

Pravidla výstavby pro developery a stavebníky v k.ú. Běchovice

(přijata usnesením ZMČ č. 064/08/23 ze dne 13. 12. 2023)

Výstavba v katastru MČ Praha – Běchovice se řídí především platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚPn SÚ HMP) a dále pravidly, definovanými v rámci Pražských stavebních předpisů (PSP). Pro jednoznačnější výklad výše uvedených předpisů a snazší porozumění záměrům MČ Praha – Běchovice jsou dále vydána tato upřesnění a doporučení.

Stavebníkům a developerům je doporučeno konzultovat s vedením MČ Praha – Běchovice jejich investiční záměr v předstihu, nikoliv až hotový projekt.

VÝSTAVBA OBECNĚ

- Výstavba ve stabilizovaném území by měla ctít parametry stávající zástavby, nepřevyšovat ji a charakterem odpovídat svému okolí.
- Podmínky pro dopravu v klidu ve stabilizovaném území, modro-zelenou infrastrukturu i charakter a velikost bytu jsou analogické jako u výstavby nové (na zelené louce).
- Českobrodská, Do Panenek, Mladých Běchovic a Do Říčán jsou 4 páteřní komunikace MČ Praha - Běchovice. Komise pro rozvoj městské části, dopravu a výstavbu a Rada MČ Praha – Běchovice budou zejména při výstavbě podél těchto páteřních komunikací sledovat nejen technické parametry stavby samotné, ale i návrh architektonického řešení, tedy budou klást důraz na estetiku zpracovaného návrhu.
- Stavební čára bude především respektovat stávající linii zástavby anebo bude zakládána tak, aby bylo možné umístit parkovací stání před domem na vlastním pozemku kolmo k ulici.
- Dříve realizovanou výstavbu, která není v souladu s těmito požadavky, nelze uvažovat jako argument k obdobnému řešení.
- Investorské záměry na stavby bytového nebo nebytového charakteru, zařízení, činností a technologií pro komerční využití a ubytovací služby, zejména pak pro nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály a kancelářské prostory a skladové kaly, se řídí „Pravidly pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury Městské části Praha-Běchovice“.

CELKOVÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

- MČ Praha – Běchovice si vyhrazuje právo odmítnout / vydat nesouhlas s povolením stavby na svém území z hlediska neadekvátního a obecně nepřijatelného architektonického zpracování, významně narušujícího podobu okolní zástavby.

REGULACE PLOCHY

- MČ Praha – Běchovice požaduje u nových staveb samostatně stojících RD minimální velikost parcely 600 m² a u poloviny dvojdomu minimální velikost parcely 400 m².

- Výše uvedené pravidlo je třeba aplikovat i na eventuální dělení pozemků s tím, že je nepřipustné oddělení zadní části pozemku a vydělení pouze příjezdové cesty. Dělení je možné jen přímou čarou při dodržení minimálních rozměrů pozemků (viz. výše).
- MČ Praha - Běchovice upřednostňuje výstavbu bytových domů charakterově odpovídajících zejména bytům pro rodiny s dětmi, tzn. v plošné výměře nad 65 m². Cílem je tímto požadavkem eliminovat vznik černých ubytoven z původních RD.

DOPRAVA

- Je bezpodmínečné realizovat všechna potřebná parkovací místa na vlastním pozemku. Zároveň MČ Praha – Běchovice požaduje umožnit funkční (samostatný) vjezd pro všechna parkovací stání. Výjimku tvoří RD se samostatným vjezdem. Stísněnost parcely nemůže být důvodem pro umístění parkování v rámci přilehlém (městského) prostoru.
- Požadavky pro dopravu v klidu nad rámec PSP
 - a) u RD s HPP do 100 m² požaduje MČ min. 2 parkovací místa na parcele
 - b) u RD s HPP nad 100-150 m² požaduje MČ 2,5 parkovací místa na parcele
 - c) u RD s HPP nad 150 m² požaduje MČ 3 parkovací místa na parcele
 V případě umístění více menších bytových jednotek (pod 80 m²) v rámci RD je nezbytné uvažovat min. 1 parkovací stání na 1 bytovou jednotku a půl parkovacího stání na každou bytovou jednotku pro návštěvy.
- U výstavby s vyšším počtem bytových jednotek (2 a více) požaduje MČ Praha – Běchovice min. koeficient pro dopravu v klidu 1,4.
- U komerční výstavby (vč. developerských projektů) požaduje MČ Praha – Běchovice pevnou vazbu bytu na parkovací místo tzn. Každý byt bude prodáván přímo s parkovacím místem.
- V případě rekonstrukcí a dostaveb stávajících staveb je výjimečně možné individuální posouzení.

MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

- Základním pravidlem pro nakládání s dešťovou vodou je její likvidace v rámci vlastního pozemku tak, jak určují obecně platné předpisy. Až po vyčerpání a doložení všech technických možností lze připustit napojení přebytků dešťových vod do dešťové kanalizace, je-li v blízkosti stavebního záměru
- Je základním cílem umístit v rámci každého stavebního záměru (vč. rekonstrukcí a dostaveb) maximální možné plochy zeleně, a to nejen na rostlém terénu, ale také na konstrukcích, zejména pak na plochých střeších nebo střeších s velmi mírným sklonem. Pokud je nezbytné umísťovat zpevněné plochy (kvůli parkování), tak tyto řešit s vysokou propustností a s určitým podílem zeleně (rastry).

V Praze-Běchovicích dne 13. 12. 2023

Ing. Ondřej Martan
starosta

