

PRAVIDLA

pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích 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 na území MČ Prahy 5.

Rada MČ Praha 5 vydává pro účely posuzování stavebních záměrů na území městské části tato „Pravidla pro posuzování záměrů ve stabilizovaných územích Prahy 5“, dále jen „Pravidla“. Jedná se o metodiku posuzování záměrů, kterou se při formulaci svého vyjádření řídí MČ 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 území. 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 v úrovni prvního nadzemního podlaží budovy
- (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 kódu míry využití území je třeba uvažovat pouze pozemek v příslušné zastavitelné 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 záměrů

Městská část považuje stabilizovaná území a z nich zejména rezidenční vilové 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 posuzuje z hlediska souladu s typickým charakterem území. Důraz je kladen zejména na:

- míru využití území pomocí srovnávacího propočtu průměrného kódu míry využití území dle podílu hrubých podlažních ploch a velikosti pozemku
- velikost zastavěné plochy pozemku
- podlažnost
- kontext s uliční a stavební čarou
- způsob využití
- architektonický výraz

Postup předkladu záměru

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

1.

Záměr v dostatečném předstihu představit Odboru územního rozvoje ÚMČ Praha 5 (OUR). OUR definuje vymezení území, vzhledem ke kterému bude záměr 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 historických chyb, které někde mohly nastat. (Například ve staré vilové čtvrti je

³ viz §2 písm. b) Pražských stavebních předpisů

⁴ viz §2 písm. h) Pražských stavebních předpisů

nutno záměr vztahovat k charakteru rezidenčních vil a nikoliv k ojedinělému panelovému domu, který se v některém období mezi vilami objevil.)

2.

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

- u každé stavby kód míry využití území jako podíl hrubé podlažní plochy a rozlohy pozemku; zastavěnou plochu; podlažnost
- průměrné údaje charakterizující vymezené území: průměrný kód míry využití území; průměrnou zastavěnou plochu; průměrnou podlažnost
- vedení uliční a stavební čáry
- významné charakteristické prvky v území

3.

Záměr přizpůsobit parametrům, které udávají charakter vymezeného území:

Kód míry využití území by měl být stejný. K diskusi lze předložit záměr s kódem o stupeň vyšším, pokud je prokázán nespornými kvalitami architektonického návrhu.

Zastavěná plocha by neměla být navýšena více, než o 30%.

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 územního plánu. Je vhodné s MČ včas konzultovat, jaké jsou potřeby území ve vztahu k občanské vybavenosti v lokalitě stavby. MČ vítá vznik vhodné i drobné vybavenosti v parterech budov. Zejména u smíšené funkce SV dle ÚPSÚ je vhodné s městskou částí včas konzultovat navržené druhy funkcí v objektu a jejich procentuální zastoupení.

4.

Záměr navržený v souladu s charakterem území (dle vymezeného území) předložit k projednání na Výboru územního rozvoje městské části (VÚR).

Vyjádření MČ Praha 5 k záměru

Usnesení VÚR bude podkladem pro postup při posuzování záměrů samosprávou MČ Praha 5 v navazujících řízeních.