedeny podmínky, za kterých je výstavba Záměru v souladu se zájmy MČ. Žadatel obdrží vyjádření MČ Praha 5 (usnesení Rady MČ) prostřednictvím OÚR v elektronické podobě, zaslané prostřednictvím datové schránky (má-li ji žadatel zřízenou), popř. v tištěné podobě, zaslané poštou.

### **Spolupráce MČ s investorem záměru na rozvoji veřejné infrastruktury**

V návaznosti na kladné projednání záměru ve VÚR zahájí MČ se stavebníkem jednání o příspěvku dle platných Zásad pro jednání s investory, které si MČ nechala zpracovat za účelem zajištění trvale udržitelného rozvoje celého svého území a ochrany veřejného zájmu v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a investorovi/žadateli bude zaslán návrh Memoranda nebo Smlouvy o spolupráci na rozvoji veřejné infrastruktury.

MČ dbá o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních rozvojových a

stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel, přičemž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb (bydlení, doprava, vzdělání, sociální a zdravotní péče, rekreace, sport a kultura).

Je tedy zcela žádoucí, aby investoři, kteří mají zájem realizovat novou výstavbu na území MČ, se pro zajištění udržitelného rozvoje území **dobrovolně** podíleli na financování nákladů, které jejich činnost na území MČ vyvolá, a spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu pro stávající i budoucí obyvatele MČ.

Dohodne-li se MČ s investorem na podmínkách zajištění potřebné veřejné infrastruktury v souvislosti s realizací záměru uzavřou spolu příslušnou dohodu (Memorandum, Smlouva o spolupráci).

Přílohy:

1. Vzor žádosti o vyjádření MČ Praha 5 k Záměru
2. Autoevaluační formulář
3. SPP5 (odkaz)
4. Zásady (odkaz)