

Pravidla

pro posuzování stavebních záměrů ve stabilizovaných územích městské části Prahy 9

Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl.m.Prahy (ÚAP).

Rada MČ Praha 9 schválila pro účely posuzování stavebních záměrů na území MČ tato „Pravidla pro posuzování záměrů ve stabilizovaných územích Prahy 9 (dále jen „Pravidla“). Jedná se o metodiku posuzování Záměrů, kterou se při formulaci svého vyjádření řídí MČ Praha 9 jako účastník řízení o povolení záměru.

Pojmy

pro účely těchto Pravidel se rozumí:

1. **Záměrem** 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. **Stabilizovaným územím** 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 činnosti.
3. **Hrubou podlažní plochou** součet hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží, včetně ustupujících pater a započitatelné 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.
4. **Zastavěnou plochou** plocha rozumí plocha vymezená obvodem budovy na úrovni terénu.
5. **Pozemkem** 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 (dříve funkční ploše) dle ÚP SÚ HMP.
6. **Charakterem území** především funkční využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, prvků prostorového uspořádání, urbanistické, architektonické, estetické, kulturní a přírodní hodnoty území, jejich vzájemné vztahy a vazby
7. **Typy struktur vystavěného území dle ÚAP**, které je nutno respektovat:
 1. **Vesnickou strukturu** zpravidla tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty anebo okolo návsi na křížení cest, na které často navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba je typicky nízkopodlažní. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část typicky tvoří pravidelnější síť ulic vymezených převážně ploty. Kvůli jejich historické samostatnosti je pro tuto strukturu charakteristická větší typologická pestrost než například u zahradních měst. Mezi drobnými staveními a rodinnými domy se tak často nacházejí zemědělské dvory, výrobní areály, stavby kulturních center nebo škol.

2.Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve svazích často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity.

3.Modernistickou strukturu tvoří převážně volná zástavba solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parkovými plochami – parkem ve volné zástavbě. Struktura jednotlivých objektů se zpravidla řídí technickými parametry vhodnými pro danou funkci a ne urbánními vztahy klasického města. Podlažnost zástavby má typicky dvě úrovně, vyšší zástavbu solitérů doplňují a nízké areály nebo solitéry vybavenosti. Struktura zpravidla nevytváří ulice a hranice stavebních bloků nejsou v území čitelné. Systémy pěší a motorové dopravy jsou do velké míry odděleny.

Hlediska pro posouzení záměrů

Účelem Pravidel je posílit charakter stabilizovaných obytných lokalit a zachovat prostorové a homogenní výškové uspořádání zástavby. Zároveň Pravidla přispívají k stabilnímu, transparentnímu a předvídatelnému prostředí pro rozvoj na území MČPrahy 9.

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 a typem struktury. 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 / výškovou hladinu
- kontext s uliční a stavební čarou
- způsob využití,
- architektonický výraz, přičemž prostorová skladba by měla být koncipována tak, aby doplnila stávající prostorové a hmotové vazby a nenarušovala urbanistické a architektonické hodnoty stávající lokality.

Postup předkladu záměru

Žadateli, který chce od MČ Praha 9 jako budoucího účastníka řízení o povolení záměru získat vyjádření k záměru ve stabilizovaném území a v historickém jádru bývalých vesnice je doporučen následující postup:

1.

Záměr v dostatečném předstihu představit Územnímu rozvoji MČ Praha 9.

ÚR definuje vymezení území, vzhledem ke kterému bude záměr posuzován z hlediska souladu s charakterem území. Záleží na konkrétních okolnostech případu, přičemž je podstatné, aby vymezené území představovalo skutečný charakter území bez historických chyb, které mohly v minulosti nastat (například ve vilové čtvrti je nutno záměr vztahovat k charakteru rezidenčních vil, a nikoliv k ojedinělému bytovému domu, který se v některém období mezi vilami objevil apod.).

2.

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

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

- významné urbanistické, krajinné a architektonické prvky v území
Charakter území je vhodné konzultovat s Územním rozvojem ÚMČ Praha 9 (ÚR).

3.

Záměr přizpůsobit parametrům, které udávají charakter vymezeného území:

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. Dvojitý 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 by neměla být navýšena více, než o 30 %. 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.

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 především musí odpovídat způsobu využití plochy dle ÚP SÚ HMP.

Parter budov – Je vhodné s městskou částí Praha 9 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.

4.

Záměr navržený v souladu s charakterem území (dle vymezeného území) **předložit k projednání na Komisi územního rozvoje Městské části Praha 9**

Vyjádření MČ Praha 9 k záměru

Usnesení KÚR MČ Prahy 9 bude podkladem pro postup v navazujících řízeních.

Pravidla pro posuzování stavebních záměrů ve stabilizovaných územích městské části Prahy 9 byla přijata na základě usnesení RMČ č. US 316/25 ze dne 24.06.2025.