

Metodické návody a výklady k platnému územnímu plánu

Tato sekce slouží ke sjednocení výkladu postupů a pojmů souvisejících s aplikací Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Určena je zejména pro projektanty a pro pracovníky stavebních úřadů.

Koeficient podlažních ploch

Pro některé (převážně rozvojové a transformační) plochy je definován kód míry využití území, kterému odpovídá maximální koeficient podlažních ploch. Tento koeficient je nepřekročitelný, např. pro kód míry využití území F je akceptovatelný koeficient podlažních ploch 1,40; nikoliv však 1,41 a více.

V záměru reálně dosažený koeficient podlažních ploch se vypočítá jako podíl hrubých podlažních ploch (HPP) včetně započitatelných HPP v podzemních podlažích a vymezené plochy záměru (zpravidla pozemků ve vlastnictví investora v rámci zastavitelné plochy s určeným kódem míry využití). Vypočítaný koeficient podlažních ploch se zaokrouhluje na 2 desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování.

Žadatel vždy předkládá výpočet pro vymezenou plochu záměru (viz předchozí odstavec), pro usnadnění posouzení stavebním úřadem případně může doložit i výpočet koeficientu podlažních ploch celé funkční plochy. Posouzení, zda hrubá podlažní plocha v rámci celé funkční plochy bude nebo nebude po povolení záměru překročena, je plně v pravomoci stavebního úřadu.

Výpočet hrubých podlažních ploch

Hrubá podlažní plocha se vypočte součtem

- hrubých podlažních ploch (HPP) ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží, včetně ustupujících pater a započitatelné části podkroví
- části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží sloužících hlavní funkci, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém podzemním podlaží.

Do hrubých podlažních ploch se započítávají:

- plocha každého nadzemního podlaží vypočtená na základě vnějších rozměrů budovy
- plocha ustupujících pater vypočtená na základě vnějších rozměrů budovy v daném podlaží
- započitatelná část podkroví (tj. část podkroví se světlou výškou rovnou nebo větší než 1,2 m. Do plochy se započítávají i konstrukce a otvory (např. komíny) uvnitř této plochy ohraničené pomyslnou rovinou světlé výšky 1,2 m. Pokud je podkroví nevyužitelným prostorem pro danou funkci, který ani nedosahuje parametry vhodné pro využití, nezapočítává se; pokud má ale parametry, které ho činí potenciálně využitelným, je třeba ho započítat)¹
- lodžie (zasklené i otevřené)
- zastřešená atria (vícepodlažní atria se započítávají pouze v nejnižším podlaží)
- vnitřní haly a sály přes více podlaží se započítávají plochou tvořenou zpravidla podlažní plochou v nejnižším podlaží a plochou balkonů, galerií apod. ve všech dalších podlažích
- plocha každého podzemního podlaží (na základě vnějších rozměrů budovy v daném podlaží), od které se odečte plocha podzemních garáží a technického zázemí a přístupových komunikací sloužících výhradně pro přístup k nim
- ateliéry, kanceláře, pracovny, studia, prodejní plochy, bazény, tělocvičny a podobné prostory v podzemních podlažích a k nim příslušející konstrukce a přístupové a související prostory
- sály a shromažďovací prostory kulturních a společenských center v podzemních podlažích a k nim příslušející konstrukce a přístupové prostory včetně šaten, hygienického a dalšího veřejného zázemí
- garážové domy (započítávají se nadzemní i podzemní hrubé podlažní plochy)
- garáže a stěnami uzavřená krytá parkovací stání v nadzemních podlažích

Do hrubých podlažních ploch se nezapočítávají:

- balkony předstupující před fasádu (průběžné i jednotlivé)
- pochozí terasy (včetně teras na terénu a v ustupujícím podlaží)
- pergoly a krytá parkovací stání neuzavřená stěnami (oboje je ale nutné započítat do zpevněných ploch)
- celé podzemní podlaží využitá výhradně níže uvedenými provozy
- plochy garáží v podzemních podlažích (pokud jsou nezbytným doplňkem hlavní funkce vycházející z ukazatelů počtu stání daných vyhláškou)
- sklepy, kočárkárny, sklady odpadu, prádelny apod. v podzemních podlažích sloužící výhradně pro daný objekt
- neprodejní sklady (např. obchodů) v podzemních podlažích

¹ Vychází z vyhlášky č. 26/1999 hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze čl. 3 Pojmy (f) a 50 Stavby pro bydlení a individuální rekreaci (6), aplikované i na jiné stavby než stavby pro bydlení.

Podzemní a nadzemní podlaží

Podzemní a nadzemní podlaží se určuje podle definice ve vyhlášce č. 26/1999 hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, č. 3 Pojmy (j) :

Podzemní podlaží je podlaží, které má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

Vztah k rostlému terénu se v tomto případě neuvažuje.

Podlažnost

Podlažnost je v územním plánu pomocným údajem, jehož prostřednictvím se stanovuje koeficient zeleně (KZ). Podlažnost je informativním prvkem územního plánu, sama o sobě nepředstavuje závazný regulativ.

Podlažnost stanovuje průměrný počet nadzemních podlaží ve vymezené ploše záměru

(v řešeném území shodném s plochou pro výpočet koeficientu podlažních ploch). Pro potřeby stanovení KZ se podlažnost vypočte podle vzorce:

podlažnost = celková hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží všech objektů v řešeném území / zastavěná plocha všech objektů v řešeném území

Celková hrubá nadzemní podlažní plocha je hrubá podlažní plocha všech nadzemních podlaží, která se může lišit od hrubé podlažní plochy použité pro stanovení míry využití území, kde je ve výše uvedených případech třeba započítat i některé plochy v podzemních podlažích.

Zastavěnou plochou se rozumí průmět vnějších obrysů nadzemních podlaží budovy do terénu (kromě balkonů).

Pro určení požadovaného koeficientu zeleně se podlažnost zaokrouhluje podle principů matematického zaokrouhlování na celá čísla (tj. hodnoty v rozmezí 0,50-1,49 = podlažnost 1, hodnoty v rozmezí 1,50-2,49 = podlažnost 2 atd.). V případě, že je vypočtená podlažnost větší či menší, než je uvedené rozpětí u příslušné hodnoty indexu, platí hodnota KZ uvedená u nejbližší uvedené hodnoty podlažnosti.

Koeficient zeleně

Koeficient zeleně je koeficientem stanovujícím minimální podíl započítatelných ploch zeleně v území. Odvozuje se z koeficientu podlažních ploch a podlažnosti. KZ se stanoví pro vymezenou plochu záměru, shodnou s plochou pro výpočet koeficientu podlažních ploch.

Plocha zeleně je stanovena rozsahem:

- zeleně na rostlém terénu (včetně variantního zápočtu popínavé zeleně, solitérních, skupinových a liniových stromů v rámci zpevněných ploch);
- ostatní zeleně (zeleň na umělém povrchu – stavební konstrukci, včetně variantního zápočtu popínavé zeleně na rostlém terénu, solitérních, skupinových a liniových stromů v rámci zpevněných ploch).

Započítávají se:

- zatravněné plochy, záhony
- travnatá hřiště (započítává se rozloha redukovaná na 20 % skutečné rozlohy travnatého hřiště)
- stromy ve zpevněných plochách (pouze v určeném rozsahu, podle velikosti koruny stromu – viz Tabulka zápočtu ploch zeleně na straně 18 v [Metodickém pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy](#))

Nezapočítávají se:

- bazény a vodní nádrže (ani zarostlé vodními rostlinami)
- zatravněvací dlaždice všech typů (vč. tzv. ecoraster)
- stromy a keře při výsadbě v nezpevněné ploše

Rostlý terén je plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a přirozený vsak srážkových vod.

Výšková hladina

Pro stanovení **výškové hladiny** (např. pro určení, zda se jedná o výškovou stavbu) se použije vymezení z aktuálních Územně analytických podkladů hl. m. Prahy, výkresu Struktura zástavby. V případě pochybností je rozhodnutí v kompetenci příslušného stavebního úřadu.

Výška stavby je výška od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy).

Stabilizované území

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.**

Popis stávající urbanistické struktury lze nalézt v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, ve výkresu Struktura zástavby. V tomto výkresu je pro každou vyznačenou lokalitu uveden typ struktury a zároveň je uvedena výšková hladina.

Pokud navrhovaná zástavba není v souladu s tímto typem struktury zástavby anebo převyšuje stanovenou výškovou hladinu, lze konstatovat rozpor s platným územním plánem.

Viladomy (činžovní vily)

Viladomy (činžovní vily) jsou v územním plánu chápány jako obytné stavby typově na přechodu mezi zástavbou rodinných domů (do 3 bytových jednotek) a domů bytových (více bytových jednotek), s menší kapacitou bytů ve prospěch většího komfortu bydlení. **Za viladům lze obecně považovat stavbu o kapacitě cca 4-8, výjimečně max. 12 bytových jednotek, nepřevyšující 4 nadzemní podlaží, stojící na vymezeném pozemku zpravidla oploceném².** Obvyklá výška stavby je 10-20 m, nejčastější 12-17 m od nejnižšího bodu přilehlého původního terénu po vršek atiky (v případě ploché střechy) nebo hřeben střechy (v případě šikmé střechy)³.

Služební byty v plochách, které bydlení nepřipouštějí

Regulativy územního plánu definují služební byt v oddíle 16, odst. 36), v souladu s § 7 zákona č. 102/1992 Sb., takto:

Služební byt je byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.

Novela č. 132/2011 Sb. ustanovení občanského zákoníku mění a příslušnou část zákona č. 102/1992 Sb. týkající se služebních bytů ruší, čímž fakticky ke dni 1. 11. 2011 institut služebních bytů končí. Vzhledem k tomu, že znění vyhlášky o závazné části územního plánu nebylo upraveno v souladu s touto změnou zákona, je nutné vyložit si ustanovení o služebních bytech vyhlášky č. 32/1999 Sb. v tom smyslu, že byty tak, jak jsou zde definovány, stále existují, avšak již je nelze nazývat „služebními“. Proto je nutné pro období do účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014), který pojem „služební byt“ opět zavádí do právního řádu, místo pojmu „služební byt“ operovat s pojmem „byt, který je součástí zařízení hlavní funkce v území (např. veřejného vybavení) a který slouží pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí“ – ve zkrácené formě „byt pro potřeby území“.

Z uvedeného vyplývá, že **umístit byty, případně bytový dům na plochách, které bydlení jako takové nepřipouštějí, a kde je (výjimečně) přípustné umístění služebních bytů, je možné jen ve velmi omezeném rozsahu, pokud je zřejmé, že byt(y) slouží buď vlastníkovu zařízení, anebo osobám, jejichž denní přítomnost je nutná pro zdárný a bezpečný chod daného zařízení.**

² Viz Metodický pokyn k Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy

³ Viz Územně analytické podklady hl. m. Prahy

Stavby pro bydlení či časově omezené ubytování v plochách veřejného vybavení

Stavby pro bydlení či časově omezené ubytování mohou být součástí zařízení sociálních služeb ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, neboť v některých zařízeních sociálních služeb jsou poskytovány pobytové služby – viz § 33 Formy poskytování sociálních služeb, odst. (2). Pobytovými službami se rozumí služby spojené s ubytováním v zařízeních sociálních služeb. Jde o domovy pro osoby se zdravotním postižením, domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem, chráněné bydlení, azylové domy, domy na půl cesty. Poskytovatelé sociálních služeb mají registrační povinnost, tj. pro poskytovatele je podmínkou k poskytování sociálních služeb zařazení do registru poskytovatelů sociálních služeb.

Z uvedeného vyplývá, že v plochách veřejného vybavení VV lze akceptovat umístění staveb pro bydlení, které jsou součástí zařízení sociálních služeb provozovaných ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, tzn., že zařízení budou mít provozovatele zapsané do registru poskytovatelů sociálních služeb.

Výjimečně přípustný podíl funkcí vyšší než 60 % v územích smíšených

Ve funkční ploše všeobecně smíšené (SV) a funkční ploše smíšené městského jádra (SMJ) je jako výjimečně přípustné posuzováno i umístění některé z přípustných funkcí v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

Žadatel dokládá podíl jednotlivých funkcí jen pro vymezenou plochu svého záměru (zpravidla pozemky ve vlastnictví investora v rámci plochy SV resp. SMJ), bez ohledu na to, zda záměr využívá celou funkční plochu nebo její část a bez ohledu na další objekty v dané ploše SV resp. SMJ. Pokud jedna z funkcí přesahuje 60 % hrubých podlažních ploch záměru, je nutno dotčenou stavbu posuzovat jako výjimečně přípustnou.

Kód míry využití území S

Kód míry využití S je specifický kód, který je využíván ve zcela výjimečných případech. Vkládá se do území tam, kde je již znám a akceptován konkrétní záměr, ale kvůli místním územně technickým podmínkám nelze splnit žádná míra využití území ze škály A - K. Důvody mohou být různé - zpravidla není možné splnit koeficient zeleně (např. kvůli poloze záměru na tubusu tunelu), dále koeficient podlažních ploch může být vyšší, než odpovídá kódu K (např. proluka, kde by splnění kódu K neumožnilo výškově navázat na sousedící stávající objekty), a v některých případech pro záměr platí zcela "specifická" kombinace koeficientů. Kód S je možné do územního plánu zanešt ve zcela ojedinělých případech úpravou nebo změnou územního plánu. Možnost využití kódu S byla do legendy výkresů č. 4 - Plán využití ploch, č. 25 - Veřejně prospěšné stavby a č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně zanesena změnou územního plánu č. Z 1000/00.

DOTAZY

Pokud máte jakékoliv dotazy metodického charakteru na aplikaci regulativů územního plánu, neváhejte se na nás obrátit:

Podatelna URM: Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, přízemí budova C, samostatný vchod

Elektronická podatelna: podatelna@urm.praha.eu

ID datové schránky: c2zmahu

Aktualizace: 8. 8. 2013⁴

⁴ Oproti verzi z 18. 10. 2012 byla upřesněna část o koeficientu podlažních ploch, o zápočtu podkroví, doplněna část o výjimečně přípustném podílu funkcí vyšším než 60 % v ploše všeobecně smíšené a byla provedena další drobná upřesnění. Oproti verzi z 13. 12. 2012 a ze 7. 2. 2013 byl upřesněn zápočet atrii. Oproti verzi z 22. 4. 2013 bylo vysvětlení postupu při umístování výjimečně přípustného podílu funkcí vyššího než 60 % rozšířeno z plochy SV i na plochu SMJ, byl doplněn nový bod objasňující kód míry využití území S a upřesněn zápočet pergol a krytých parkovacích stání.