



Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích městské části Praha 14

*Příloha Memoranda městské části Praha 14 k pravidlům pro posuzování investorských
záměrů ve stabilizovaných územích dle platného územního plánu hl. m. Praha*

Úvod

Městská část Praha 14 se dlouhodobě snaží o zachování kvalitního životního prostředí, urbanistické identity a harmonického rozvoje svých stabilizovaných území. V reakci na rostoucí investorské aktivity a potřebu jasné definovaných pravidel vznikl tento dokument, který stanovuje metodický rámec pro posuzování stavebních záměrů v jednotlivých lokalitách na území městské části Praha 14.

Cílem pravidel, které jsou v souladu s aktuální verzí územního plánu hl. m. Praha (ve znění změn k 27. 3. 2025), je zajistit, aby nové stavební projekty respektovaly charakter stávající zástavby, přispívaly k udržitelnému rozvoji a byly v souladu s estetickými, architektonickými a sociálními hodnotami daného území. Dokument poskytuje transparentní a předvídatelný postup pro schvalování záměrů na území MČ Praha 14.

Pravidla definují klíčové pojmy, stanovují hodnotící kritéria a popisují proces projednávání stavebních záměrů. Jsou závazným podkladem pro rozhodování městské části Praha 14 jako účastníka řízení o povolení stavebního záměru a představují důležitý krok k ochraně urbanistické struktury a kvality života obyvatel.

Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích městské části Praha 14 se vztahují na území vyznačená v mapových podkladech, které jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto dokumentu.

Postavení městské části

Městská část Praha 14 využívá tato Pravidla jako metodický rámec při posuzování investorských záměrů. Slouží k jednotné interpretaci urbanistických regulativů a k podpoře předvídatelného, kvalitního a kontextu respektujícího rozvoje stabilizovaných území.

Vyjádření městské části má charakter stanoviska. Nejedná se o závazné stanovisko ve smyslu stavebního zákona, ale o významný podklad pro rozhodování orgánů veřejné správy.

Konkrétní hodnoty regulativů (např. výška zástavby, koeficient zeleně, koeficient podlažních ploch – KPP, vybavenost) jsou považovány za odborně doporučené. Vycházejí z vyhodnocení urbanistického charakteru dané lokality a jsou formulovány jako odborný standard, který reflektuje charakter stabilizovaných území a respektuje platný územní plán. Tyto hodnoty nejsou závazné, ale doporučené. Městská část je bude využívat jako rámec pro svá vyjádření ve správním řízení. Hodnoty se vždy posuzují individuálně s ohledem na konkrétní parcelu.

Tento přístup je v souladu s cíli územního plánování dle § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, který umožňuje obcím vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, chránit, rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zároveň odpovídá dalším ustanovením téhož paragrafu, podle něhož orgány územního plánování koordinují veřejné zájmy v území, podněty na změny, výstavbu a další činnosti ovlivňující rozvoj území, a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a dalších právních předpisů.

Pojmy

Pro účely těchto pravidel se rozumí:

1. **Bytovým domem** stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení.
2. **Započitatelnou hrubou podlažní plochou (HPP)** se pro účely tohoto dokumentu rozumí 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 (vymezené vnějším obrysem konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy). Toto vymezení se může lišit od definice HPP uvedené v jiných metodických dokumentech nebo právních předpisech (např. § 2 pražských stavebních předpisů), kde se započítávají i některé části podzemních podlaží. Zde je použito záměrně s ohledem na výpočet koeficientu podlažních ploch (KPP) a koeficientu zeleně (KZ).
3. **Charakter území** takový charakter určený zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických,

architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

4. **Investorským záměrem** stavba, soubor staveb či změna dokončené stavby bytového nebo nebytového prostoru, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby, zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory a skladové haly
5. **Koeficientem podlažních ploch (KPP)** se rozumí podíl maximální započitatelné hrubé podlažní plochy objektů k ploše řešeného území. Tento koeficient stanovuje kapacitu zástavby v nadzemní části objektů, přičemž podzemní podlaží se do výpočtu nezapočítávají. Vymezení započitatelné hrubé podlažní plochy je pro účely výpočtu KPP záměrně omezeno na nadzemní podlaží, včetně ustupujících pater a započitatelné části podkroví.
6. **Koeficientem zeleně (KZ)** se rozumí minimální podíl započitatelných ploch zeleně k ploše řešeného území. Jeho hodnota se odvozuje od koeficientu podlažních ploch (KPP) a podlažnosti zástavby. Započitatelné plochy zeleně zahrnují zejména vegetační prvky na terénu, střeších a dalších plochách, které splňují stanovená kritéria. Vymezení KZ je koncipováno ve vazbě na nadzemní části zástavby, obdobně jako KPP.
7. **Nástavbou** změna dokončené stavby, při které se stavba zvyšuje.
8. **Pozemkem** část zemského povrchu tvořící nedělitelný celek s budovou, a to jak zastavěných ploch, tak i ploch nezastavěných bezprostředně souvisejících s užíváním stavby.
9. **Přístavbou** změna dokončené stavby, při které se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou
10. **Rodinným domem** je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry,
11. **Stavbou** každý nově postavený nebo nově vestavený bytový či nebytový prostor, či změna dokončené stavby bytových nebo nebytových prostor.
12. **Stavební úpravou** změna dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.
13. **Udržitelným rozvojem** koncept, který se snaží o vyvážený rozvoj lidské společnosti, který zároveň chrání životní prostředí a zajišťuje ekonomickou prosperitu. Usiluje o naplnění potřeb přítomných generací, aniž by jejich naplňování bylo na úkor generací následujících.
14. **Územním systémem ekologické stability (ÚSES)** nástroj ochrany krajiny k udržení a posílení její ekologické stability a tím i jejího trvale udržitelného využívání. Je to vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.
15. **Záměrem** se pro účely tohoto dokumentu rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků.

Legislativní rámec

Posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích městské části Praha 14 vychází z komplexního legislativního rámce, který zahrnuje právní předpisy upravující územní plánování, výstavbu, ochranu veřejných zájmů, životního prostředí i kulturního dědictví. Tento rámec zajišťuje, že nové stavební záměry budou v souladu s charakterem území, přispějí k jeho udržitelnému rozvoji a budou respektovat hodnoty místní komunity.

Klíčové právní předpisy:

1. **Stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.)** - Základní právní předpis upravující územní plánování, stavební řád, povolování staveb a ochranu veřejných zájmů. Stanovuje podmínky pro projektovou činnost, vyvlastnění, autorizované inspektory a výkon kontroly.
2. **Pražské stavební předpisy (nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 Sb.)** - Specifické požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze, včetně regulací pro stabilizovaná území. Obsahují pravidla pro zachování charakteru zástavby, ochranu veřejných prostranství a estetických hodnot.
3. **Zákon o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.)** - Upravuje podmínky pro ochranu přírodních a krajinných hodnot, včetně regulací zásahů do stabilizovaných území.
4. **Zákon o státní památkové péči (zákon č. 20/1987 Sb.)** - Vztahuje se na území s kulturními památkami nebo památkově chráněnými objekty. Stanovuje pravidla pro zachování historických hodnot a architektonického dědictví.

5. **Zákon o hlavním městě Praze (zákon č. 131/2000 Sb.)** - Specifický právní předpis upravující postavení hlavního města Prahy jako územně samosprávného celku. Stanovuje pravomoci hlavního města i jeho městských částí, včetně účasti na územním plánování a rozhodování o rozvoji území.
6. **Statut hlavního města Prahy** – Obecně závazná vyhláška hlavního města Prahy, vydaná pod č. 55/2000 ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků. Upravuje zejména rozdělení kompetencí mezi hlavní město a jeho městské části v oblasti samostatné i přenesené působnosti. V kontextu územního rozvoje stanovuje rámec pro správu veřejných prostranství, majetku a poskytování informací o stavebních záměrech.

Územní plán hl. m. Prahy

Územní plán hlavního města Prahy představuje základní nástroj pro řízení a koordinaci rozvoje města. Stanovuje pravidla pro využití jednotlivých ploch, určuje funkční využití území a definuje podmínky pro výstavbu, rekonstrukce a další zásahy do městského prostředí. Jeho cílem je zajistit harmonický, udržitelný a vyvážený rozvoj, který respektuje historické, kulturní a přírodní hodnoty města, podporuje ekonomickou aktivitu a přispívá ke zvyšování kvality života obyvatel.

Územní plán je závazným dokumentem pro všechny stavební záměry na území hlavního města, včetně městské části Praha 14. Slouží jako klíčový podklad pro rozhodování v řízení o povolení záměru a poskytuje rámec pro posuzování souladu stavebních projektů s dlouhodobou koncepcí rozvoje města.

V kontextu stabilizovaných území městské části Praha 14 územní plán:

- chrání urbanistickou strukturu a charakter zástavby,
- podporuje udržitelný rozvoj a šetrné nakládání s územím,
- stanovuje regulace pro výšku, objem a funkční využití staveb,
- zajišťuje ochranu veřejných prostranství a krajinných prvků,
- podporuje estetickou a architektonickou kvalitu nových záměrů.

Vymezené území

Městská část Praha 14 se rozkládá na severovýchodním okraji hlavního města Prahy a zahrnuje pestrou škálu urbanistických celků. Její území tvoří jak hustě zastavěné sídlištní oblasti, tak klidné rezidenční zóny s rodinnými domy, zelenými plochami a přírodními prvky. Tato rozmanitost vytváří specifický charakter městské části, který je třeba citlivě chránit a rozvíjet. Praha 14 zahrnuje následující lokality: **Černý Most, Kyje („Nové“ a „Staré“), Hloubětín, Hostavice, Jahodnice, Lehovce, Rajská zahrada, Hutě a Aloisov.**

Z hlediska územního členění spadá městská část do těchto katastrálních území:

Katastrální území	Rozloha (ha)	Poznámka
Černý Most	210,0	Celé území spadá do MČ Praha 14
Hloubětín	375,6	Přibližně 73 % území východně od Průmyslové ulice
Kyje	569,5	Největší katastrální území MČ Praha 14
Hostavice	197,6	Zahrnuje převážně rezidenční zástavbu

Tato území tvoří základní prostorový rámec pro aplikaci pravidel posuzování investorských záměrů. Každá lokalita má své specifické urbanistické, historické a sociální charakteristiky, které je nutné respektovat při plánování nových stavebních projektů, a to včetně rekonstrukcí.

Charakteristika území

Tato kapitola poskytuje přehled o urbanistické struktuře, typologii zástavby, výškové hladině, veřejných prostranstvích, infrastruktuře a historických hodnotách jednotlivých lokalit městské části Praha 14. Cílem je identifikovat specifické rysy jednotlivých oblastí, které je třeba respektovat při plánování a posuzování investorských záměrů.

Lokalita	Urbanistická struktura	Veřejná prostranství	Infrastruktura	Historické a přírodní hodnoty
Hutě	Obytná zóna s rodinnými a menšími bytovými domy	Menší parky, dětská hřiště	Základní občanská vybavenost	Pískovna „Bílý kůň“, Bažantnice
Rajská zahrada	Směšená zóna (obytná + obchodní)	Parky, náměstí, veřejné zahrady	Dobrá dostupnost MHD, obchodní centra	Moderní oblast bez památek
Černý Most	Hustá sídlištní zástavba s vysokopodlažními domy	Velké parky, sportoviště, nákupní centra	Výborná dostupnost MHD, školy, zdravotnictví	Moderní sídliště, Centrální park, Rybník Aloisov, Park u Čeňku
Aloisov	Obytná zóna s rodinnými domy	Menší parky a zahrady	Základní občanská vybavenost	Kyjský rybník
Jahodnice	Obytná zóna s rodinnými domy a zahradami	Parky a zahrady	Základní občanská vybavenost	Suchý polder
Hostavice	Obytná zóna s rodinnými a menšími bytovými domy	Parky, dětská hřiště	Základní občanská vybavenost	Park Vidlák, Park Pílská, Suchý polder
Kyje	Směšená zóna (obytná + obchodní)	Parky, náměstí, veřejné zahrady	Dobrá dostupnost MHD, služby	Kostel sv. Bartoloměje, Kyjský rybník
Lehovec	Hustá sídlištní zástavba	Parky, sportoviště	Výborná dostupnost MHD, školy	Moderní sídliště
Hloubětín	Směšená zóna (obytná, obchodní, průmyslová)	Parky, náměstí, veřejné zahrady	Dobrá dostupnost MHD, obchodní centra	Kostel sv. Jiří, Pražský zlom

Stabilizované území

Územní plán hlavního města Prahy řeší území městské části Praha 14 jako součást celoměstské koncepce. Stanovuje regulativy funkčního a objemového uspořádání, podmínky pro využití jednotlivých ploch (např. obytných, obchodních, průmyslových, rekreačních), vymezuje veřejně prospěšné stavby, záplavová území a další prvky důležité pro ochranu veřejných prostranství a infrastruktury. Nejedná se však o samostatnou koncepci rozvoje městské části, ale o aplikaci celoměstských pravidel na její území.

Stabilizovaná území jsou v územním plánu hlavního města Prahy vymezena jako části zastavitelného území s ustálenou urbanistickou strukturou, kde se nepředpokládá zásadní změna funkčního využití. Tato území podléhají obecnému funkčnímu členění platnému pro celé území hl. m. Prahy. Funkční využití stabilizovaných území může

zahrnovat například obytné, smíšené, výrobní, rekreační nebo veřejně vybavené plochy, přičemž konkrétní charakter je určen příslušnou kategorií plochy s rozdílným způsobem využití.

Tabulka kategorií ploch dle platného **Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy**, jak je uvádí IPR Praha a regulativy územního plánu:

Skupina	Kód / Název	Charakteristika
Obytné plochy	OB – čistě obytné; OV – všeobecně obytné	Plochy určené primárně pro bydlení, s možností doplňkových funkcí
Smíšené plochy	SV – všeobecně smíšené; SMJ – smíšené městského jádra	Kombinace bydlení, služeb, obchodu, případně administrativy
Výroba a služby	VN – nerušící výroba; VS – výroba, skladování, distribuce	Plochy pro technické provozy, sklady, lehkou výrobu
Sport a rekreace	SP – sportu; SO – oddechu	Sportoviště, parky, rekreační zařízení
Zvláštní komplexy občanského vybavení	ZOB – obchodní; ZVS – vysokoškolské; ZKC – kultury a církve; ZVO – ostatní veřejné vybavení	Specifické veřejné funkce (vzdělání, kultura, obchod, správa)
Veřejná infrastruktura	VV – veřejné vybavení; VVA – armáda a bezpečnost	Školy, nemocnice, úřady, bezpečnostní objekty
Dopravní infrastruktura	SD, S1–S4 – komunikační síť; DZ – železniční doprava; DL – letiště; DGP – garáže; DH – hromadná doprava; DP – přístavy; DU – významné dopravní plochy	Všechny formy dopravních zařízení a komunikací
Technická infrastruktura	TVV – vodní hospodářství; TVE – energetika; TI – přenos informací; TVO – odpady	Technické sítě a zařízení
Těžba surovin	TEP – těžba surovin	Plochy určené pro dobývání nerostných surovin
Vodní plochy a nádrže	VOP – vodní toky; SUP – suché nádrže (poldry)	Vodní prvky a protipovodňová opatření
Krajinná a městská zeleň	LR – lesy; ZP – parky, hřbitovy; ZMK – městská zeleň; IZ – izolační zeleň; NL – louky	Zeleň pro rekreaci, ekologii, estetiku a ochranu
Pěstební plochy	PS – sady, vinice; PZA – zahradnictví; PZO – zahrádky; OP – orná půda	Zemědělské a zahradnické využití

Regulace a omezení (obecná rovina)

Tato kapitola shrnuje základní regulace a omezení vyplývající z územního plánu hlavního města Prahy, které se vztahují na území městské části Praha 14. Cílem těchto regulací je zajistit, aby stavební záměry respektovaly stávající urbanistickou strukturu, chránily veřejná prostranství a přispívaly k udržitelnému rozvoji městského prostředí.

1. Funkční regulace – Plochy s rozdílným způsobem využití

- Každé území je zařazeno do určité funkční kategorie (např. obytné, smíšené, výrobní, rekreační, veřejná vybavenost, zeleň).

Pro každou z nich jsou stanoveny:

- Hlavní využití (např. bydlení),
 - Přípustné doplňkové využití (např. drobné služby),
 - Nepřípustné využití (např. výroba v obytné zóně).
- Určuje se hlavní, přípustné a nepřípustné využití.

2. Prostorová regulace

- Koeficient podlažních ploch (KPP) – určuje maximální intenzitu zástavby.
 - Vyjadřuje poměr hrubé podlažní plochy všech staveb k ploše pozemku.
 - Platí zejména pro rozvojová a transformační území.
 - V stabilizovaných územích (např. většina vilových čtvrtí) není zpravidla stanoven.
- Podmíněně přípustný KPP (KPPp)
 - Lze uplatnit výjimečně, pokud záměr respektuje charakter území a je v souladu s územní studií nebo regulačním plánem.
 - Může být max. o jeden stupeň vyšší než běžný KPP.
- Koeficient zeleně (KZ) – stanovuje minimální podíl zelených ploch.
 - Započítává se zeď na rostlém terénu, střešní zeď, popínavé rostliny apod.
 - V některých případech je požadováno min. 50 % zeleně
- Výšková regulace – omezuje výšku budov v závislosti na lokalitě.
 - V historických částech nebo u uličních front může být výška přísně regulována.

3. Zastavitelnost území

- Území je rozděleno na:
 - Stabilizovaná – bez zásadních změn.
 - Rozvojová – určená pro novou výstavbu.
 - Transformační – určená pro přestavbu nebo změnu funkce.
 - Nerozvojová – bez možnosti nové výstavby.

4. Podmíněnost staveb

- Stanovuje podmínky, které musí být splněny před realizací výstavby (např. dopravní napojení, technická infrastruktura).
- Některé stavby jsou podmíněny splněním konkrétních požadavků, např. zajištěním dopravní obslužnosti, veřejné vybavenosti nebo etapizací výstavby

5. Veřejně prospěšné stavby

- Vymezení ploch pro stavby sloužící veřejnému zájmu (např. školy, zdravotnická zařízení, komunikace).

6. Dopravní infrastruktura

- Vymezení koridorů pro silnice, železnice, cyklostezky, MHD.

7. Technická infrastruktura

- Plochy pro vodovody, kanalizaci, energetiku, elektronické komunikace.

8. Zeď a ÚSES (Územní systém ekologické stability)

- Ochrana přírodních prvků, parků, lesů, vodních ploch.
- Plochy ÚSES lze využívat pouze jako zeď nebo vodní plochy.
- Výstavba je zde výrazně omezena nebo zcela vyloučena

9. Záplavová území

- Vymezení území ohrožených povodněmi, kde platí omezení pro výstavbu.

- V těchto oblastech je výstavba omezena nebo zakázána podle stupně záplavového rizika (např. aktivní zóna Q100).

10. Velká rozvojová území (VRÚ)

- Strategické lokality pro budoucí rozvoj města – např. brownfieldy, nové čtvrti.

Specifické regulace a omezení (lokality městské části Praha 14)

Městská část Praha 14 zahrnuje pestrou škálu lokalit, které se liší svou urbanistickou strukturou, charakterem zástavby, funkčním využitím i historickým kontextem. Každá z těchto oblastí má své specifické regulace a omezení, vycházející z územního plánu hlavního města Prahy a z právních předpisů. Po schválení Metropolitního plánu budou tyto regulace a omezení upraveny.

Cílem těchto opatření je:

- zajistit respekt k místnímu kontextu a urbanistickému dědictví,
- chránit kvalitu veřejného prostoru a životního prostředí,
- zajistit soulad nových stavebních záměrů s estetickými, architektonickými a sociálními hodnotami daného území,
- vytvořit předvídatelný a transparentní rámec pro posuzování investorských záměrů,
- podpořit důvěru mezi investory, veřejností a městskou částí.

V této kapitole jsou podrobně popsány specifické regulace pro jednotlivé lokality MČ Praha 14.

Každá lokalita má své unikátní požadavky na:

- výškovou regulaci a měřítko zástavby,
- zachování historických a kulturních hodnot,
- ochranu zeleně a veřejných prostranství,
- dopravní a technickou infrastrukturu,
- citlivé začlenění nových staveb do stávající urbanistické struktury.

Současně tato kapitola stanovuje rámec pro posuzování stavebních záměrů (stavební činnost) ve stabilizovaných územích MČ Praha 14. V souladu s platným Územním plánem hl. m. Prahy a zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, je rozsáhlá nová výstavba v těchto lokalitách zpravidla nepřipustná. Stavební činnost ve stabilizovaných územích MČ Praha 14 se řídí zásadami, které zajišťují ochranu urbanistické struktury, kvality prostředí a přiměřený rozvoj území. Veškeré stavební záměry musí být navrženy tak, aby respektovaly charakter dané lokality, prostorové vztahy a funkční využití území.

Obecné zásady:

- Stavební záměry musí být v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, zejména s funkčním využitím ploch a případně dalšími regulativy, jako je výšková hladina, koeficient podlažních ploch (KPP) či koeficient zeleně (KZ), pokud jsou pro dané území stanoveny. Uvedené regulativy nemusí být závazně vymezeny pro celé území městské části Praha 14, a proto je nutné jejich aplikaci vždy ověřit s ohledem na konkrétní lokalitu.
- Nová výstavba je přípustná pouze v rozsahu, který nenarušuje urbanistický a architektonický charakter území; prioritou je rehabilitace, modernizace a doplnění stávající zástavby.
- Záměry musí přispívat ke zlepšení kvality veřejného prostoru, zachování prostupnosti území a ochraně zeleně.
- Přístavby a nástavby musí být navrženy tak, aby respektovaly výškové a objemové limity okolní zástavby a nenarušovaly její měřítko.

- Estetické řešení stavebních zásahů musí být v souladu s architektonickým stylem stávajících objektů a charakterem lokality.
- Podporovány jsou stavební úpravy vedoucí ke zvýšení energetické účinnosti budov, využití obnovitelných zdrojů energie a zadržování dešťové vody.
- Veškeré záměry musí respektovat hygienické limity hluku, prašnosti a dalších environmentálních parametrů.

Regulace pro stabilizované území Černý Most

Lokalita Černý Most představuje významnou rezidenční oblast s převládající sídlištní zástavbou.

Základní regulace pro tuto oblast vycházejí z principu zachování identity sídliště, jeho funkčního uspořádání a prostorového měřítko. Nové stavební záměry musí respektovat nejen výškovou hladinu okolní zástavby, ale také kvalitu veřejného prostoru, dostupnost infrastruktury a potřeby místních obyvatel.

Přehled regulativních zásad níže slouží jako vodítko pro plánování, posuzování a realizaci stavebních aktivit v této lokalitě. Jeho cílem je zajistit harmonický rozvoj, který bude v souladu s dlouhodobou vizí města a zároveň zachová hodnoty, které činí Černý Most jedinečným.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nové stavby musí navazovat na stávající sídlištní strukturu (panelové domy, veřejná vybavenost, zeleň).
- Není přípustné narušit charakter čtvrti – např. výškově, objemově nebo změnou funkce (např. z bydlení na výrobu).

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – v Černém Mostě se pohybuje mezi 4 až 12 podlažími.
- Výškové dominanty (např. věžové domy) jsou již součástí stávající struktury a nelze je volně replikovat mimo vymezené plochy. Tyto plochy jsou definovány v územním plánu hl. m. Prahy, případně v dalších závazných dokumentech (např. regulační plány nebo územní studie), které určují konkrétní lokality, kde je výstavba výškových dominant přípustná.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Důraz na zachování sídlištní zeleně, parků, vnitrobloků a veřejných prostranství.
- Významné krajinné prvky (např. Centrální park Černý Most) jsou chráněny.
- Koeficient zeleně (KZ): min. 0,35–0,45 – podle typu zástavby a podlažnosti; zajišťuje dostatečný podíl zeleně na pozemku.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přiléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.

- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1–2 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti, pokud slouží místním obyvatelům (např. školky, lékařská zařízení, komunitní centra).
- Komerční objekty musí být měřítkem a funkcí přiměřené sídlištnímu prostředí.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy mimo stávající strukturu nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.
- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem, zejména v blízkosti komunikací a mostních konstrukcí.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat sídlištnímu charakteru – intenzivní zahušťování je nepřípustné.
- Koeficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 1,0–1,5.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.
- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Realizace nových staveb** – Výstavba nových objektů v rámci sídliště musí navazovat na stávající urbanistickou strukturu, typologii panelových domů, veřejnou vybavenost a zeleň. Přípustná je výstavba bytových domů, komunitních zařízení nebo objektů občanské vybavenosti. Nové stavby musí respektovat prostorové uspořádání, výškovou hladinu okolní zástavby a stavební čáry. Architektonické řešení musí být kvalitní, soudobé a zároveň citlivé k charakteru území.
- **Úpravy fasád** – Obnova, zateplení a estetická modernizace fasád panelových domů. Možná je výměna výplní otvorů, barevné sjednocení a doplnění architektonických prvků. Fasády musí respektovat původní kompoziční logiku nebo ji kvalitně reinterpretovat.
- **Rekonstrukce střech** – Výměna střešní krytiny, zateplení střešního pláště, instalace fotovoltaických panelů. Nástavby jsou přípustné pouze v rozsahu jednoho podlaží, pokud nenaruší výškovou hladinu okolní zástavby a jsou v souladu s Pražskými stavebními předpisy.
- **Modernizace interiérů** – Úpravy vnitřních prostor, výměna technických instalací, dispoziční změny ve společných prostorech. Podporována je bezbariérová úprava vstupů, výměna výtahů a zlepšení energetické účinnosti budov.

- **Revitalizace veřejných prostranství** – Úpravy parků, náměstí, sportovišť a pěších tras. Podporována je výsadba zeleně, instalace mobiliáře, zlepšení prostupnosti, bezpečnosti a kvality pobytového prostoru.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter sídlištní zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřípustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.

Specifikace pro přístavby panelových domů

- **Typ přístaveb** – Přípustné jsou přístavby technického zázemí, výtahových šachet, komunitních prostor, koláren, kočárkárny nebo nástavby jednoho podlaží. Přístavby nesmí narušit kompozici objektu ani jeho vztah k veřejnému prostoru.
- **Omezení výšky** – Přístavby a nástavby nesmí přesáhnout výšku stávající budovy. Výjimky jsou možné pouze na základě územní studie nebo regulačního plánu schváleného orgány územního plánování.
- **Koeficient zeleně (KZ)** - Na pozemcích musí být zachován koeficient zeleně v rozmezí 0,35–0,45 podle typu zástavby a její podlažnosti. Tento poměr zajišťuje dostatečný podíl nepevných zelených ploch vůči celkové ploše pozemku. Zpevněné plochy je nutné minimalizovat. Při přístavbách a dalších stavebních úpravách musí být prokázáno, že nedojde ke snížení KZ pod stanovenou hranici.
- **Omezení hlučnosti** – Veškeré stavební záměry, včetně nových staveb, musí prokazatelně splňovat hygienické limity hluku stanovené platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a souvisejícími prováděcími vyhláškami. Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón v blízkosti dopravních koridorů. Požadavky na hlukové limity a způsob jejich posuzování jsou uvedeny v příloze č. 2.
- **Estetické požadavky** – Přístavby musí být navrženy v souladu s architektonickým stylem stávající budovy. Přednost mají řešení, která zvyšují estetickou kvalitu prostředí, respektují původní kompozici a přispívají k vizuální kultivaci sídliště.

Regulace pro stabilizované území „Staré“ Kyje

Lokalita Staré Kyje představuje historicky formovanou rezidenční oblast s převahou rodinné zástavby, drobných vil a zahradních měst. V rámci územního plánování je klíčové zachovat její komorní charakter, kulturní hodnoty a vazbu na okolní krajinu, zejména na Kyjský rybník a přilehlé zelené plochy.

Základní regulace pro tuto oblast vycházejí z principu ochrany urbanistické struktury, výškového měřítka a přírodního rázu. Nové stavební záměry musí respektovat nejen prostorové vztahy, ale i historický kontext a ekologickou stabilitu území.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nové stavby musí navazovat na stávající vilovou a zahradní strukturu.
- Není přípustné narušit charakter čtvrti – např. výškově, objemově nebo změnou funkce (např. z bydlení na komerční využití).

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – obvykle 1 až 3 nadzemní podlaží.

- Výškové dominanty nejsou v území přípustné; výjimky pouze v rámci veřejné vybavenosti s urbanistickým odůvodněním.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Důraz na zachování zahrad, předzahrádek, zelených pásů a veřejných prostranství.
- Významné krajinné prvky (např. Kyjský rybník) jsou chráněny.
- Koeficient zeleně (KZ): min. 0,45 – zajišťuje dostatečný podíl zeleně na pozemku.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přiléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.
- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti, pokud slouží místním obyvatelům (např. školky, komunitní centra).
- Komerční objekty musí být měřítkem a funkcí přiměřené rezidenčnímu prostředí.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.
- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem, zejména v blízkosti komunikací.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat vilovému charakteru – intenzivní zahušťování je nepřípustné.
- Koeficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 0,3–0,6.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.

- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Realizace nových staveb** – Výstavba nových objektů v lokalitě Staré Hutě musí respektovat historicky formovanou urbanistickou strukturu s převahou rodinné zástavby, drobných vil a zahradních měst. Přípustná je výstavba menších obytných domů, komunitních zařízení nebo objektů občanské vybavenosti, které svým měřítkem, objemem a architektonickým výrazem nenaruší komorní charakter území. Nové stavby musí citlivě navazovat na prostorové vztahy, výškovou hladinu okolní zástavby a stavební čáry. Architektonické řešení musí být kvalitní, soudobé a zároveň reflektovat kulturní hodnoty místa, historický kontext a vazbu na okolní krajinu, zejména na Kyjský rybník a přilehlé zelené plochy. Důraz je kladen na ekologickou stabilitu území a harmonické začlenění staveb do přírodního rázu lokality.
- **Úpravy fasád** – Obnova a zateplení fasád rodinných domů, včetně výměny výplní otvorů. Estetické řešení musí respektovat původní architektonický výraz nebo být navrženo jako jeho citlivá modernizace.
- **Rekonstrukce střech** – Výměna střešní krytiny, zateplení střešního pláště, případně instalace fotovoltaických panelů. Nástavby jsou přípustné pouze v rozsahu jednoho podlaží, pokud nenaruší výškovou hladinu okolní zástavby.
- **Modernizace interiérů** – Úpravy vnitřních prostor, výměna technických instalací, dispoziční změny bez zásahu do nosných konstrukcí nebo objemu stavby.
- **Úpravy zahrad a veřejných prostranství** – Revitalizace soukromých zahrad, předzahrádek, veřejných ploch a pěších tras. Podporována je výsadba zeleně, instalace drobného mobiliáře a zlepšení propustnosti.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřípustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.

Specifikace pro přístavby rodinných domů

- **Typ přístaveb** – Přípustné jsou přístavby technického zázemí, garáží, zahradních domků nebo rozšíření obytných prostor. Přístavby musí být provozně propojeny se stávající stavbou.
- **Omezení výšky** – Přístavby a nástavby nesmí přesáhnout výšku stávající budovy. Výjimky jsou možné pouze na základě územní studie nebo regulačního plánu.
- **Koeficient zeleně (KZ)** - Na pozemcích musí být zachován min. koeficient zeleně 0,45 podle typu zástavby a její podlažnosti. Tento poměr zajišťuje dostatečný podíl nepevněných zelených ploch vůči celkové ploše pozemku. Zpevněné plochy je nutné minimalizovat. Při přístavbách a dalších stavebních úpravách musí být prokázáno, že nedojde ke snížení KZ pod stanovenou hranici.
- **Omezení hlučnosti** – Veškeré stavební záměry, včetně nových staveb, musí prokazatelně splňovat hygienické limity hluku stanovené platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a souvisejícími prováděcími vyhláškami. Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón v blízkosti dopravních koridorů. Požadavky na hlukové limity a způsob jejich posuzování jsou uvedeny v příloze č. 2.
- **Estetické požadavky** – Přístavby musí být navrženy v souladu s architektonickým stylem stávající budovy. Přednost mají řešení, která respektují původní kompozici a přispívají k vizuální kultivaci území.

Regulace pro stabilizované území „Nové“ Kyje

Lokalita Nové Kyje představuje dynamicky se rozvíjející rezidenční oblast s kombinací novostaveb, vilové zástavby a sídlištních struktur. V rámci územního plánování je klíčové zajistit harmonický rozvoj, který bude respektovat jak stávající urbanistické vazby, tak přírodní a kulturní hodnoty území.

Základní regulace pro tuto oblast vycházejí z potřeby sladit novou výstavbu s okolní strukturou, zajistit kvalitní veřejný prostor a udržet ekologickou stabilitu území.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nové stavby musí navazovat na stávající rezidenční strukturu – zejména vilovou a nízkopodlažní bytovou zástavbu.
- Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo objemovými odchylkami.

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – obvykle 2 až 5 nadzemních podlaží.
- Výškové dominanty jsou přípustné pouze v rámci veřejné vybavenosti nebo na vymezených plochách, které jsou definovány v územním plánu hl. m. Prahy, případně v dalších závazných dokumentech (např. regulační plány nebo územní studie), které určují konkrétní lokality, kde je výstavba výškových dominant přípustná.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Zachování zelených pásů, parků, předzahrádek a veřejných prostranství je prioritou.
- Koeficient zeleně (KZ): min. 0,35–0,45 – podle typu zástavby a podlažnosti; zajišťuje dostatečný podíl zeleně na pozemku.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přiléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.
- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1–2 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti (např. školky, komunitní centra, lékařská zařízení).
- Komerční objekty musí být měřítkem a funkcí přiměřené rezidenčnímu prostředí.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy mimo vymezené plochy nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.
- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat rezidenčnímu charakteru – intenzivní zahušťování je nepřipustné.
- Koeficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 0,6–1,2.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.
- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Novostavby bytových domů a rodinných domů** – Přípustné v souladu s funkčním využitím ploch dle ÚP (OB, OV, SV). Novostavby musí respektovat uliční čáru, výškovou hladinu a prostorové uspořádání okolní zástavby.
- **Rekonstrukce a modernizace stávajících objektů** – Včetně zateplení, výměny výplní otvorů, technických instalací a dispozičních změn. Estetické řešení musí být v souladu s charakterem lokality.
- **Výstavba občanské vybavenosti** – Školky, zdravotnická zařízení, obchody, služby – za předpokladu souladu s územním plánem a kapacitními limity dopravní a technické infrastruktury.
- **Úpravy veřejných prostranství** – Revitalizace parků, pěších tras, veřejné zeleně. Podporována je výsadba stromořadí, instalace mobiliáře a zlepšení prostupnosti území.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřipustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.

Specifikace pro přístavby a nástavby

- **Výškové omezení** – Maximální výška objektů je stanovena dle výškové hladiny v územním plánu. Nástavby jsou přípustné pouze do výšky stanovené PSP, zpravidla do 3 nadzemních podlaží.
- **Koeficient zeleně (KZ)** - Na pozemcích musí být zachována zeleň v rozsahu 0,35 – 0,45. Při nové výstavbě je nutné prokázat, že návrh nevede ke snížení KZ pod stanovenou hranici.

- **Parkování** – Požadavek na zajištění odpovídajícího počtu parkovacích stání dle přílohy č. 2 PSP. Preferováno je podzemní nebo integrované parkování.
- **Odstupové vzdálenosti** – Přístavby musí dodržet odstupové úhly dle PSP. V případě kompaktní zástavby lze uplatnit výjimky na základě urbanistické studie.
- **Estetické požadavky** – Nové objekty a přístavby musí být navrženy s důrazem na architektonickou kvalitu, materiálovou kulturu a urbanistickou integritu.

Regulace pro stabilizované území Hloubětín

Lokalita Hloubětín, v části spadající pod MČ Praha 14, představuje území s kombinací původní vesnické struktury a sídlištní panelové zástavby. Urbanistický charakter této části je definován smíšeným měřítkem, dostupností veřejné dopravy (metro B – Hloubětín) a přítomností veřejné vybavenosti. V rámci územního plánování je prioritou zachovat prostorové uspořádání, výškovou hladinu a kvalitu veřejného prostoru.

Základní regulace pro tuto oblast vycházejí z potřeby chránit stabilizovanou strukturu, umožnit citlivou modernizaci a respektovat prostorové vztahy mezi různými typy zástavby.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nové stavby musí navazovat na stávající smíšenou strukturu – panelové domy, rodinné domy, veřejná vybavenost.
- Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo funkčními odchylkami.

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – obvykle 2 až 8 nadzemních podlaží.
- Výškové dominanty (např. věžové domy) jsou již součástí stávající struktury a nelze je volně replikovat mimo vymezené plochy. Tyto plochy jsou definovány v územním plánu hl. m. Prahy, případně v dalších závazných dokumentech (např. regulační plány nebo územní studie), které určují konkrétní lokality, kde je výstavba výškových dominant přípustná.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Zachování sídlištní zeleně, parků, vnitrobloků a veřejných prostranství je prioritou.
- Významné krajinné prvky (např. zelené pásy podél Poděbradské) jsou chráněny.
- Koeficient zeleně (KZ): min. 0,35–0,45 – podle typu zástavby a podlažnosti; zajišťuje dostatečný podíl zeleně na pozemku.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přísléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.
- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1–2 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti (např. školky, komunitní centra, lékařská zařízení).
- Komerční objekty musí být měřítkem a funkcí přiměřené sídlištnímu prostředí.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy mimo stávající strukturu nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.
- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem, zejména v blízkosti Poděbradské a železniční trati.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat smíšenému charakteru – zahušťování je přípustné pouze v souladu s okolní strukturou.
- Koeficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 0,6–1,5.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.
- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Realizace nových staveb** – Nové objekty jsou přípustné v souladu s funkčním využitím ploch dle územního plánu (např. OB, SV, OV). Výstavba musí navazovat na stávající urbanistickou strukturu, respektovat uliční čáru, prostorové uspořádání a výškovou hladinu okolní zástavby. Architektonické řešení musí být kvalitní, soudobé a citlivé k charakteru území, které kombinuje vesnickou a sídlištní zástavbu.
- **Rekonstrukce bytových a rodinných domů** – Zateplení, výměna oken, modernizace technických instalací, úpravy vstupních prostor. Přípustné jsou i nástavby, pokud respektují výškovou hladinu okolní zástavby.
- **Novostavby** – Přípustné v souladu s funkčním využitím ploch dle ÚP (OB, SV, OV). Nové objekty musí být navrženy s ohledem na prostorové uspořádání, uliční čáru a charakter okolí.
- **Přeměna nebytových prostor** – Možná je konverze přízemních nebo suterénních prostor na provozovny služeb, komunitní centra nebo byty, pokud je zajištěna odpovídající infrastruktura.
- **Úpravy veřejného prostoru** – Revitalizace parků, pěších tras, dětských hřišť, instalace mobiliáře. Podporována je výsadba zeleně a zlepšení propustnosti.

- **Výstavba drobné občanské vybavenosti** - Např. kavárny, školky, sportoviště – za podmínky souladu s územním plánem a kapacitními limity.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřípustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.

Specifikace pro stavební záměry

- **Výšková regulace** – Nové stavby a nástavby nesmí přesáhnout výškovou hladinu stanovenou územním plánem. Výjimky jsou možné pouze na základě územní studie.
- **Koeficient zeleně (KZ)** - Musí být zachováno min. 35 % zeleně na pozemku. Při nové výstavbě je nutné prokázat, že návrh nevede ke snížení KZ pod stanovenou hranici.
- **Parkování** – Požadavek na odpovídající počet parkovacích stání dle přílohy č. 2 PSP. Preferováno je podzemní nebo integrované parkování.
- **Odstupové vzdálenosti** – Přístavby a novostavby musí dodržet odstupové úhly dle PSP. Výjimky jsou možné pouze na základě urbanistického posouzení.
- **Estetické požadavky** – Architektonické řešení musí respektovat charakter okolní zástavby. Přednost mají návrhy, které přispívají k vizuální kultivaci území.

Regulace pro stabilizované území Hostavice

Lokalita Hostavice představuje stabilizovanou obytnou oblast s charakterem zahradního města. Urbanistická struktura je tvořena převážně rodinnými domy, vilami a drobnou veřejnou vybaveností, zasazenou do zeleného prostředí s vazbou na Hostavický potok, zámecký park a okolní krajinu. V rámci územního plánování je prioritou zachovat prostorové uspořádání, výškové měřítko a ekologickou stabilitu území.

Základní regulace pro tuto oblast vycházejí z potřeby chránit homogenní charakter zástavby, rozvíjet propustnou síť veřejných prostranství a respektovat přírodní hodnoty.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nové stavby musí navazovat na stávající strukturu zahradního města – rodinné domy, předzahrádky, drobná vybavenost.
- Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými, objemovými nebo funkčními odchylkami.

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – obvykle 1 až 2 nadzemní podlaží.
- Výškové dominanty (např. věžové domy) nejsou v lokalitě Hostavice přípustné mimo plochy výslovně určené územním plánem hl. m. Prahy nebo dalšími závaznými dokumenty (např. regulačními plány či územními studiemi). Vzhledem k charakteru zahradního města, tvořeného převážně rodinnými domy, vilami a drobnou veřejnou vybaveností zasazenou do zeleného prostředí, je prioritou zachovat výškové měřítko, prostorové uspořádání a ekologickou stabilitu území. Výstavba výškových dominant je v této

lokalitě v zásadě nevhodná a může být povolena pouze ve výjimečných případech, pokud je jednoznačně v souladu s urbanistickou koncepcí a veřejným zájmem.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Zachování zahrad, zelených pásů, parků a veřejných prostranství je prioritou.
- Významné krajinné prvky (např. zámecký park Hostavice, park Vidlák, Hostavický potok) jsou chráněny.
- Koeficient zeleně (KZ): min. 0,45 – podle typu zástavby a podlažnosti; zajišťuje dostatečný podíl zeleně na pozemku.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přiléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.
- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti (např. školky, komunitní centra, lékařská zařízení).
- Komerční objekty musí být měřítkem a funkcí přiměřené rezidenčnímu prostředí.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.
- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem, zejména v blízkosti železniční trati.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat charakteru zahradního města – intenzivní zahušťování je nepřípustné.
- Koeficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 0,3–0,6.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.

- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Realizace nových staveb** – Výstavba nových objektů v lokalitě Hostavice je přípustná v souladu s funkčním využitím ploch dle územního plánu (např. OB, SV, OV). Nové stavby musí navazovat na stávající urbanistickou strukturu zahradního města, tvořenou převážně rodinnými domy, vilami a drobnou veřejnou vybaveností zasazenou do zeleného prostředí. Výstavba musí respektovat prostorové uspořádání, uliční čáru, výškové měřítko okolní zástavby a vazbu na přírodní prvky, zejména Hostavický potok, zámecký park a okolní krajinu. Architektonické řešení musí být kvalitní, soudobé a zároveň citlivé k homogennímu charakteru území, ekologické stabilitě a kulturním hodnotám místa.
- **Rekonstrukce a údržba stávajících objektů** – Zateplení, výměna výplní otvorů, modernizace technických instalací, úpravy interiérů. Estetické řešení musí respektovat původní architektonický výraz.
- **Drobné stavby** – Garáže, zahradní domky, altány, technické objekty – za podmínky souladu s odstupovými vzdálenostmi a charakterem území.
- **Úpravy zahrad a veřejných prostranství** – Revitalizace zeleně, výsadba stromů, instalace mobiliáře, zlepšení propustnosti. Podporována je ekologická a krajinářská kvalita.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřípustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.

Specifikace pro stavební záměry

- **Koeficient zeleně (KZ)** - Musí být zachováno min. 50 % zeleně na pozemku. Přístavby a nástavby nesmí vést ke snížení KZ pod stanovenou hranici. Zpevněné plochy je nutné minimalizovat; preferováno je propustné řešení (např. zatravnovací dlažba).
- **Parkování** – Požadavek na odpovídající počet parkovacích stání dle přílohy č. 2 PSP. V rodinné zástavbě je preferováno integrované nebo podzemní parkování, případně stání na vlastním pozemku mimo veřejný prostor.
- **Odstupové vzdálenosti** – Přístavby a nástavby musí dodržet odstupové úhly dle § 28 PSP. Výjimky jsou možné pouze na základě urbanistického posouzení nebo územní studie, pokud je prokázána urbanistická vhodnost řešení.
- **Energetická efektivita** – Nové stavby a rekonstrukce musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. Doporučena je instalace obnovitelných zdrojů energie (např. fotovoltaika, tepelná čerpadla).
- **Estetické požadavky** – Architektonické řešení musí respektovat charakter zahradního města. Přednost mají návrhy s tradičními prvky – sedlové střechy, členěné fasády, přírodní materiály. Nepřípustné jsou výrazné výškové nebo hmotové dominanty.

Regulace pro stabilizované území Jahodnice

Lokalita Jahodnice představuje rozmanitou rezidenční oblast s kombinací původní vilové zástavby, novějších bytových domů a veřejné vybavenosti. Urbanistický charakter území je definován střídavým měřítkem,

přítomností zeleně a dobrou dostupností městské infrastruktury. V rámci územního plánování je prioritou zachovat vyvážený charakter území, podpořit kvalitní veřejný prostor a respektovat prostorové vztahy.

Základní regulace pro tuto oblast vycházejí z potřeby sladit novou výstavbu s okolní strukturou, zajistit ekologickou stabilitu a ochránit krajinný ráz.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nové stavby musí navazovat na stávající smíšenou strukturu – rodinné domy, bytové domy, veřejná vybavenost.
- Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo funkčními odchylkami.

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – obvykle 2 až 6 nadzemních podlaží.
- Výškové dominanty (např. věžové domy) nejsou v lokalitě Jahodnice obecně přípustné mimo plochy výslovně určené územním plánem hl. m. Prahy nebo dalšími závaznými dokumenty (např. regulačními plány či územními studii). Vzhledem k rozmanité rezidenční struktuře, která kombinuje původní vilovou zástavbu s novějšími bytovými domy, je prioritou zachovat střídme výškové měřítko, prostorové vztahy a vyvážený charakter území. Výstavba výškových dominant musí být vždy pečlivě posouzena z hlediska dopadu na krajinný ráz, kvalitu veřejného prostoru a ekologickou stabilitu.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Zachování zahrad, parků, vnitrobloků a veřejných prostranství je prioritou.
- Významné krajinné prvky (např. zelené pásy podél železniční trati, liniová zeleň v ulicích) jsou chráněny.
- Koeficient zeleně (KZ): min. 0,35–0,45 – podle typu zástavby.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přiléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.
- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1–2 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti (např. školky, komunitní centra, lékařská zařízení).
- Komerční objekty musí být měřítkem a funkcí přiměřené rezidenčnímu prostředí.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy mimo stávající strukturu nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.

- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem, zejména v blízkosti železniční trati.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat smíšenému charakteru – zahušťování je přípustné pouze v souladu s okolní strukturou.
- Koeficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 0,6–1,2.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.
- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Realizace nových staveb** – Výstavba nových objektů v lokalitě Jahodnice je přípustná v souladu s funkčním využitím ploch dle územního plánu (např. OB, SV, OV). Nové stavby musí navazovat na rozmanitou urbanistickou strukturu území, tvořenou kombinací původní vilové zástavby, novějších bytových domů a veřejné vybavenosti. Výstavba musí respektovat prostorové uspořádání, uliční čáru, výškové měřítko okolní zástavby a přítomnost zeleně. Architektonické řešení musí být kvalitní, soudobé a zároveň citlivé k vyváženému charakteru území, prostorovým vztahům a krajinnému rázu.
- **Rekonstrukce a údržba stávajících objektů** – Zahrnuje zateplení, výměnu výplní otvorů, modernizaci technických instalací a úpravy interiérů. Estetické řešení musí respektovat původní architektonický výraz stavby.
- **Drobné stavby** – Například garáže, zahradní domky, altány a technické objekty, za podmínky souladu s odstupovými vzdálenostmi a charakterem území.
- **Úpravy zahrad a veřejných prostranství** – Revitalizace zeleně, výsadba stromů, instalace mobiliáře a zlepšení prostupnosti. Podporována je ekologická a krajinářská kvalita řešení.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřípustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.

Specifikace pro stavební záměry

- **Koeficient zeleně (KZ)** – podíl zeleně na dotčeném pozemku se pohybuje v rozmezí 0,35 až 0,45. Přístavby a nástavby nesmí vést ke snížení KZ pod tuto hranici. Zpevněné plochy je nutné minimalizovat, preferována je propustná úprava (např. zatravnovací dlažba).

- **Parkování** – Požadován odpovídající počet parkovacích stání dle přílohy č. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). V rodinné zástavbě je preferováno integrované nebo podzemní parkování, případně stání na vlastním pozemku mimo veřejný prostor.
- **Odstupové vzdálenosti** – Přístavby a nástavby musí dodržet odstupové úhly dle § 28 PSP. Výjimky jsou možné pouze na základě urbanistického posouzení nebo územní studie, pokud je prokázána urbanistická vhodnost řešení.
- **Energetická efektivita** – Nové stavby a rekonstrukce musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. Doporučena je instalace obnovitelných zdrojů energie (např. fotovoltaika, tepelná čerpadla).
- **Estetické požadavky** – Architektonické řešení musí respektovat charakter zahradního města. Přednost mají návrhy s tradičními prvky – sedlové střechy, členěné fasády, přírodní materiály. Nepřípustné jsou výrazné výškové nebo hmotové dominanty.

Regulace pro stabilizované území Lehovec

Lokalita Lehovec tvoří kompaktní sídlištní celek s převahou panelové zástavby ze 70. let 20. století, doplněný o veřejnou vybavenost a rozsáhlé zelené plochy. V rámci územního plánování je cílem zachovat urbanistickou strukturu, výškové měřítko a kvalitu veřejného prostoru, která je pro Lehovec charakteristická.

Základní regulace pro tuto oblast vycházejí z potřeby chránit stabilizované sídlištní prostředí, zajistit jeho funkční udržitelnost a umožnit citlivou modernizaci.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nové stavby musí navazovat na stávající sídlištní strukturu (panelové domy, veřejná vybavenost, zeleň).
- Není přípustné narušit charakter čtvrti – výškově, objemově ani změnou funkce (např. z bydlení na výrobu).

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – obvykle 4 až 8 nadzemních podlaží.
- Výškové dominanty (např. věžové domy) jsou již součástí stávající sídlištní struktury Lehovce, která vznikla převážně v 70. letech 20. století. Jejich další volná replikace mimo vymezené plochy není přípustná. Plochy, kde je výstavba výškových dominant možná, jsou definovány v územním plánu hl. m. Prahy, případně v dalších závazných dokumentech (např. regulačních plánech nebo územních studiích). Vzhledem k charakteru kompaktního sídlištního celku s ustáleným výškovým měřítkem a rozsáhlými zelenými plochami je prioritou zachovat urbanistickou strukturu, kvalitu veřejného prostoru a funkční udržitelnost území. Výškové dominanty mimo určené lokality mohou narušit prostorové vztahy a nejsou v této oblasti žádoucí.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Zachování sídlištní zeleně, parků, vnitrobloků a veřejných prostranství je prioritou.
- Významné krajinné prvky (např. lesopark Lehovec) jsou chráněny.
- Koeficient zeleně (KZ): min. 0,35–0,45 – podle typu zástavby a podlažnosti.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přiléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.
- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1–2 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti (např. školky, komunitní centra, lékařská zařízení).
- Komerční objekty musí být měřítkem a funkcí přiměřené sídlištnímu prostředí.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy mimo stávající strukturu nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.
- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem, zejména v blízkosti ulice Poděbradská.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat sídlištnímu charakteru – intenzivní zahušťování je nepřípustné.
- Koeficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 1,0–1,5.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.
- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Realizace nových staveb** – Výstavba nových objektů v lokalitě Lehovec je přípustná v souladu s funkčním využitím ploch dle územního plánu (např. OB, SV, OV). Nové stavby musí navazovat na kompaktní sídlištní strukturu s převahou panelové zástavby ze 70. let 20. století, doplněnou o veřejnou vybavenost a rozsáhlé zelené plochy. Výstavba musí respektovat prostorové uspořádání, uliční čáru, výškovou hladinu okolní zástavby a charakter veřejného prostoru. Architektonické řešení musí být kvalitní, soudobé a zároveň citlivé k stabilizovanému prostředí sídliště, s důrazem na funkční udržitelnost a harmonické začlenění do okolní struktury.

- **Revitalizace bytových domů** – Zateplení obvodového pláště, výměna oken, rekonstrukce lodžii, modernizace vstupních prostor. Přípustná je instalace výtahů, pokud není narušen veřejný prostor.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřípustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.
- **Změny využití nebytových prostor** – Přeměna suterénních nebo přízemních prostor na provozovny služeb, komunitní centra nebo byty, pokud je zajištěna odpovídající technická infrastruktura.
- **Úpravy veřejného prostoru** – Revitalizace chodníků, parků, dětských hřišť, instalace mobiliáře. Podporována je výsadba zeleně, zlepšení prostupnosti a bezpečnosti.
- **Výstavba drobné občanské vybavenosti** - Např. kavárny, komunitní centra, sportoviště – za podmínky souladu s funkčním využitím ploch dle ÚP.

Specifikace pro stavební záměry

- **Koeficient zeleně (KZ)** – Zeleň musí být zachována v rozmezí 0,35 až 0,45. Při nové výstavbě je nutné prokázat, že návrh nevede ke snížení KZ pod stanovenou hranici.
- **Parkování** – Požadavek na odpovídající počet parkovacích stání dle přílohy č. 2 PSP. Preferováno je podzemní nebo integrované parkování.
- **Odstupové vzdálenosti** – Přístavby a novostavby musí dodržet odstupové úhly dle PSP. Výjimky jsou možné pouze na základě urbanistické studie.
- **Energetická efektivita** – Nové stavby a rekonstrukce musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle vyhlášky č. 146/2024 Sb.
- **Estetické požadavky** – Architektonické řešení musí respektovat charakter sídlištní zástavby. Přednost mají návrhy, které přispívají k vizuální kultivaci území.

Regulace pro stabilizované území Rajská zahrada

Lokalita Rajská zahrada je stabilizovaná obytná oblast vymezená železniční tratí a ulicemi Blatská a Chlumecká. Převládají zde rodinné domy se zahradami, které jsou většinou dvoupodlažní. Zástavba pochází převážně ze 70. a 80. let 20. století. Území má pravidelnou liniovou strukturu a přehlednou uliční síť. Významným prvkem je blízkost železniční stanice a stanice metra Rajská zahrada, což zajišťuje velmi dobrou dopravní dostupnost. Prioritou je v tomto území zachovat měřítko zástavby, kvalitu veřejných prostranství a obytný charakter lokality. V rámci územního plánování je oblast definována jako stabilizované území s možností revitalizace, přičemž důraz je kladen na zlepšení kvality veřejného prostoru, energetickou efektivitu budov, doplnění občanské vybavenosti a kultivaci sídlištní struktury.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nové stavby musí navazovat na stávající urbanistickou strukturu, tvořenou převážně dvoupodlažními rodinnými domy se zahradami, veřejnou vybaveností a zelení.

- Není přípustné narušit charakter lokality výraznými výškovými, objemovými nebo funkčními odchylkami.

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – zpravidla do 2 nadzemních podlaží, výjimečně do 3 podlaží při prokázané urbanistické návaznosti.
- Výškové dominanty (např. věžové domy) nejsou v lokalitě Rajská zahrada obecně přípustné mimo plochy výslovně určené územním plánem hl. m. Prahy nebo dalšími závaznými dokumenty (např. regulačními plány či územními studiemi). Území je charakteristické převahou dvoupodlažní rodinné zástavby ze 70. a 80. let 20. století, kompaktní liniíovou strukturou a klidným rezidenčním prostředím. Prioritou je zachování výškového měřítka, prostorových vztahů a kvality veřejného prostoru. Výškové dominanty mimo vymezené lokality by narušily obytný charakter území, vizuální kontinuitu a vazbu na okolní krajinu, a proto nejsou v této oblasti žádoucí.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Zachování parkových ploch, stromořadí, vnitrobloků a veřejných prostranství je prioritou.
- Významné krajinné prvky (např. park u metra Rajská zahrada, zelené pásy podél ulice Cíglarova) jsou chráněny.
- Koeficient zeleně (KZ): v rozmezí 0,35–0,45 – podle typu zástavby a podlažnosti; zajišťuje dostatečný podíl zeleně na pozemku.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přiléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.
- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti (např. mateřské školy, komunitní centra, lékařská zařízení), které svým měřítkem a funkcí odpovídají rezidenčnímu charakteru území.
- Komerční objekty musí být přiměřené a nesmí narušovat klidové využití lokality.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy mimo stávající strukturu nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.
- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem, zejména v blízkosti komunikací a železniční trati.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat rezidenčnímu charakteru – intenzivní zahušťování je nepřipustné.
- Koeficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 0,8–1,2 , v závislosti na typu zástavby.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou, zejména směrem k Hostavicím a Kyjskému rybníku.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.
- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Realizace nových staveb** – Výstavba nových objektů v lokalitě Rajská zahrada je přípustná v souladu s funkčním využitím ploch dle územního plánu hl. m. Prahy (např. OB, SV, OV). Nové stavby musí navazovat na stabilizovanou rezidenční strukturu tvořenou převážně dvoupodlažními rodinnými domy se zahradami, doplněnou o veřejnou vybavenost, školská zařízení a zelené plochy. Výstavba musí respektovat prostorové uspořádání, uliční čáru, výškové měřítko okolní zástavby a charakter veřejného prostoru. Architektonické řešení musí být kvalitní, soudobé a zároveň citlivé k obytnému prostředí, s důrazem na zachování klidového charakteru lokality, ekologickou stabilitu a harmonické začlenění do okolní urbanistické struktury.
- **Revitalizace bytových domů** – Přípustné jsou stavební úpravy jako zateplení obvodového pláště, výměna oken, rekonstrukce lodžii, modernizace vstupních prostor a technického zázemí. Instalace výtahů je možná, pokud nedochází k zásahu do veřejného prostoru, uličního profilu nebo zelených ploch. Architektonické řešení musí respektovat původní kompozici objektu a přispívat ke kultivaci prostředí.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřipustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.
- **Změny využití nebytových prostor** – Přeměna suterénních nebo přízemních prostor na provozovny služeb, komunitní centra nebo byty je přípustná, pokud je zajištěna odpovídající technická a dopravní infrastruktura, bez negativního dopadu na okolní zástavbu a veřejný prostor.
- **Úpravy veřejného prostoru** – Přípustné jsou revitalizace chodníků, parků, dětských hřišť, vnitrobloků a dalších veřejných ploch. Podporována je výsadba zeleně, instalace mobiliáře, zlepšení propustnosti, bezpečnosti a bezbariérového přístupu. Zásahy do veřejného prostoru musí respektovat prostorové vztahy, charakter zeleně a vazbu na okolní zástavbu.
- **Výstavba drobné občanské vybavenosti** – Přípustná je výstavba zařízení jako kavárny, komunitní centra, sportoviště, mateřské školy nebo lékařská zařízení, pokud jsou v souladu s funkčním využitím ploch dle územního plánu.

Specifikace pro stavební záměry

- **Koeficient zeleně (KZ)** - Musí být zachován v rozmezí **0,35–0,45** dle typu zástavby. Při nové výstavbě je nutné prokázat, že návrh splňuje požadovaný podíl nezepevněných zelených ploch a nedochází ke snížení KZ pod stanovenou hranici. Zelené plochy musí být funkčně využitelné, navazovat na okolní vegetační strukturu a přispívat ke kvalitě obytného prostředí.
- **Parkování** – Požadavek na odpovídající počet parkovacích stání dle přílohy č. 2 PSP. Preferováno je podzemní nebo integrované parkování, případně stání na vlastním pozemku mimo veřejný prostor. Vjezdy a parkovací plochy nesmí narušovat uliční profil, pěší prostupnost ani zeleň v předzahradách.
- **Odstupové vzdálenosti** – Přístavby a novostavby musí dodržet odstupové úhly a vzdálenosti dle PSP. Výjimky jsou možné pouze na základě urbanistické studie nebo odborného posouzení, které prokáže zachování kvality prostředí, oslunění a soukromí sousedních staveb.
- **Energetická efektivita** – Nové stavby a rekonstrukce musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. Doporučena je instalace obnovitelných zdrojů energie.
- **Estetické požadavky** – Architektonické řešení musí respektovat **rezidenční charakter lokality**, která je tvořena převážně dvoupodlažními rodinnými domy ze 70. a 80. let. Přednost mají návrhy, které přispívají k vizuální kultivaci území, využívají kvalitní materiály, přiměřené barevné řešení a podporují soudržnost veřejného prostoru.

Regulace pro stabilizované území Hutě

Lokalita Hutě se nachází ve východní části městské části Praha 14, v katastrálním území Kyje. Jde o území s rozptýlenou zástavbou, které má výrazný rozvojový potenciál. V současnosti je tvořeno směsí rodinných a bytových domů, nezastavěných ploch a neucelené infrastruktury. Městská část i Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) připravili urbanistickou studii, jejímž cílem je přeměnit Hutě v plnohodnotnou městskou čtvrť.

Studie navrhuje propojení dosud oddělených částí území, vznik čtvrtového centra, nové školy a školek, dopravní obslužnost i cyklotrasy. Důraz je kladen na zachování a rozvoj zeleně, vznik parků a komunitních zahrad. Hygienické limity, zejména hluk a kvalita ovzduší, hrají důležitou roli při návrhu nové výstavby. Lokalita leží na rozhraní města a krajiny, což vyžaduje citlivý přístup k ochraně zdravého životního prostředí.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nová výstavba musí navazovat na různorodý charakter stávající zástavby, která zahrnuje jak vilovou, tak i vícepodlažní bytovou strukturu.
- Zásahy, které by výrazně narušily prostorovou skladbu nebo měřítko čtvrti, nejsou přípustné.

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – obvykle 1 až 5 nadzemní podlaží.
- Výškové dominanty (např. věžové domy) nejsou v lokalitě Hutě obecně přípustné mimo plochy výslovně určené územním plánem hl. m. Prahy nebo dalšími závaznými dokumenty (např. regulačními plány či územními studiemi). Vzhledem k rozptýlené zástavbě, neucelené infrastruktuře a poloze na rozhraní města a krajiny je nutné přistupovat k výškové regulaci citlivě. Výstavba výškových dominant musí být vždy posuzována v kontextu urbanistické studie, která pro lokalitu Hutě navrhuje vznik čtvrtového centra, nové veřejné vybavenosti a zelených ploch. Prioritou je zachování prostorového měřítka, ochrana zdravého životního prostředí a respekt k přírodnímu a krajinnému charakteru území.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Zachování zahrad, předzahradek, zelených pásů a veřejných prostranství je prioritou.

- V území je třeba chránit stávající zeleň a doplňovat ji o nové prvky, které zvyšují kvalitu veřejného prostoru.
- Významné krajinné vazby, zejména směrem k volné krajině severovýchodně od Hutí, je nutné zachovat.
- Koefficient zeleně (KZ): min. 0,45 – podle typu zástavby a podlažnosti; zajišťuje dostatečný podíl zeleně na pozemku.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přiléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.
- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1–2 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti (např. školky, komunitní centra, lékařská zařízení).
- Komerční objekty musí být měřítkem a funkcí přiměřené rezidenčnímu prostředí.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.
- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat stávajícímu charakteru – intenzivní zahušťování je nepřípustné.
- Koefficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 0,3–0,6.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.
- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Realizace nových staveb** – Výstavba nových objektů v lokalitě Hutě je přípustná v souladu s funkčním využitím ploch dle územního plánu (např. OB, SV, OV). Nové stavby musí navazovat na rozptýlenou urbanistickou strukturu území, tvořenou směsí rodinných a bytových domů, a zároveň respektovat plánovaný rozvoj směrem k plnohodnotné městské čtvrti. Výstavba musí zohlednit prostorové uspořádání, uliční čáru, výškovou hladinu okolní zástavby a vazbu na veřejnou vybavenost i zelené plochy. Architektonické řešení musí být kvalitní, soudobé a zároveň citlivé k charakteru území, s důrazem na ekologickou stabilitu, zdravé životní prostředí a harmonické začlenění do krajinného rámce.
- **Revitalizace bytových a rodinných domů** – Zateplení obvodového pláště, výměna oken, rekonstrukce střech, modernizace vstupních prostor. Přípustná je instalace technických zařízení (např. fotovoltaika), pokud nenarušují charakter okolí.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřípustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.
- **Změny využití nebytových prostor** – Přeměna garáží, suterénních nebo přízemních prostor na obytné nebo provozní účely, pokud je zajištěna odpovídající technická infrastruktura.
- **Úpravy zahrad a veřejného prostoru** – Revitalizace soukromých zahrad, předzahrádek, pěších tras a veřejných ploch. Podporována je výsadba zeleně, instalace drobného mobiliáře a zlepšení prostupnosti.
- **Výstavba drobné občanské vybavenosti** - Např. zahradní domky, komunitní altány, sportovní prvky – za podmínky souladu s funkčním využitím ploch dle ÚP.

Specifikace pro stavební záměry

- **Typ přístaveb** – Přípustné jsou přístavby technického zázemí, výtahových šachet, komunitních prostor, koláren, kočárkárny nebo nástavby jednoho podlaží. Přístavby nesmí narušit kompozici objektu ani jeho vztah k veřejnému prostoru.
- **Koeficient zeleně (KZ)** - Na pozemcích musí být zachován koeficient zeleně min. 0,45 podle typu zástavby a její podlažnosti. Tento poměr zajišťuje dostatečný podíl nezepevněných zelených ploch vůči celkové ploše pozemku. Zepevněné plochy je nutné minimalizovat. Při přístavbách a dalších stavebních úpravách musí být prokázáno, že nedojde ke snížení KZ pod stanovenou hranici.
- **Parkování** – Požadavek na odpovídající počet parkovacích stání dle přílohy č. 2 PSP. Preferováno je integrované nebo podzemní parkování, případně stání na vlastním pozemku mimo veřejný prostor.
- **Odstupové vzdálenosti** – Přístavby a novostavby musí dodržet odstupové úhly dle PSP. Výjimky jsou možné pouze na základě urbanistické studie nebo odborného posouzení.
- **Energetická efektivita** – Nové stavby a rekonstrukce musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. Doporučena je instalace obnovitelných zdrojů energie.
- **Estetické požadavky** – Architektonické řešení musí respektovat komorní charakter rezidenční zástavby. Přednost mají návrhy s tradičními prvky – sedlové střechy, členěné fasády, přírodní materiály a decentní barevnost.

Regulace pro stabilizované území Aloisov

Lokalita Aloisov, ležící v centrální části městské části Praha 14, představuje stabilizované rezidenční území s převahou nízkopodlažní zástavby, zejména rodinných domů a vil. Její charakter je definován klidným prostředím, kompaktní urbanistickou strukturou a vazbou na okolní zeleň. Významným prvkem je také dobrá dostupnost městské hromadné dopravy, zejména díky blízkosti stanice metra Rajská zahrada a návaznosti na autobusové linky.

Z hlediska územního plánování je prioritou zachování stávajícího charakteru území, podpora udržitelného rozvoje a ochrana hodnot obytného prostředí. Nové stavební záměry musí respektovat prostorové vztahy, výškové měřítko okolní zástavby a přispívat ke kvalitě veřejného prostoru. Výstavba by měla být přiměřená, s důrazem na zachování zeleně, soukromí a měřítka odpovídajícího stávající zástavbě.

1. Zachování urbanistické struktury

- Nové stavby musí navazovat na stávající vilovou a zahradní strukturu.
- Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo funkčními odchylkami.

2. Výšková regulace

- Výška nové zástavby musí odpovídat okolní zástavbě – obvykle 1 až 2 nadzemní podlaží.
- Výškové dominanty nejsou v území obecně přípustné. Jejich případná realizace je možná pouze v plochách výslovně určených územním plánem hl. m. Prahy nebo dalších závazných dokumentech (např. regulačních plánech či územních studiích), které určují konkrétní lokality pro výstavbu tohoto typu. S ohledem na kompaktní urbanistickou strukturu, klidné prostředí a vazbu na okolní zeleň je prioritou zachování výškového měřítka, prostorových vztahů a hodnot obytného prostředí. Výškové dominanty mimo vymezené plochy by narušily charakter území a nejsou v této lokalitě žádoucí.

3. Zeleň a veřejné prostranství

- Zachování zahrad, předzahrádek, zelených pásů a veřejných prostranství je prioritou.
- V území je třeba chránit stávající zeleň a doplňovat ji o nové prvky zvyšující kvalitu prostředí.
- Koeficient zeleně (KZ): min. 0,45 – podle typu zástavby a podlažnosti; zajišťuje dostatečný podíl zeleně na pozemku.
- Musí být zajištěna plná bezbariérovost/průchodnost zejména v přístupech do veřejného prostranství přiléhajícímu ke stavbě, včetně napojení z chodníků, zastávek veřejné dopravy a parkovacích ploch.

4. Dopravní a technická infrastruktura

- V rámci technické infrastruktury jsou přípustné úpravy, modernizace a doplňování stávajících sítí. V odůvodněných případech je možné realizovat i nové prvky, jako např. optické sítě, pokud nenaruší charakter území a jsou v souladu s platnou legislativou.
- Nové dopravní stavby (např. parkovací domy, cyklostezky) jsou přípustné, pokud respektují charakter území a navazují na stávající dopravní strukturu.
- Nové bytové jednotky musí mít odpovídající počet parkovacích stání dle platných Pražských stavebních předpisů (PSP), které nahrazují dříve používanou normu ČSN 73 6110. Obvykle se jedná o 1–2 stání na bytovou jednotku, v závislosti na typu stavby a lokalitě.

5. Občanská vybavenost

- Přípustné jsou drobné stavby občanské vybavenosti (např. školky, komunitní centra, lékařská zařízení).
- Komerční objekty musí být měřítkem a funkcí přiměřené rezidenčnímu prostředí.

6. Nepřípustné využití

- Výrobní provozy, velké komerční objekty, výškové budovy nebo developerské projekty, které by narušily charakter území.
- Podmíněně přípustné funkční využití (KPPp): max. o 1 stupeň nad KPP – možné pouze ve výjimečných případech, pokud je prokázána urbanistická návaznost, respekt k uliční čáře, výškové hladině a prostorovým vztahům; nutné prověření v digitálním modelu zástavby.

7. Omezení hlučnosti

- Nové stavby musí respektovat hygienické limity hluku dle platných norem – viz příloha č. 2.
- Zvýšená pozornost je věnována ochraně obytných zón před dopravním hlukem.

8. Hustota zástavby

- Hustota musí odpovídat vilovému a nízkopodlažnímu charakteru – intenzivní zahušťování je nepřípustné.
- Koeficient podlažních ploch (KPP) se obvykle pohybuje mezi 0,3–0,6.

9. Ochrana krajinného rázu

- Zástavba nesmí narušit vizuální propojení s okolní krajinou.
- Výškové stavby mimo vymezené plochy jsou zakázány.

10. Energetická účinnost a udržitelnost

- Nové stavby musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle platné legislativy, přičemž cílovou hodnotou je průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) minimálně ve třídě B. Výjimky jsou možné pouze v odůvodněných případech, např. při rekonstrukcích historických objektů nebo v technicky omezených lokalitách, a musí být řádně doloženy.
- Podpora zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.

Přípustná stavební činnost

- **Realizace nových staveb** – Výstavba nových objektů v lokalitě Aloisov je přípustná v souladu s funkčním využitím ploch dle územního plánu (např. OB, SV, OV). Nové stavby musí navazovat na stabilizovanou urbanistickou strukturu s převahou nízkopodlažní zástavby rodinných domů a vil. Výstavba musí respektovat prostorové uspořádání, uliční čáru, výškové měřítko okolní zástavby a vazbu na okolní zeleň. Architektonické řešení musí být kvalitní, soudobé a zároveň citlivé k charakteru klidného rezidenčního prostředí, s důrazem na zachování soukromí, zeleně a kvality veřejného prostoru.
- **Revitalizace rodinných domů** – Zateplení obvodového pláště, výměna oken, rekonstrukce střech, modernizace vstupních prostor. Přípustná je instalace technických zařízení (např. fotovoltaika), pokud nenarušují charakter okolí.
- **Přístavby a nástavby** – Přípustné pouze v rozsahu, který nenarušuje charakter zástavby. Musí být prokazatelně v souladu s výškovou hladinou, stavebními čarami a prostorovým uspořádáním. Přednost mají přístavby technického zázemí, komunitních prostor nebo nástavby jednoho podlaží. Výstavba či rekonstrukce objektů za účelem provozování ubytoven (včetně zařízení pro přechodné nebo hromadné ubytování) a krátkodobého komerčního ubytování typu Airbnb je nepřípustná, pokud:
 - není v souladu s hlavním využitím plochy dle územního plánu (např. obytné zóny),
 - nezajišťuje odpovídající občanskou vybavenost, infrastrukturu a hygienické standardy,
 - narušuje rezidenční charakter území, prostorové vztahy nebo veřejný zájem.
- **Změny využití nebytových prostor** – Přeměna garáží, suterénních nebo přízemních prostor na obytné nebo provozní účely, pokud je zajištěna odpovídající technická infrastruktura.
- **Úpravy zahrad a veřejného prostoru** – Revitalizace soukromých zahrad, předzahrádek, pěších tras a veřejných ploch. Podporována je výsadba zeleně, instalace drobného mobiliáře a zlepšení prostupnosti.

- **Výstavba drobné občanské vybavenosti** – Např. zahradní domky, komunitní altány, sportovní prvky – za podmínky souladu s funkčním využitím ploch dle ÚP.

Specifikace pro stavební záměry

- **Koeficient zeleně (KZ)** – Na pozemcích musí být zachován koeficient zeleně min. 0,45 podle typu zástavby a její podlažnosti. Tento poměr zajišťuje dostatečný podíl nezepevněných zelených ploch vůči celkové ploše pozemku. Zpevněné plochy je nutné minimalizovat. Při přístavbách a dalších stavebních úpravách musí být prokázáno, že nedojde ke snížení KZ pod stanovenou hranici.
- **Parkování** – Požadavek na odpovídající počet parkovacích stání dle přílohy č. 2 PSP. Preferováno je integrované nebo podzemní parkování, případně stání na vlastním pozemku mimo veřejný prostor.
- **Odstupové vzdálenosti** – Přístavby a novostavby musí dodržet odstupové úhly dle PSP. Výjimky jsou možné pouze na základě urbanistické studie nebo odborného posouzení.
- **Energetická efektivita** – Nové stavby a rekonstrukce musí splňovat požadavky na energetickou náročnost budov dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. Doporučena je instalace obnovitelných zdrojů energie.
- **Estetické požadavky** – Architektonické řešení musí respektovat charakter zahradního města. Přednost mají návrhy s tradičními prvky – sedlové střechy, členěné fasády, přírodní materiály a decentní barevnost.

Postup při projednání záměru ve stabilizovaných územích městské části Praha 14

Projednávání investorských záměrů ve stabilizovaných územích MČ Praha 14 je zásadním procesem, jehož cílem je zajistit, aby nová výstavba:

- Respektovala stávající urbanistickou strukturu a charakter území
- Chránila veřejná prostranství, zeleň a krajinné prvky
- Podporovala udržitelný rozvoj, kvalitní architekturu a soudržnost prostředí
- Byla v souladu s estetickými, funkčními a sociálními hodnotami dané lokality

Typologie záměrů ve stabilizovaných územích

Každý typ zástavby má své specifické urbanistické a sociální charakteristiky, které je nutné respektovat. Sídlištní struktury se vyznačují vyšší podlažností, velkorysým veřejným prostorem a specifickým dopravním řešením. Vilové čtvrti staví na individuální architektuře, nízké hustotě zástavby a důrazu na soukromí. Zahradní města kombinují obytnou funkci s bohatou zelení a komunitním charakterem.

Záměry v těchto územích se posuzují s ohledem na míru stability dle územního plánu, výškovou regulaci, uliční čáru, koeficient zastavění (KPP), koeficient zeleně (KZ) a další limity využití území. Cílem je zachovat urbanistický charakter lokalit, chránit kvalitu života obyvatel a předejít nadměrnému zatížení infrastruktury, dopravy a veřejné vybavenosti.

Transparentní postup s možností veřejné participace je klíčový zejména v citlivých lokalitách, kde mohou změny vyvolat obavy či odpor. Vhodně nastavený proces plánování a povolování záměrů přispívá k harmonickému rozvoji městské části a respektuje její historický i současný kontext.

Kritéria pro výběr záměrů k posouzení MČ Praha 14 v rámci její samostatné působnosti (v rámci územní samosprávy)

Tato kritéria slouží jako doporučený rámec pro výběr záměrů, které budou dále posuzovány dle definovaného postupu. Cílem je zajistit transparentní, odborně podložený a předvídatelný proces posuzování, který respektuje charakter území a přispívá k jeho harmonickému rozvoji.

Záměry s významným objemem nové výstavby

- Zastavěná plocha přesahuje 200 m²
- Hrubá podlažní plocha (HPP) přesahuje 400 m²
- Obestavěný prostor přesahuje 1 000 m³

Záměry s dopadem na výškovou hladinu

- Maximální výška objektu přesahuje 9 m
- Počet nadzemních podlaží přesahuje 5 NP
- Převýšení vůči okolní zástavbě přesahuje 2 m

Záměry s dopadem na koeficienty ÚP

- Koeficient zastavěné plochy (KZ) přesahuje 0,45
- Koeficient zelených ploch (KZel) klesá pod 0,20
- Koeficient podlažní plochy (KPP) přesahuje 1,00

Záměry s dopadem na veřejnou vybavenost a dopravu

- Předpokládaný nárůst počtu obyvatel přesahuje 100 osob
- Vzdálenost k nejbližší zastávce MHD přesahuje 800 m, nebo je navrhováno nové napojení
- Kapacita parkování je navržena v poměru 2 místa na byt nebo vyšším
- Zatížení komunikace vyžaduje změnu charakteru dopravní sítě (např. transformaci na vyšší kategorii)
- Dostupnost občanské vybavenosti je nedostatečná a záměr předpokládá její doplnění jako součást návrhu

Záměry s dopadem na veřejný prostor a zeleň

- Záběr veřejného prostranství přesahuje 300 m²
- Dotčená plocha veřejné zeleně přesahuje 150 m²
- Vzdálenost od nejbližšího parku přesahuje 800 m, nebo je navrhován nový park jako součást záměru
- Charakter zásahu představuje významnou transformaci, změnu funkce nebo struktury veřejného prostranství
- Náhrada zeleně je navržena v poměru minimálně 1:1, přičemž součástí návrhu je nová kvalitní veřejná zeleň

Záměry s potenciálním veřejným konfliktem

- Počet připomínek / námitek přesahuje 10, nebo opakovaně objevují protesty
- Dopad na citlivé prvky území je významný – např. změna charakteru veřejného prostranství, zvýšená zátěž infrastruktury
- Soulad se zvyklostmi v lokalitě je nízký – záměr se zásadně odchyluje od dosavadního využití

- Změna hlavního funkčního využití je zásadní – např. vznik nového typu vybavenosti nebo změna charakteru zástavby

Výše uvedená kritéria slouží jako podpůrný nástroj pro rozhodování městské části Praha 14 v rámci její samostatné působnosti. Jejich aplikace se vždy posuzuje s ohledem na konkrétní lokalitu, charakter území a platnou územně plánovací dokumentaci.