

Příklady struktur zástavby realizovaných staveb  
podle koeficientů míry využití

Doplňující informace ke změně Z 2832/00 ÚP HMP



## Míra využití ploch

- 1) V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), a ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO).
- 2) V transformačním území je obvykle stanovena nejvyšší přípustná míra využití ploch.
- 3) Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustná míra využití ploch se v tomto případě stanoví s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.
- 4) U stávajících staveb, kolaudovaných ke dni nabytí účinnosti územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, tj. 1. 1. 2000, jejichž míra využití plochy neodpovídá míře stanovené pro plochu, ve které jsou umístěny, se postupuje obdobně jako ve stabilizovaném území podle bodu (3).
- 5) Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ) jsou uvedeny v tabulce.
- 6) Koeficient podlažních ploch je dán podílem hrubých podlažních ploch (HPP)<sup>1</sup> a vymezené plochy posuzovaného záměru; plochu, resp. část plochy lze započítat jen do jediného záměru.
- 7) Podmíněně přípustné ve zvlášť odůvodněných případech (např. u dostaveb proluk v centru města, v místech, kde není možné splnit koeficient zeleně na rostlém terénu apod.) je použití speciálního koeficientu S s individuálně stanovenými koeficienty KPP a KZ.
- 8) Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené nesnížené míry využití), při splnění následujících podmínek:
  - a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);
  - b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.);
  - c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu podle zásad stanovených v příloze B Odůvodnění.
- 9) Změna stanovené míry využití ploch větší, než je uvedeno v bodě (6), stanovení koeficientu S podle bodu (7), resp. odchylka od stávající míry využití ploch ve stabilizovaném území, vyjádřené s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy, je možná pouze změnou územního plánu vydanou formou opatření obecné povahy.
- 10) V nerozvojovém území je možné pouze zachování stávajících staveb bez možnosti další stavební činnosti, s výjimkou případů uvedených v bodě (11) a (12).
- 11) V nerozvojových územích u stávajících trvalých staveb, kolaudovaných ke dni 1.1.2000 (nabytí účinnosti obecně závazné vyhlášky č.32/1999 Sb. hl. m. Prahy), mohou být prováděny stavební úpravy za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby. Podmíněně přípustná je změna jejich využití, za podmínky souladu s limity území.
- 12) V nerozvojových záplavových územích je podmíněně přípustné umísťování doplňkových staveb a staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky souladu s limity území.
- 13) Nerozvojová území jsou vyznačena překryvným značením ve výkresu č. 4.

V příloze uvedené příklady realizací mají za cíl ozřejmit navrhované změny Z 2832/00, a to zejména zakotvení míry využití ploch jako závazné části územního plánu a dále srovnání dvou po sobě následujících koeficientů podlažních ploch v případě použití podmíněně přípustného koeficientu KPPp.

---

<sup>1</sup> Způsob výpočtu HPP a KZ upravuje příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

**TABULKA MÍRY VYUŽITÍ PLOCH**

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně <sup>9</sup>		Typický charakter zástavby*
			při podlažnosti <sup>9</sup>	
A	0,2	0,65	1	izolovaná rodinná zástavba
		0,80	2 a více	rodinné domy s nadstandardními parcelami
B	0,3	0,50	1	přízemní rozvolněná zástavba <sup>1</sup>
		0,65	2	rozvolněná zástavba <sup>1</sup>
		0,75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba <sup>1</sup>
C	0,5	0,30	1	přízemní zástavba, halové stavby
		0,45	2	nízkopodlažní zástavba
		0,55	3 a více	převážně nízkopodlažní zástavba
D	0,8	0,35	do 2	nízkopodlažní zástavba
		0,5	3	nízkopodlažní zástavba
		0,55	4	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu <sup>2</sup>
		0,55	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu <sup>2</sup>
E	1,1	0,15	do 2	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu <sup>2</sup>
		0,35	3	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu <sup>2</sup>
		0,45	4	rozvolněná zástavba městského typu <sup>2</sup>
		0,5	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu <sup>2</sup>
F	1,4	0,25	do 3	zástavba městského typu <sup>2</sup>
		0,4	4	zástavba městského typu <sup>3</sup>
		0,45	5	rozvolněná zástavba městského typu <sup>2</sup>
		0,45	6 a více	
G	1,8	0,25	do 4	kompaktní zástavba městského typu <sup>4</sup>
		0,35	5	zástavba městského typu <sup>3</sup>
		0,4	6	
		0,45	7	rozvolněná zástavba městského typu <sup>2</sup>
		0,45	8 a více	
H	2,2	0,25	do 4	kompaktní zástavba městského typu <sup>4</sup>
		0,3	5	zástavba městského typu <sup>3</sup>
		0,35	6	
		0,4	7	rozvolněná zástavba městského typu <sup>2</sup>
		0,4	8 a více	
I	2,6	0,1	do 4	velmi kompaktní zástavba městského typu <sup>5</sup>
		0,25	5	kompaktní zástavba městského typu <sup>4</sup>
		0,3	6	
		0,3	7	zástavba městského typu <sup>3</sup>
		0,35	8 a více	
J	2,6	0,3	do 8	solitéry, výškové domy
		0,35	10	
		0,4	12	
		0,4	13 a více	
K	3,2	0,1	do 5	velmi kompaktní zástavba městského typu <sup>5</sup>
		0,2	6	kompaktní zástavba městského typu <sup>4</sup>
		0,25	7	zástavba městského typu <sup>3</sup> , výškové domy
		0,25	8	
		0,35	9	
		0,35	10 a více	

<sup>9</sup> Zvolí se na základě podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha. Způsob výpočtu podlažnosti a KZ upravuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

<sup>1</sup> ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy, viladomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu.

<sup>2</sup> ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu.

<sup>3</sup> ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu.

<sup>4</sup> KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou.

<sup>5</sup> VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.

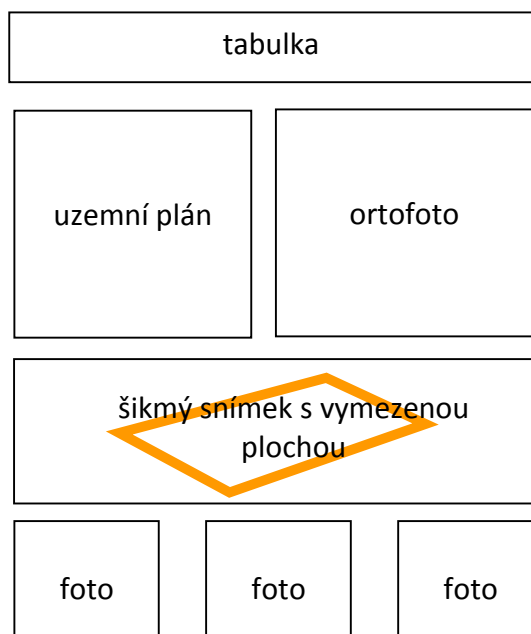
\* Podlažnost a typický charakter zástavby jsou informativní

## Seznam příkladů realizací

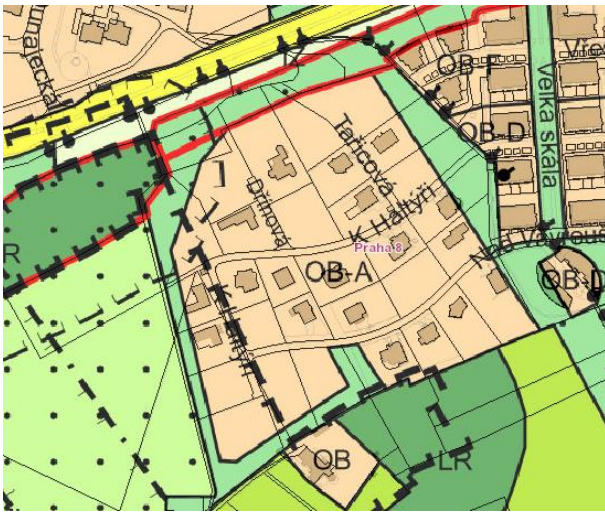
- A - Praha 8, Troja - Velká skála - rodinné domy (RD) s nadstandardními parcelami
- B - Nebušice - Malá Šárka - RD - rozvolněná zástavby
- C - Praha 6 - Vily Hanspaulka - RD - nízkopodlažní zástavba
- D - Praha 6 - rezidenční čtvrť Liboc - bytové domy (BD) - rozvolněná zástavba městského typu
- E - Praha 6 - areál Hvězda - rozvolněná zástavba městského typu
- F - Praha 15 - Slunečný vršek - BD - zástavba městského typu
- G - Praha 2 - Korunní dvůr - BD - rozvolněná zástavba městského typu
- H - Praha 9 - Nová Harfa - BD - kompaktní zástavba městského typu
- I - Praha 5 - Nový Smíchov - obchodní centrum - velmi kompaktní zástavba městského typu
- J - Praha 13 - Nové Butovice - administrativní centrum - solitéry, výškové budovy
- K - Praha 4 - Gemini centrum - administrativní budova - velmi kompaktní zástavba městského typu
- S - nelze uvést typický příklad

---

### Rozložení stránek



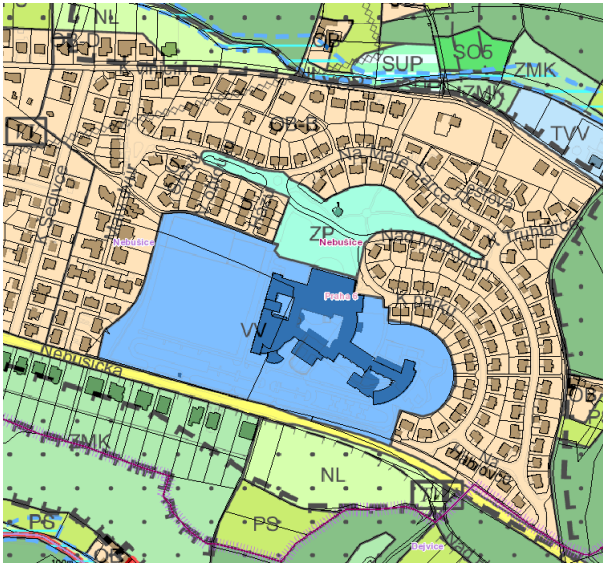
KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně <sup>8</sup> při podlažnosti		Typický charakter zástavby
		0,65	1	
A	0,2	0,80	2 a více	izolovaná rodinná zástavba
				rodinné domy s nadstandardními parcelami



Praha 8, Troja – Velká skála



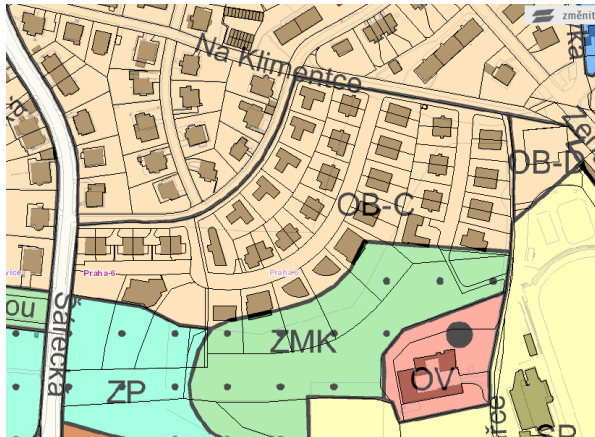
KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně <sup>8</sup> při podlažnosti		Typický charakter zástavby
		0,50	1	
B	0,3	0,50	1	přizemní rozvolněná zástavba <sup>1</sup>
		0,65	2	rozvolněná zástavba <sup>11</sup>



Nebušice – Malá Šárka



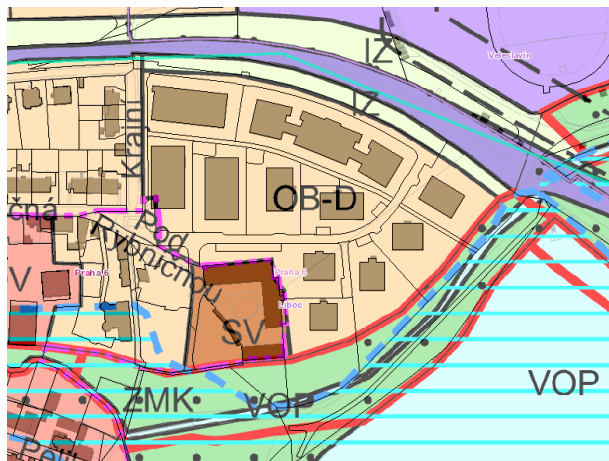
KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch		KZ minimální koeficient zeleně při podlažnosti	Typický charakter zástavby	
C	0,5		0,30	1	přízemní zástavba, halové stavby
			0,45	2	nízkopodlažní zástavba
			0,55	3 a více	převážně nízkopodlažní zástavba



Praha 6 – Vily Hanspaulka



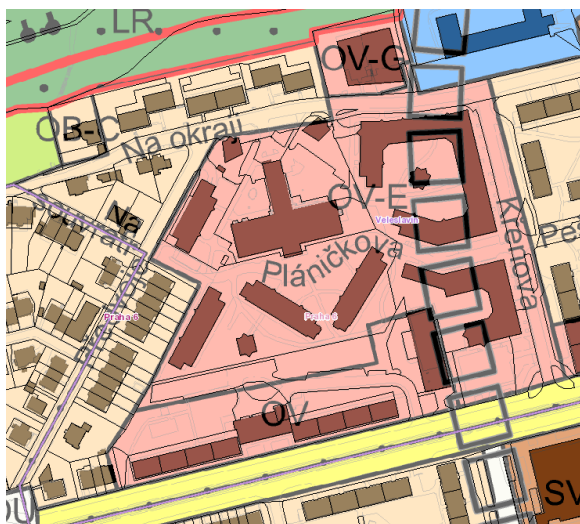
KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch		KZ minimální koeficient zeleně při podlažnosti		Typický charakter zástavby
D	0,8		0,35	do 2	nízkopodlažní zástavba
			0,5	3	nízkopodlažní zástavba
			0,55	4	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu <sup>2</sup>



Praha 6 – Rezidenční čtvrť Liboc



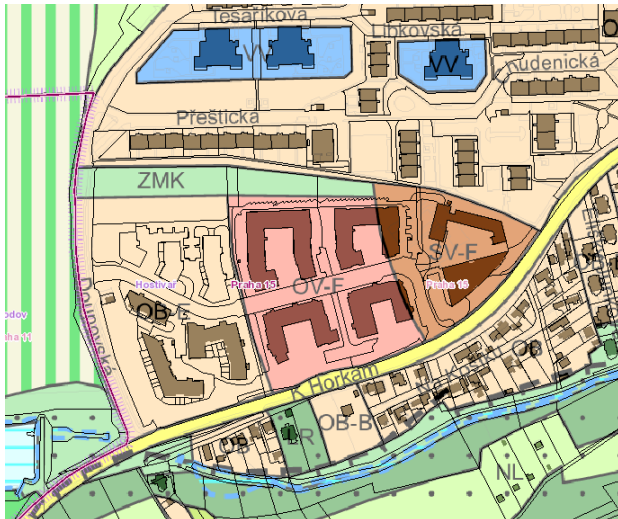
KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch		KZ minimální koeficient zeleně <sup>8</sup> při podlažnosti		Typický charakter zástavby
E	1,1		0,15	do 2	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu <sup>2</sup>
			0,35	3	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu <sup>2</sup>
			0,45	4 a více	rozvolněná zástavba městského typu <sup>2</sup>
			0,5	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu



Praha 6 – areál Hvězda



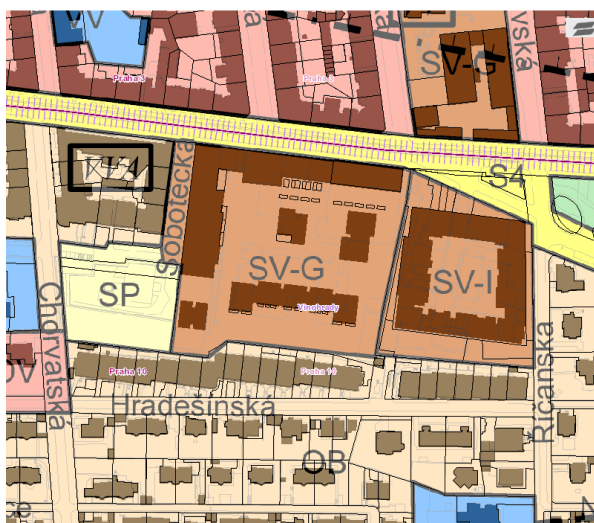
KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch		KZ minimální koeficient zeleně <sup>2</sup> při podlažnosti		Typický charakter zástavby
F	1,4		0,25	do 3	zástavba městského typu <sup>2</sup>
			0,4	4	zástavba městského typu <sup>3</sup>
			0,45	5	rozvolněná zástavba městského typu <sup>2</sup>
			0,45	6 a více	



Praha 15 – Slunečný vršek



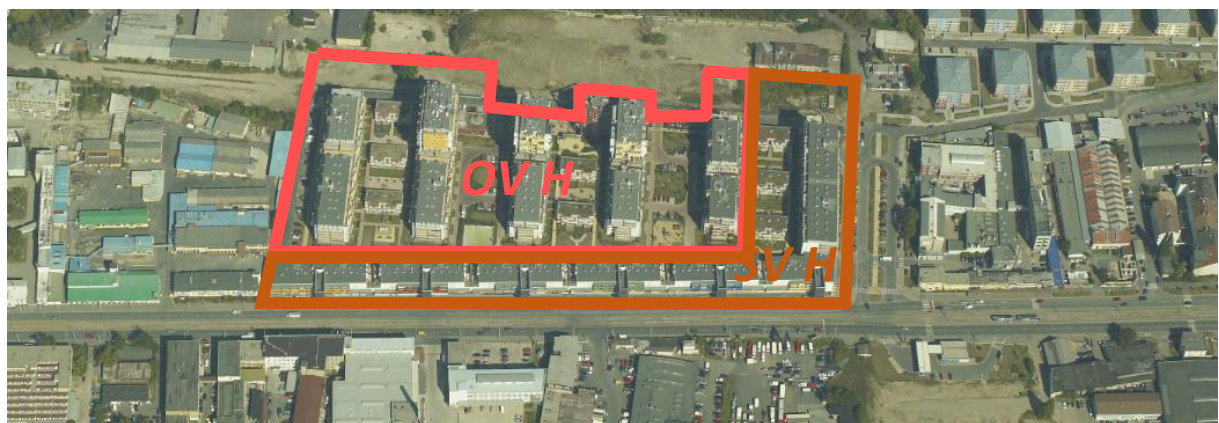
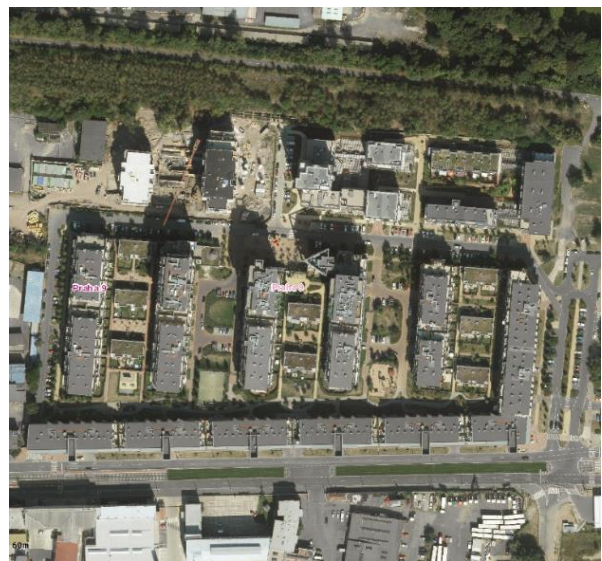
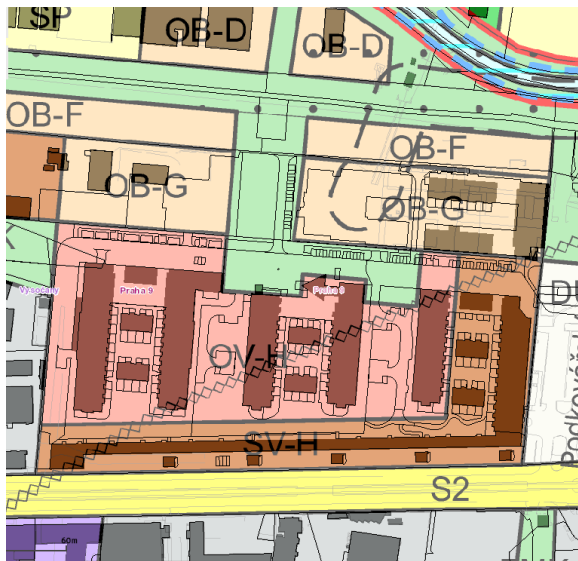
KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch		KZ minimální koeficient zeleně <sup>6</sup> při podlažnosti		Typický charakter zástavby
G	1,8		0,25	do 4	kompaktní zástavba městského typu <sup>4</sup>
			0,35	5	zástavba městského typu <sup>3</sup>
			0,4	6	
			0,45	7	rozvolněná zástavba městského typu <sup>2</sup>
			0,45	8 a více	



Praha 2 Korunní dvůr



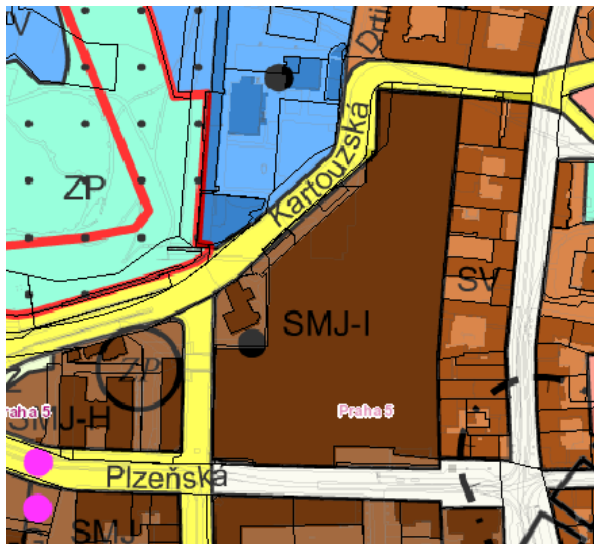
KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch		KZ minimální koeficient zeleně <sup>8</sup> při podlažnosti		Typický charakter zástavby
H	2,2		0,25	do 4	kompaktní zástavba městského typu <sup>4</sup>
			0,3	5	
			0,35	6	zástavba městského typu <sup>3</sup>
			0,4	7	
			0,4	8 a více	



Praha 9 – Nová Harfa



KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch		KZ minimální koeficient zeleně <sup>6</sup> při podlažnosti		Typický charakter zástavby
I	2,6		0,1	do 4	velmi kompaktní zástavba městského typu <sup>5</sup>
			0,25	5	kompaktní zástavba městského typu <sup>4</sup>
			0,3	6	
			0,3	7	zástavba městského typu <sup>3</sup>
			0,35	8 a více	



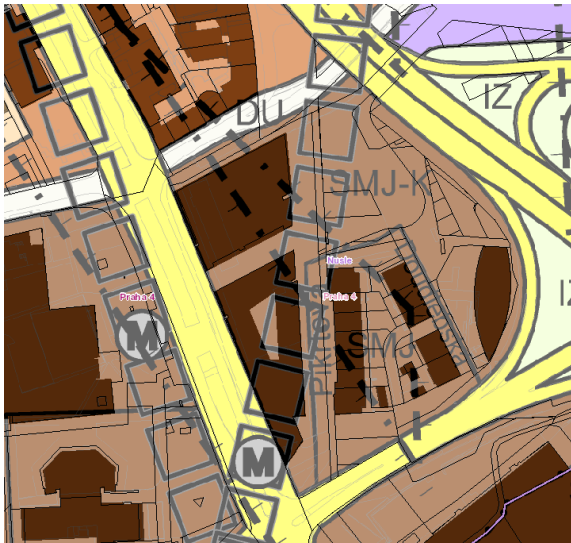
Praha 5 – OC Nový Smíchov







KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch		KZ minimální koeficient zeleně <sup>6</sup> při podlažnosti		Typický charakter zástavby
K	3,2		0,1	do 5	velmi kompaktní zástavba městského typu <sup>5</sup>
			0,2	6	kompaktní zástavba městského typu <sup>4</sup>
			0,25	7	zástavba městského typu <sup>3</sup> , výškové domy
			0,25	8	
			0,35	9	
			0,35	10 a více	



Praha 4 - Gemini centrum