

# **PRAVIDLA PRO INDIVIDUÁLNÍ VÝSTAVBU OBJEKTŮ SLOUŽÍCÍCH K BYDLENÍ**

REGULATIVY PRO VYBRANÉ ÚZEMÍ

**Městská část Praha-Březiněves**

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-BŘEZINĚVES  
U PARKU 140/3  
182 00 PRAHA 8  
(dále jen „MČB“)

Tato pravidla byla zpracována pro individuální výstavbu rodinných domů na pozemcích (stavebních parcelách) v katastrálním území Praha-Březiněves, které jsou v majetku Hlavního města Prahy, a tento majetek se nachází ve svěřené správě MČB.

Pozemky se nacházejí v území, pro které existuje platný územní plán (dále jen „ÚP“) a Nařízení č. 10/2016 Sb., hlavního města Prahy (dále jen „PSP“).

Jednotlivé regulativy lze u atypických pozemků s výraznou terénní konfigurací, nebo velikostí pozemků nespádající do rozmezí od 300-900 m<sup>2</sup>, případně jiných specifických místních podmínek, individuálně posoudit a z regulativů lze v odůvodněných případech ulevit a připustit dílčí odchylky. Změny regulativů schvaluje zastupitelstvo MČ na po předchozím projednání stavební komisí.

Prodej pozemků je možný pouze za účelem výstavby objektu sloužícího k bydlení.

Nová výstavba musí vždy splňovat veškeré platné předpisy pro dané území, nezávisle na těchto pravidlech, resp. tato pravidla mají subsidiární charakter vzhledem k obecně závazným předpisům.

## **Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání objektů bydlení**

### **1. Umísťování staveb v souladu s uliční a stavební čarou**

#### **Požadavek dle PSP**

§ 23 - Prostor mezi uliční a stavební čarou

(2) V prostoru mezi uliční a stavební čarou lze umísťovat pouze stavby, které tvoří součást zahradní úpravy a úpravy parteru, podzemní stavby, stavby připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a části staveb podle § 24.

#### **Nad rámec požadavků dle PSP a ÚP**

Poloha stavební čáry je dle charakteru zástavby v daném území minimálně 5 m a maximálně 8 m od hranice pozemku ve vztahu k uliční čáře. Tato stavební čára je volná, její zástavba může libovolně ustupovat a nemusí být souvislá.

Odchylky jsou možné jenom v následujících případech – arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1 m a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 1,5 m před stavební čárou. Tyto prvky mohou tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře.

Celkem na pozemku bude jedno kryté garážové stání a nejméně další dvě parkovací stání. Technické řešení nájezdu na pozemek bude součástí projektové dokumentace stavby rodinného domu.

### **2. Umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci**

#### **Požadavek dle PSP**

§ 27 - Určení výšky

(1) Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího

bodů přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.

(2) Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, mohou prostorové vymezení podle odstavce 2 překročit vikýře, které nepřesahují přes vnější líc obvodové stěny budovy, nejsou vyšší než 2,5 m, nezabírají v součtu více než jednu třetinu plochy střechy v kolmém průmětu a jsou umístěny tak, že nad nimi zůstává alespoň jedna třetina výšky střechy v kolmém průmětu bez vystupujících prvků.

#### **Nad rámec požadavků dle PSP a ÚP**

Maximální podlažnost u individuálních rodinných domů je stanovena na 2,5 nadzemního podlaží, tzn. dvě nadzemní podlaží a podkroví, eventuálně ustupující podlaží. Ustupující podlaží může být do celkové výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované do ulice alespoň o 2 m a od jedné další obvodové stěny alespoň o 1,2 m.

Hlavní hmota objektu pro bydlení nesmí být jednopodlažní bungalov (připouští se jednopodlažní s obytným podkrovím nad převažující částí půdorysu).

Maximální výška atiky/hřebene střechy pro rodinné domy nepřekročí výšku 9 m nad okolním terénem.

### **3. Míra využití území k zastavění**

#### **Požadavek dle ÚP**

KPP – nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch – dle platného ÚP

Stanovuje maximální míru využití území. Maximální kapacita funkční plochy vyjádřená v m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy pro celou funkční plochu se vypočítá vynásobením rozlohy funkční plochy a KPP.

KZ – minimální koeficient zeleně – dle platného ÚP

Stanovuje minimální podíl započítatelných ploch zeleně v území. Odvozuje se z KPP a podlažnosti (po vypočtení je zaokrouhlena na celá čísla).

#### **Nad rámec požadavků dle PSP a ÚP**

Procentuální zastavitelnost pozemku určuje maximálně přípustný podíl z celkové výměry pozemku, která může být zastavěna hlavní stavbou objektu bydlení. Do této plochy se nezapočítávají vedlejší či doplňkové stavby, plnicí doprovodnou funkci ke stavbě hlavní – otevřené přístřešky, otevřené přístřešky pro garáže, altány, pergoly, terasy, samostatně stojící zahradní domky do 10 m<sup>2</sup> (půdorysná plocha) a výše 3 m, zpevněné plochy a bazény.

Maximální procento zastavitelnosti pozemku hlavní stavbou objektu bydlení je 30 %. Maximální zastavitelnost vedlejšími či doplňkovými stavbami je 10 %. Celková zastavitelnost pozemku je maximálně 40 %.

### **4. Odstupy staveb navzájem a od hranice pozemku**

#### **Požadavek dle PSP**

§ 29 - Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku

(1) Odstup od hranice pozemku a pravidla pro umístování staveb při hranici se sousedními zastavěnými pozemky a pozemky určenými k zastavění. Na hranici s veřejným prostranstvím a vodními plochami se tyto neuplatní.

(2) Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 29 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m.

**Nad rámec požadavků dle PSP a ÚP**

**NENÍ STANOVENO**

## **Další podmínky výstavby**

### **1. Objemové a materiálové řešení objektů bydlení**

**Požadavek dle PSP**

**PODLE PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY**

**Nad rámec požadavků dle PSP a ÚP**

Stavby musí tvarem, měřítkem, členěním, materiálem a barvou odpovídat charakteru okolní zástavby. Hmota hlavního objektu bude mít jednoduchý tvar, bez složitých tvarových členění a výstupků.

Tvary střech objektů bydlení jsou předepsány sedlové nebo ploché. Šikmé střechy budou mít nejvíce dva štíty se sklonem mezi 25-45°. Valby, polovalby, mansardové a pultové střechy se nepřipouští. Možné je využití vikýřů a střešních lodžii. Šikmá střecha bude mít jednotný sklon (kromě střechy vikýře).

Krytiny šikmých střech budou keramické pálené, z probarvených betonových tašek, plechové falcované nebo maloformátové šablony v barvách červená až hnědá nebo v odstínech šedé. Připouští se i použití vegetační střechy. Nepřipouští se vlnité střešní krytiny.

S ohledem na charakter stávající zástavby se doporučuje vzhledově navázat sjednocujícím stylem použitím omítky na převažující plochu fasády. Na fasádě domu je možno doplňkově použít jakýkoliv materiál s přírodním povrchem (lícové zdivo, dřevěný obklad, sklo, plech, ...). Pro architektonické zvýraznění vybraných částí (vstup, garáž, lodžie, ...) je možno použít kvalitní fasádní prvky v přírodních a neutrálních barvách. Při užití kontaktní omítky bude finální barevnost neutrální, jemných pastelových barev, v odstínech bílé, světlé nebo tmavé šedé. Nepřipouští se užití výrazných barevných omítek (růžová, oranžová, červená, fialová, modrá, zelená, žlutá).

Technická zařízení objektů (např. vzduchotechnické jednotky, klima jednotky atd. nebudou umístěny na fasádě objektu a nebudou pohledově exponované z ulice (musí být umístěny skrytě, zakryty atikou či opláštěny).

Doplňkové stavby (přístřešky, altány, pergoly, samostatně stojící zahradní domky) budou mít jednoduchý ortogonální tvar (obdélník nebo čtverec). Materiál – dřevěné prvky (hranoly

ortogonálních tvarů bez zdobení, ne z kulatiny) v přírodních barvách, hliníkové/ocelové konstrukce v tmavě šedém odstínu. Je možné použít zasklení a baldachýny, nepřipouští se použití sklolaminátu a vlnitého plechu. Střecha doplňkových staveb bude plochá se spádem pro odvodnění max. 5 %.

Pilířky s přípojkovými skříněmi budou zděné s omítkou s neutrálním nátěrem (bílá, šedá, pastelové barvy), nebo z pohledového betonu.

Barevné řešení rámu výplní otvorů bude v barvě bílá, šedá / tmavě šedá. V případě použití dřevěných rámu výplní otvorů je možno rámy ponechat v přírodních odstínech.

Zpevněné plochy mezi stavební a uliční čarou budou v neutrálních odstínech bílé, šedé a černé barvy nebo v přírodních odstínech.

Historizující vzory se nepřipouští. Připouští se velkoformátová i maloformátová dlažba, betonové lite povrchy či betonové skládané povrchy, kamennou a zámkovou dlažbu.

## 2. Oplocení pozemků objektů bydlení

### **Požadavek PSP**

§ 30 – Požadavky na oplocení

(1) Oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé.

(2) V zástavbě, která ustupuje od hranice veřejného prostranství, může být oplocení na hranici s veřejným prostranstvím buď neprůhledné s výškou do 1,2 m, nebo průhledné s výškou do 2 m, případně s neprůhlednou částí s výškou do 1,2 m.

### **Nad rámec požadavků dle PSP a ÚP**

Maximální výška oplocení bude 2 m, včetně případné podezdívky. Oplocení, branky a vrata musejí mít stejný charakter, na hranici s veřejným prostranstvím vždy s převažující průhledností, stejný charakter musí být zachován také u případné ohrádky na popelnice, kde se nevyžaduje převažující průhlednost.

Oplocení může, ale nemusí být umístěno.

## 3. Reklamní poutače

Žádné reklamní poutače ani reklamní označení nejsou povoleny, a to jak na fasádách domů, objektech doplňkového vybavení ani samostatně situované.

## 4. Retence vod

Na pozemku bude vždy umístěna retenční nádrž na dešťové vody o min. velikosti 6 m<sup>3</sup>.

## 5. Povinnosti stavebníka

Stavebník provede, vždy před započítím stavebních prací a následně po jejich dokončení,

pasport dopravních tras na komunikacích ve správě MČB.

Stavebník je povinen předložit MČB dokumentaci pro územní rozhodnutí, resp. stavební povolení, a to ještě před zahájením povolovacího procesu. Stavebník nezahájí povolovací proces bez výslovného předchozího souhlasu MČB.

## **Závěrečná ustanovení**

O výjimkách z těchto Pravidel může rozhodnout Zastupitelstvo MČB, a to na základě písemného a odůvodněného podání Oprávněné osoby.

Tato Pravidla byla schválena usnesením č. 10.24/20 Zastupitelstva MČB dne 29.7.2020