



Městská část Praha-Klánovice
Úřad městské části Praha-Klánovice
U Besedy 300, 190 14 Praha-Klánovice
urad@praha-klanovice.cz

PRAVIDLA

pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích městské části Praha-Klánovice

Klánovice jsou atraktivní městskou částí hlavního města Prahy. 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 Praha-Klánovice.

Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích městské části Praha-Klánovice mají posílit charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Klánovice se strukturou zahradního města. Cílem je zachování prostorového uspořádání a zachování homogenního výškového uspořádání zástavby.

Zastupitelstvo MČ Praha-Klánovice vydává pro účely posuzování stavebních záměrů na území městské části tato „Pravidla pro posuzování záměrů ve stabilizovaných územích městské části Prahy-Klánovice“, dále jen „Pravidla“. Jedná se o metodiku posuzování záměrů, kterou se při formulaci svého vyjádření řídí MČ Praha-Klánovice 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).

(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 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:

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

² viz §2 písm. g) Pražských stavebních předpisů

³ viz §2 písm. b) Pražských stavebních předpisů

⁴ viz §2 písm. h) Pražských stavebních předpisů



- 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.

U nezastavěných pozemků a pozemků se stavbami s mimořádně malou zastavěnou plochou, se navrhovaná zástavba posuzuje individuálně, v kontextu okolní zástavby.

Postup předkladu záměru

Žadatel, který chce od MČ Praha-Klánovice jako budoucího účastníka územního řízení získat vyjádření k záměru ve stabilizovaném území, je doporučen následující postup:

1.

Záměr v dostatečném předstihu představit Odboru výstavby, dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha-Klánovice (OVDŽP). OVDŽP 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 vilové čtvrti je nutno záměr vztahovat k charakteru rezidenčních vil a nikoliv k ojedinělému bytovému 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. Zejména u všeobecně obytné funkce OV 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 Komisi výstavby městské části Praha-Klánovice.

Vyjádření MČ Praha-Klánovice k záměru

Doporučení Komise výstavby bude podkladem pro postup MČ Praha-Klánovice v navazujících řízeních.

Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích městské části Praha-Klánovice byla přijata na základě usnesení ZMČ č. 36/2018 ze dne 12. 9. 2018.

MUDr. Ferdinand Polák, Ph.D., MBA, v. r.

starosta MČ