Analýza územního plánu — parc. č. 1453 (k.ú. 729272)

Obec: Praha

[OB] čistě obytné

Parcely: 1453

Níže je strukturovaný report pro funkční plochu "OB – čistě obytné" v obci Praha, vycházející z dodaných úryvků Územního plánu a vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Report: Funkční plocha OB – čistě obytné

1. Hlavní využití

Hlavním využitím ploch OB jsou plochy pro bydlení [01].

2. Přípustné využití

Přípustné využití zahrnuje:
• Byty v nebytových domech [01].
• Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb [01].
• Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové [01].
• Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury [01].

3. Podmíněně přípustné využití

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit:
• Zařízení pro neorganizovaný sport [01].
• Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m² [01].
• Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily [01].
Dále lze umístit:
• Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení [01].
• Ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu [01].
• Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (PID) [01].
• Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin [01].
Podmíněně přípustné je také využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků [01].
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků [01].

4. Nepřípustné využití

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování [01].

5. Prostorové uspořádání a podmínky

Obecné podmínky ÚP:

• Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků [01].
• V případě umístění administrativy a veterinárních zařízení v rámci staveb pro bydlení je nutné zachovat dominantní podíl bydlení [01].
• Využití přípustné v plochách OV je podmíněno bezprostředním sousedstvím s plochami OV a nesmí narušit strukturu souvisejícího území a omezit využitelnost dotčených pozemků [01].

Doplňující podmínky dle vyhlášky č. 146/2024 Sb.:

• Umisťování staveb: Stavba se umisťuje v souladu se stavební čárou, která odpovídá převažujícímu charakteru zástavby [V] §11. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice sousedního pozemku, vyjma veřejného prostranství [V] §11. Tento odstup se nepoužije, pokud jde o stavbu do 2 m výšky, stavbu pozemních komunikací, drah, vodních cest, sítí technické a zelené infrastruktury, nebo pokud způsob zástavby v místě obvyklý odpovídá charakteru území [V] §11. Na hranici pozemku nesmí být žádné stavební otvory orientované k hranici a srážkové vody a spad sněhu nesmí stékat na sousední pozemek [V] §11. Předsazené části stavby musí být minimálně 4,95 m nad vozovkou a navazujícím chodníkem (0,5 m) [V] §11. Pro Prahu platí, že požadavky na odstupy se nemusí použít, pokud parametry stavby odpovídají úplné souvislé zástavbě stejné výškové úrovně a půdorysného rozsahu a s ohledem na stavební čáru, a nedojde-li k ohrožení bezpečnosti, zdraví a životního prostředí a je-li v souladu s územně plánovací dokumentací [V] §91.
• Technická infrastruktura: Sítě v zastavitelné ploše a zastavěném území se umisťují pod terén, s výjimkou vedení 110 kV a stožárů/nadzemních komunikačních sítí [V] §12. Trubní a kabelové vedení musí být minimálně 1,4 m od dna koryta bystřiny (v chráničce) [V] §12. Stožáry nadzemního vedení a komunikací musí být minimálně 6 m od břehové čáry bystřiny [V] §12.
• Parkovací stání: Počet stání se navrhuje dle přílohy č. 1 vyhlášky [V] §7. Stání musí být součástí stavby nebo na pozemku stavby [V] §7. Nelze-li na pozemku, je povolena maximální vzdálenost 300 m (nejkratší spojnice stavba–parkoviště) [V] §7. Musí být zřízena bezbariérová stání dle přílohy č. 1 [V] §7. U občanského vybavení se zřizují i místa pro jízdní kola [V] §7.
• Pozemek stavby pro bydlení: Na pozemku lze kromě stavby pro bydlení umístit stavby a zařízení související nebo podmiňující funkci bydlení a rodinné rekreace [V] §10. Na pozemku rodinného domu je povolena podnikatelská činnost s maximálně 40 m² zastavěné plochy a maximálně 1 nadzemním podlažím + 1 podzemním podlažím [V] §10.
• Veřejné prostranství: Komunikace vedoucí na pozemek bytového domu musí mít minimální šířku 12 m; jednosměrná 10,5 m [V] §9. Komunikace na pozemek rodinného domu musí mít minimální šířku 8 m; jednosměrná 6,5 m [V] §9. Uliční výsadbový pás musí mít minimální šířku 1 m [V] §9.

• Osvětlení, proslunění a stínění: Vnitřní prostor stavby musí mít dostatečné denní osvětlení podle účelu užívání [V] §20. Stavby pro výchovu a vzdělávání musí mít denní osvětlení pobytových místností dle předpisu [V] §20. Obytná/pobytová místnost musí mít přirozené oslunění [V] §20. Stínění se posuzuje dle současného stavu okolí a podmínek regulačního nebo územního plánu [V] §20.
• Výšky: Světlá výška obytné/pobytové místnosti stavby pro bydlení musí být minimálně 2,5 m. Snížení na 2,2 m je povoleno maximálně pod polovinou podlahové plochy (podkroví šikmý strop) [V] §38. Pobytová místnost mateřské školy musí mít minimálně 2,5 m [V] §38. Garáž pro vozidla musí mít podjezdnou výšku minimálně 2,2 m; rampa se sklonem >8 % minimálně 2,3 m [V] §38.
• Šířky, jiné rozměry a vnitřní komunikace budov: Vstupní dveře bytu a pobytových místností musí mít minimální průchozí šířku 0,8 m [V] §39. Hlavní komunikace v budovách s obytnými místnostmi musí umožňovat přepravu předmětů o rozměrech 1,95×0,75×0,8 m; ve stavbách pro sociální/zdravotní péči 1,95×0,9×0,9 m. Neplatí pro rodinné domy a rodinnou rekreaci [V] §39. Komunikace ve stavbách pro obchod musí mít 2 m v prodejních místnostech 1. NP a 2,5 m na křížení [V] §39. Chodby ve stavbách pro vzdělávání a školy musí splňovat nejen 1,2 m, ale i požadavky na přístupnost [V] §39.
• Hospodaření se srážkovými vodami: Stavba musí splňovat požadavky na zachycení srážkových vod v souladu s normou [V] §8. Odtok nesmí ohrožovat pozemek stavby a okolí [V] §8. Přednostně se navrhuje vsakování / propojení s vegetací [V] §8.
• Komunální odpad: Stavba musí mít místnost nebo místo pro soustřeďování komunálního odpadu na pozemku stavby [V] §25. Kapacita musí odpovídat účelu stavby [V] §25. Společné stanoviště souboru staveb může být maximálně 300 m vzdálené [V] §25. Stanoviště komunálního odpadu musí být přístupné [V] §25. Neplatí pro rodinné domy a rodinnou rekreaci [V] §25.
• Stavba pro bydlení a byty: Byt musí být stavebně uzavřený [V] §49. Bytové domy musí mít místnost/prostor pro úklid společných částí domu [V] §49. Byt zvláštního určení musí splňovat bezbariérový standard, specifický standard pro lehátko/vozík nebo zrakový standard [V] §49. Byt s univerzálním standardem musí mít manipulační prostor ø 1,2 m ve všech místnostech [V] §49. Byt pro těžce pohybově postižené musí mít manipulační prostor ø 1,5 m [V] §49.

IPR/ÚAP Praha: charakter okolní zástavby

Zdroj: IPR Praha ArcGIS REST / ÚAP Buffer: 80 m Plocha parcel dle RÚIAN: 186.7 m²

> U ploch OB/OV/SV/SMJ bez kódu míry využití ÚP Prahy nestanovuje KPP/KZ; přípustnost se posuzuje podle charakteru území, stávající urbanistické struktury a ÚAP.

Podlažnost na posuzovaném pozemku

Plocha průniku	Podlaží po římsu	Podlaží celkem	Střecha	Typ
212.8 m²	2	4	šikmá	objekty do 3 NP
4.6 m²	2	4	šikmá	objekty do 3 NP

Podlažnost v okolí

• Počet objektů v okolí: 28
• Medián podlažnosti po římsu: 2.0 NP
• Plošně vážený průměr: 1.83 NP
• Rozsah: 1.0–4.0 NP

Dominantní využití okolí

• VM – ulice, silnice (27945.9 m²)
• ZHB – zahrady, hřiště a nezpevněné plochy v rezidenční výstavbě (14917.7 m²)
• BRR – rodinné domy (3054.3 m²)
• RPU – parkově upravené plochy (2145.5 m²)
• XO – XO (1190.1 m²)
• BRV – činžovní vily (777.0 m²)

Stáří zástavby v okolí

• 1925-1938 (2865.8 m²)
• 1976-1989 (348.6 m²)
• 2002-2010 (275.5 m²)
• 1990-2001 (274.1 m²)

Interpretace pro návrh: v případě stabilizovaného území nejde o automatické maximum, ale o podklad pro posouzení souladu s charakterem okolní zástavby.

Použité zdroje

• [01] 01_UP_Vyrok_Textova_Cast.pdf
• [V] Vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu

Zpracováno: 2026-11-01 10:33