



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

SEKCE ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY

Městská část Praha 13 Úřad městské části PODATELNA - 5 -	Čís. dop.
Dodáno dne: 21-06-2002	Průzkum
Č.j. 131	Říj. značka
Průřez:	

Městská část Praha 13
Úřad městské části
odbor územního rozhodování
ing. Tomáš Círus
Ovčí hájek 2159
158 00 Praha 58

Váš dopis zn.
OUR/111/02/Ci

Č.j.
SURM/5644/2002

Vyřizuje/Odbor/Linka
ing.arch. Vinterová/URB/241

Datum
7.6.2002

Věc: Žádost o objasnění problematiky koeficientu zeleně KZ

Vážený pane inženýre,

pro vybrané rozvojové funkční plochy, které jsou zahrnuty do zastavitelných území vymezených v platném územním plánu hl. m. Prahy schváleném usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti 1. 1. 2000, jsou stanoveny míry využití území vyjádřené kódem míry využití území. Tyto kódy (A – K) jsou definovány koeficientem podlažních ploch (KPP) a koeficientem zeleně (KZ), které jsou součástí směrné části ÚP HMP. Pro usnadnění práce a sjednocení postupů stavebních úřadů na území hl. m. Prahy při používání Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy byl vytvořen Metodický pokyn k Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který je informativním materiálem. V současné době probíhá jeho aktualizace a proto není možné důsledně vycházet z jím stanovených podmínek v 1. aktualizaci z května 2 000.

Míra využití území se vztahuje na celou funkční plochu vymezenou ÚP HMP a proto pro posouzení dodržení max. KPP a min. KZ je nutné hodnotu ověřit v rámci celé funkční plochy. Stanovená míra využití území v ÚP HMP nemusí dosahovat na všech parcelách stejnou hodnotu, vždy je však limitována hodnotou max. KPP a min. KZ. V rámci celé funkční plochy nesmí být hodnoty max. KPP a min. KZ překročeny.

Ověření se provádí na základě doložené situace se zákresem příslušné funkční plochy ÚP HMP a záměru v ní vyjádřeném rozsahem zastavěných a zpevněných ploch, ploch zeleně na rostlém terénu a střešní konstrukci, počtem nadzemních a podzemních podlaží. Použití určitého měřítka není předepsáno, je však nutné zvolit takové, které umožní jednoduché ověření požadovaných hodnot. Pro tyto funkční plochy není ÚP HMP stanovena kategorie zeleně, tzn. typ sadovnické kompozice plochy. Řešení vždy musí vycházet z celkového architektonicko-urbanistického návrhu lokality.

Umístění záměru vychází z různých podmínek současného využití území v rozvojové funkční ploše:

Pokud se jedná o území, které je dnes nezastavěné, je nutné vyjádřit požadovaný záměr nejen na pozemcích investora ale i v navazujícím území v rozsahu celé funkční plochy. Zároveň je nutné zohlednit v době podání současně projednávané záměry.

V případě, že se jedná o již částečně zastavěné území, je při výpočtu nutné zohlednit rozsah stávající zástavby, záměr žadatele a v době podání současně projednávané záměry tak, aby využitím území byla pokryta celá funkční plocha.

Při rozsahu funkční plochy > 12ha a nemožnosti získat podklad, který doloží představu o rozvojovém záměru i mimo pozemky investora v celém jejím rozsahu je výjimečně akceptovatelné jednotlivé záměry umístit bez této urbanisticko-architektonické rozvahy. V rámci každého záměru (plocha UR) je pak nutné dodržet stanovenou mírou využití území ÚP HMP pro celou funkční plochu. Toto řešení umožňuje dodržení stanovené míry využití území avšak nezohlední žádoucí proměnlivost území ve smyslu podílu zastavěných ploch a zeleně. Bez podkladu řešícího možnosti rozvoje celé funkční plochy nelze umístit záměry, které zaujmají méně než 15% plochy.

Jako doplňující informaci je možné požadovat vyčíslení koeficientu zeleně na pozemcích investora. Za neúčelné však považujeme vyjádření hodnot pro každou parcelu, pokud jsou součástí jednoho záměru. Tyto údaje nejsou odpovídajícím podkladem pro posouzení souladu záměru s ÚP HMP a na základě uvedených hodnot není možné záměry posuzovat.

Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
sekce Útvar rozvoje



Ing. Světlana Kubíková
ředitelka SURM MHMP