

Manuál struktury zahradního města Praha Radotín

Účel tohoto dokumentu

Tento dokument popisuje stávající strukturu zahradních měst na území hl. m. Prahy a slouží jako podklad pro rozhodování stavebních úřadů, městských částí a stavebníků.

Svým přístupem navazuje na územně analytické podklady zpracovávané Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha). Pracuje s lokalitami vymezenými v platném územním plánu a poskytuje jejich základní popis z hlediska prostorové struktury.

Základním zdrojem dat je vrstva Podlažnost dostupná jako otevřená data na Geoportálu Prahy. Data jsou ve verzi aktualizované k 29. 1. 2026.

Analýza je zaměřena na stabilizované lokality se strukturou zahradního města. Z definice stabilizované lokality podle platného územního plánu vyplývá, že nové stavební záměry i změny dokončených staveb mají respektovat a posilovat cílový charakter dané lokality popsany v platném územním plánu.

Použitá data

Tento dokument vychází z oficiálních dokumentů a dat. Popisuje stávající podobu území.

Vychází z následujících zdrojů:

Metropolitní plán Prahy

– poskytuje rámec pro vymezení lokalit a charakter území

Otevřená data Geoportálu Prahy – vrstva „Podlažnost“

– zdroj vstupních dat o budovách (aktualizace k 29. 1. 2026)

– podklad pro stanovení počtu podlaží a výpočet celkové podlažní plochy (CPP)

Pražské stavební předpisy

Nariadení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), schválené Radou hlavního města Prahy dne 24. 6. 2024.

Popis použité metody

Součástí charakteru území je nejen zastavěná plocha budov, ale také jejich typická kapacita. Ta se posuzuje z urbanistického hlediska, přičemž je nutné zohlednit omezenou dostupnost detailních stavebních podkladů. Pro její určení se proto využívá metrika celkové podlažní plochy (CPP), která umožňuje porovnání budov v rámci území. Výpočet CPP vychází z metodiky IPR Praha (2024): „*Určení počtu podlaží a tvaru střechy – obecný postup*“. Vstupní data pocházejí z otevřených dat Geoportálu, konkrétně vrstvy *Podlažnost*.

CPP je definována jako součin zastavěné plochy a počtu podlaží. V případě ustupujícího nebo podkrovního podlaží je započítáváno 70 % jeho plochy, v případě podzemního podlaží je započítáno 90 %. Pro každou lokalitu jsou v samostatných grafech znázorněny hodnoty zastavěných ploch a celkové podlažní plochy (CPP). Tyto hodnoty jsou prezentovány pomocí histogramu, který ukazuje četnost jednotlivých velikostí. Každá čárka na ose x přitom odpovídá jednomu započtenému domu.

Pro stanovení typické hodnoty v rámci lokality je použit medián CPP, který představuje střední hodnotu souboru. Na rozdíl od aritmetického průměru není ovlivněn extrémními hodnotami, a proto lépe vystihuje typickou velikost budov v daném území.

Tmavě modré pásmo v grafech představuje rozmezí, ve kterém se nachází 50 % všech objektů v lokalitě. Pravá hrana tmavě modré plochy vymezuje úroveň, pod níž leží 75 % všech sledovaných objektů v lokalitě. Světlejší odstíny modré znázorňují navazující pásma, z nichž každé zahrnuje 10 % všech sledovaných objektů.

Cílem stavebních záměrů ve stabilizované lokalitě je respektovat a posilovat převažující charakter zástavby.

Každý záměr ve stabilizované ploše se v hodnotách zastavěnosti i celkové podlažní plochy (CPP) má pohybovat v rozmezí vyznačeném tmavě modrým pásmem příslušné lokality, jak je dále ukázáno v tomto dokumentu.

Základní pojmy

Metropolitní plán Článek 12 Rozdělení území na lokality a charakter lokality

- (1) Součástí základní koncepce Metropolitního plánu je rozdělení celého území Prahy na jednotlivé lokality vymezené na základě převažujícího charakteru. Charakter lokality stanovuje hodnoty v území a každá lokalita má přiřazen jedinečný, zpravidla místní název.
- (2) Popis celého území Prahy prostřednictvím lokalit umožňuje individuální regulaci a iniciaci daných území a ploch. Základem regulace je stanovení cílového charakteru, jak je podrobně uvedeno v čl. 36.

Metropolitní plán Článek 35 Lokalita a kód lokality

- (1) Lokalita je základní jednotkou Metropolitního plánu. Je vymezena na základě převažujícího charakteru [38] . Celé území Prahy je členěno na lokality.
- (2) Území lokality je regulováno stanovením cílového charakteru lokality.
- (3) Lokalita má přiřazen kód, který se skládá z čísla, jména lokality a identifikace jejích základních vlastností.

Metropolitní plán Článek 36 Cílový charakter lokality

- (1) Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s jeho individuálním popisem a navrženým řešením prvků struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:
- a) zastavitelnost, která je podrobně popsána v čl. 38 a 39,
 - b) struktura, která je podrobně popsána v čl. 40 až 60,
 - c) využití, které je podrobně popsáno v čl. 61 až 67,
 - d) stabilita, která je podrobně popsána v čl. 68 až 72.
- (2) Nedílnou součástí cílového charakteru každé lokality jsou navržené prvky infrastruktury. Jednotlivé prvky infrastruktury musí být vždy navrhovány a realizovány v souladu s cílovým charakterem lokality.
- (3) Všechny podmínky a požadavky stanovené Metropolitním plánem jako cílový charakter území platí současně. Konkrétněji a podrobněji stanovené požadavky nebo podmínky mají přednost před požadavky nebo podmínkami obecnějšími. Obecně jsou požadavky stanovené v části třetí upřesňovány požadavky stanovenými v části čtvrté a dále upřesňovány systémy veřejných infrastruktur v částech páté až osmé.

Metropolitní plán Článek 38 Zastavitelnost lokality

- (1) Zastavitelnost je jednou ze čtyř základních vlastností lokality, která spoluutváří její cílový charakter.
- (2) Metropolitní plán stanovuje zastavitelnost každé lokality, přičemž rozlišuje lokality Z zastavitelné stavební, zN zastavitelné nestavební a N nezastavitelné.
- (3) Zastavitelnost se v kódu lokality označuje písmeny Z, zN nebo N.

Metropolitní plán Článek 40 Struktura lokality

- (1) Typ struktury je jednou ze čtyř základních vlastností lokality, která spoluutváří její cílový charakter.
- (2) Metropolitní plán stanovuje typ struktury každé lokality, přičemž rozlišuje:
- a) deset typů struktur pro zastavitelné stavební lokality: (01) rostlá struktura, (02) bloková struktura, (03) hybridní struktura, (04) heterogenní struktura, (05) vesnická struktura, (06) struktura zahradního města, (07) modernistická struktura, (08) struktura areálů produkce, (09) struktura areálů vybavenosti, (10) lineární struktura,
 - b) tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality: (11) parkový areál, (12) parkové prostranství, (13) parkový les,
 - c) sedm typů struktur pro nezastavitelné lokality: (14) lesní krajina v rovině, (15) lesozemědělská krajina, (16) zemědělsko-rybníční krajina, (17) zemědělská krajina v rovině, (18) krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině, (19) krajina výrazných údolí, (20) krajina výrazných vrchů.

- (3) V kódu lokality je typ struktury označen příslušným číslem v kulaté závorce.

- (4) Metropolitní plán stanovuje zásady prostorového uspořádání pro lokality daného typu struktury, případně pro jejich části, s ohledem na ostatní podrobnější regulativy, zejména výškovou regulaci. Budovy a jiné stavby, které svou běžnou typologií neodpovídají předepsaným zásadám, například budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti a technické a dopravní infrastruktury, se od nich mohou odchýlit.

- (5) Pro samoty, budovy v městském parku a stavební bloky v zastavitelných nestavebních lokalitách se zásady prostorového uspořádání uplatní přiměřeně.

- (6) ÚPČP, regulační plán nebo územní studie mohou ve výjimečných případech stanovit typ struktury pro konkrétní plochy odlišně. V těchto případech se k typu struktury stanovenému Metropolitním plánem nepřihlíží.

Metropolitní plán

Článek 46 (06) struktura zahradního města

(1) Strukturou zahradního města je urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území.

(2) V lokalitě nebo ploše struktury zahradního města jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- a) uliční čára je určena zpravidla oplocením,
- b) stavební čára zpravidla ustupuje od uliční čáry a je s výjimkou řadových domů zpravidla otevřená,
- c) nezastavěné části stavebních bloků jsou obvykle soukromými zahradami,
- d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.

Metropolitní plán

Článek 68 Stabilita lokality

(1) Míra stability je jednou ze čtyř základních vlastností lokality, která spoluutváří její cílový charakter.

(2) Celé území Prahy je podle míry stability rozděleno na stabilizované, transformační a rozvojové plochy. [44]

(3) Na základě uspořádání a množství stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch stanovuje Metropolitní plán typ stability každé lokality, přičemž rozlišuje:

- a) stabilizovanou lokalitu [S],
- b) transformační lokalitu [T],
- c) rozvojovou lokalitu [R].

(4) V kódu lokality se míra stability označuje velkým písmenem v hranatých závorkách.

(5) Sousedící transformační a rozvojové plochy mohou být v rámci jedné lokality sdruženy do skupiny [T+R] ploch , která se považuje za jednu plochu a pro kterou se stanovují regulativy souhrnně jako pro celek.

Metropolitní plán

Článek 69 Typy stability lokalit

(1) Stabilizovanou lokalitou [S] je lokalita s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru.

Metropolitní plán

[S] [T] [R] plochy a jejich regulace

Článek 70 Stabilizované plochy [S]

(1) Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby.

Pražské stavební předpisy

§ 2 Pojmy

j) stabilizovaným územím území s plně vyvinutým stávajícím charakterem, kde nejsou předpokládány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, ani způsobu využití území a území je jen doplňováno;

Posuzování stavebního záměru

Cílem tohoto kroku je posoudit, jak navrhovaný záměr odpovídá stávající struktuře zástavby v dané lokalitě. Porovnání slouží k ověření, zda stavba odpovídá měřítku a charakteru okolní zástavby.

Tento dokument slouží k posouzení dvou základních parametrů:

- **zastavěná plocha,**
- **celková podlažní plocha (CPP).**

Výšková hladina zástavby je dostupná v územně analytických podkladech (ÚAP).

Při posuzování záměru se postupuje v následujících krocích:

1. Vypočítejte zastavěnou plochu vašeho záměru

2. Vypočítejte celkovou podlažní plochu vašeho záměru

Výpočet CPP proveďte stejným způsobem, jakým je počítán pro stávající objekty v lokalitě. Celkovou podlažní plochu určete jako součet jednotlivých podlaží, přičemž:

- počet podlaží od přízemí po římsu (přízemí = 1. podlaží) vynásobte zastavěnou plochou záměru a koeficientem 1,0,
- počet podzemních podlaží vynásobte zastavěnou plochou záměru a koeficientem 0,9,
- počet ustupujících nebo podkrovních podlaží vynásobte zastavěnou plochou záměru a koeficientem 0,7.

3. Určete, ve které lokalitě se váš záměr nachází

Lokality jsou vyznačeny ve výkrese a odpovídají vymezení v Metropolitním plánu. V rozsáhlejších a heterogenních lokalitách se hodnocení zaměřuje pouze na části se strukturou zahradního města se stabilizovaným charakterem.

Pro každou lokalitu jsou stanoveny hodnoty zastavěné plochy a celkové podlažní plochy (CPP), které odrážejí charakter stávající zástavby v daném území. Tyto hodnoty se mezi jednotlivými lokalitami liší.

4. Porovnejte zastavěnou plochu navrhovaného záměru s rozložením zastavěných ploch v dané lokalitě

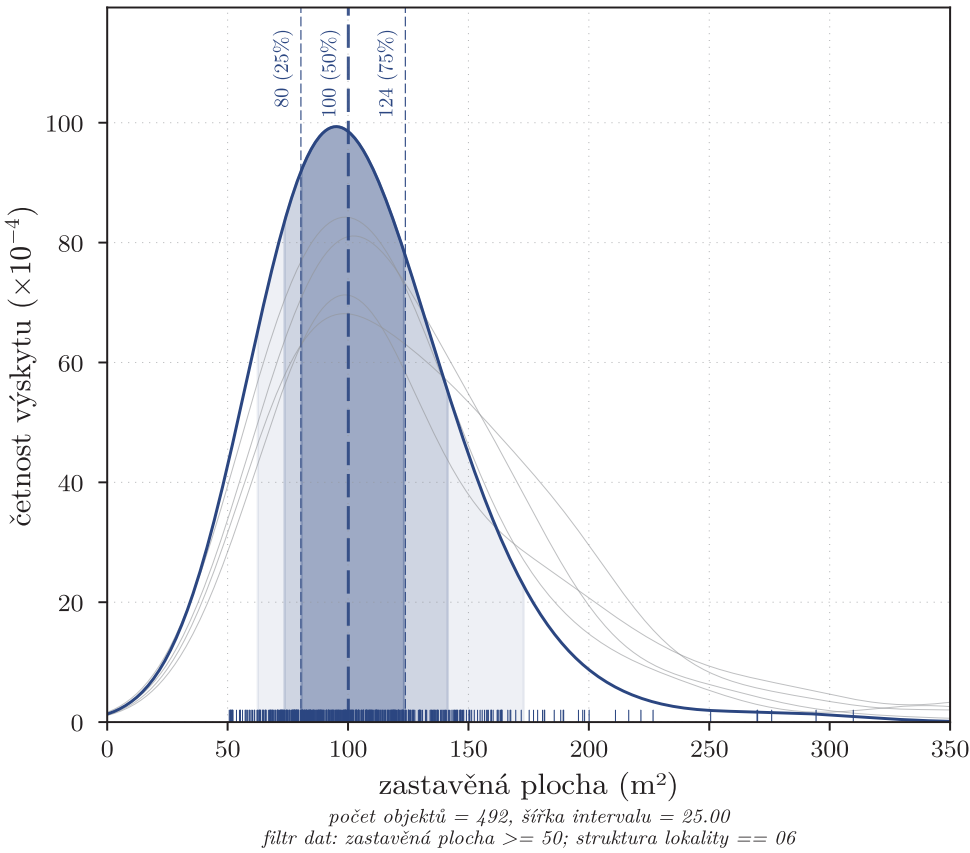
Vyhledejte na ose x hodnotu zastavěné plochy vašeho záměru. Sledujte, zda se tato hodnota nachází v tmavě vyznačené části grafu.

Pokud je hodnota vašeho záměru vyšší a leží mimo toto pásmo, znamená to, že zastavěná plocha záměru je větší než u většiny domů v dané lokalitě.

5. Porovnejte celkovou podlažní plochu (CPP) navrhovaného záměru s rozložením hodnot CPP v dané lokalitě.

Vyhledejte na ose x hodnotu CPP vašeho záměru. Sledujte, zda se tato hodnota nachází v tmavě vyznačené části grafu.

Pokud je hodnota vašeho záměru vyšší a leží mimo toto pásmo, znamená to, že kapacita záměru je vyšší než u většiny domů v dané lokalitě.



Příklad histogramu

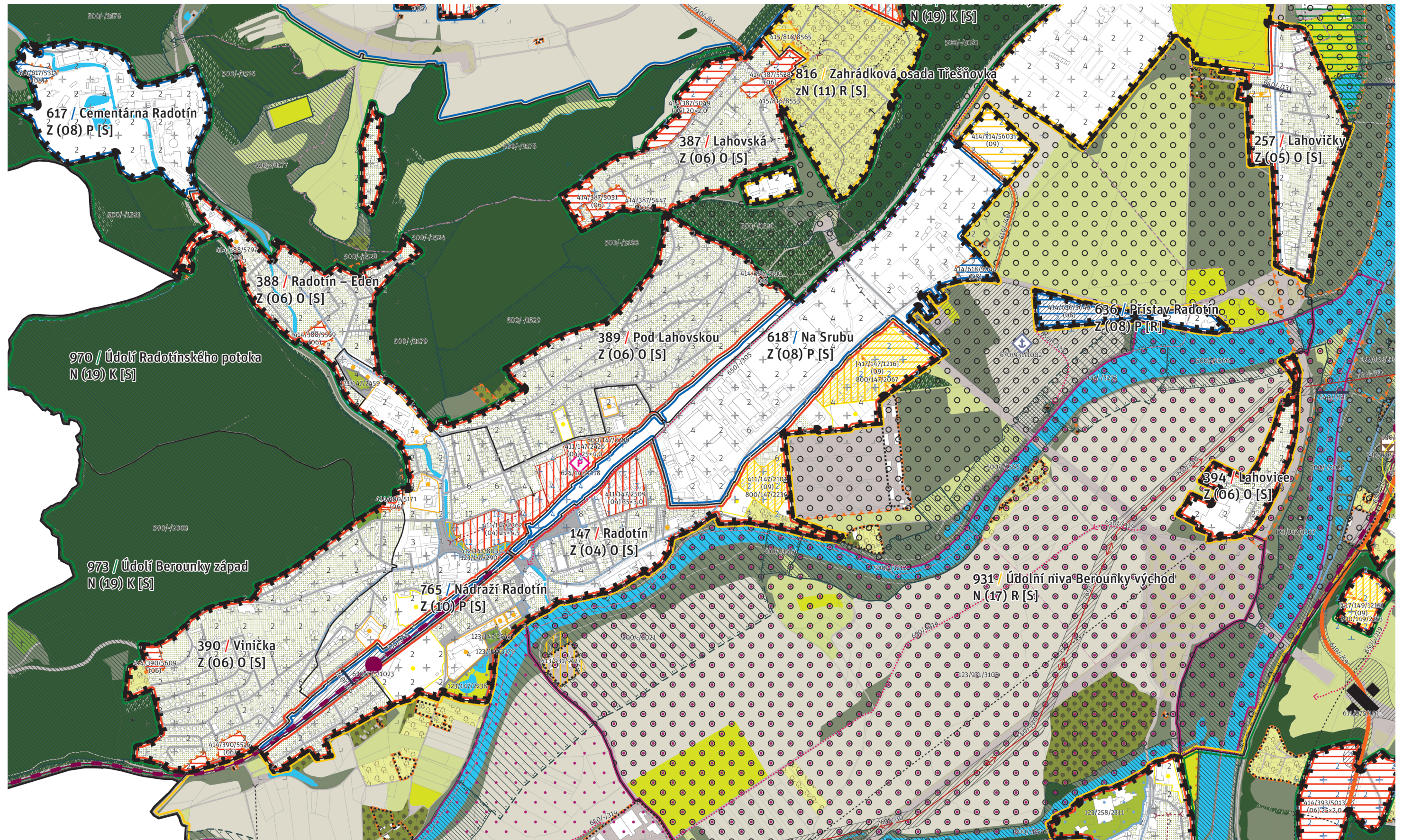
Značky na ose x znamenají jednotlivé objekty v dané lokalitě.

Svislá čárkovaná čára s 50 % značí medián (střední hodnotu).

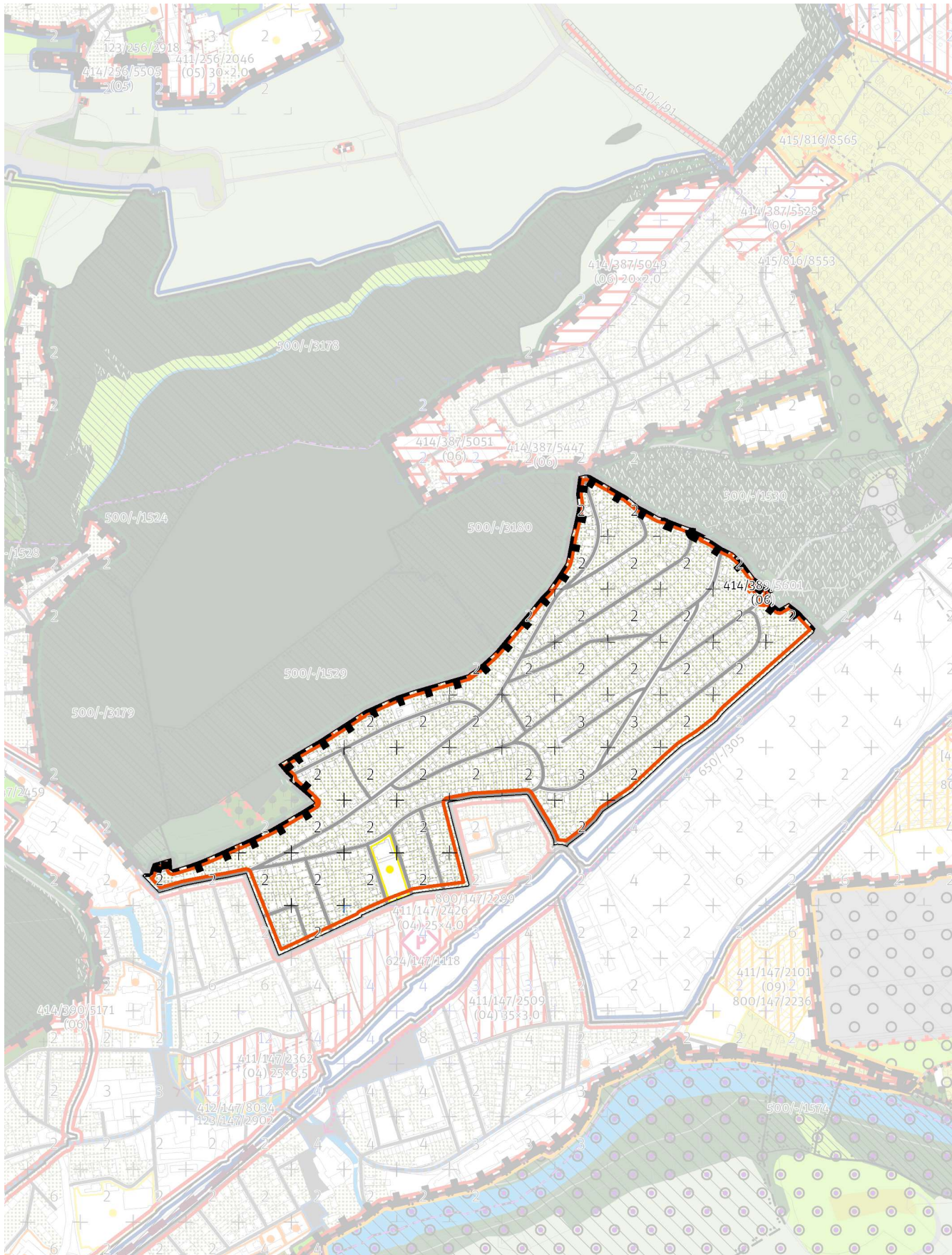
Tmavě modrá plocha představuje 50 % hodnot všech objektů v lokalitě.

Pravá hrana tmavé plochy, v tomto případě 124 m², značí hranici, pod kterou se nachází 75 % hodnot všech objektů v lokalitě.

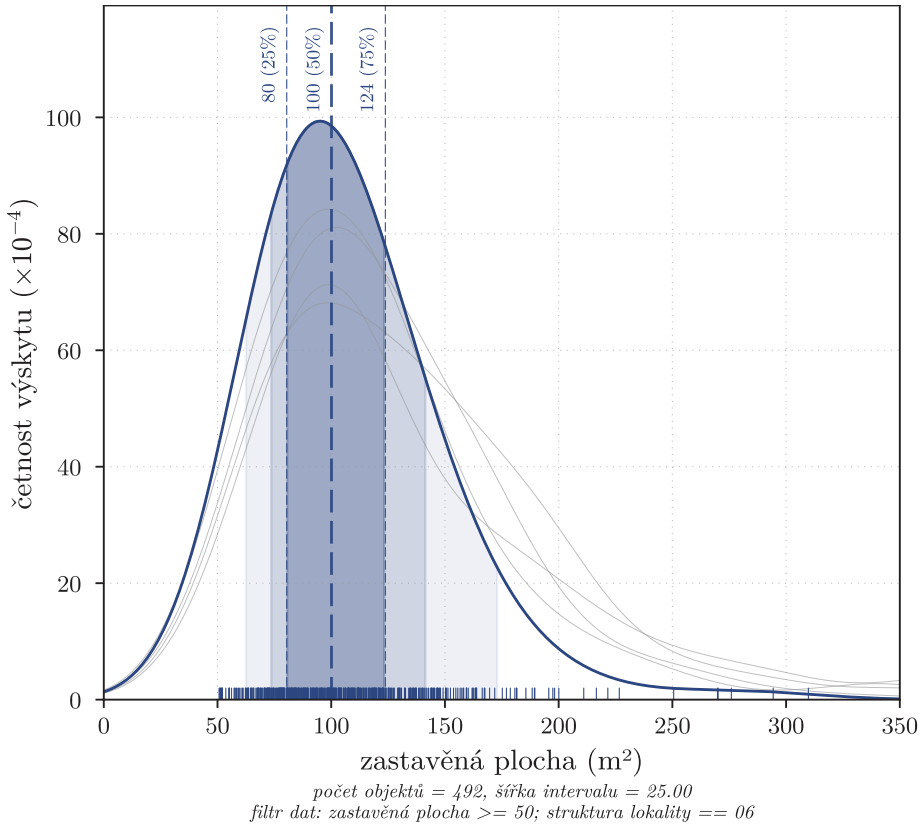
Výkres lokalit podle Metropolitního plánu



Lokalita Pod Lahovskou

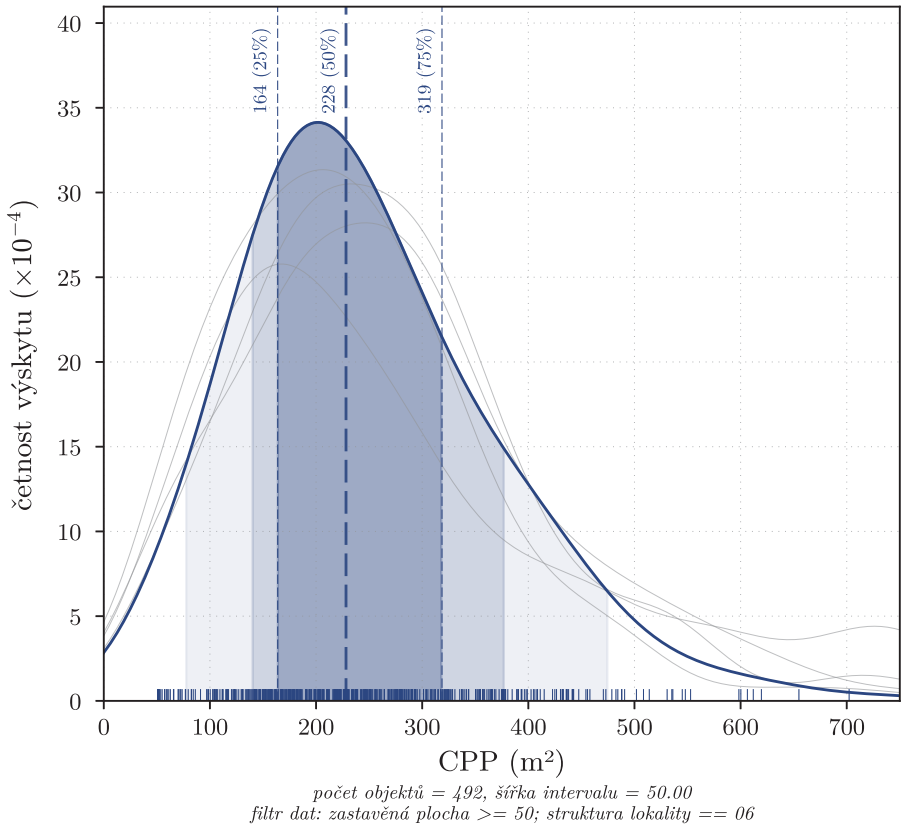


Lokalita Pod Lahovskou



Zastavěnost v lokalitě

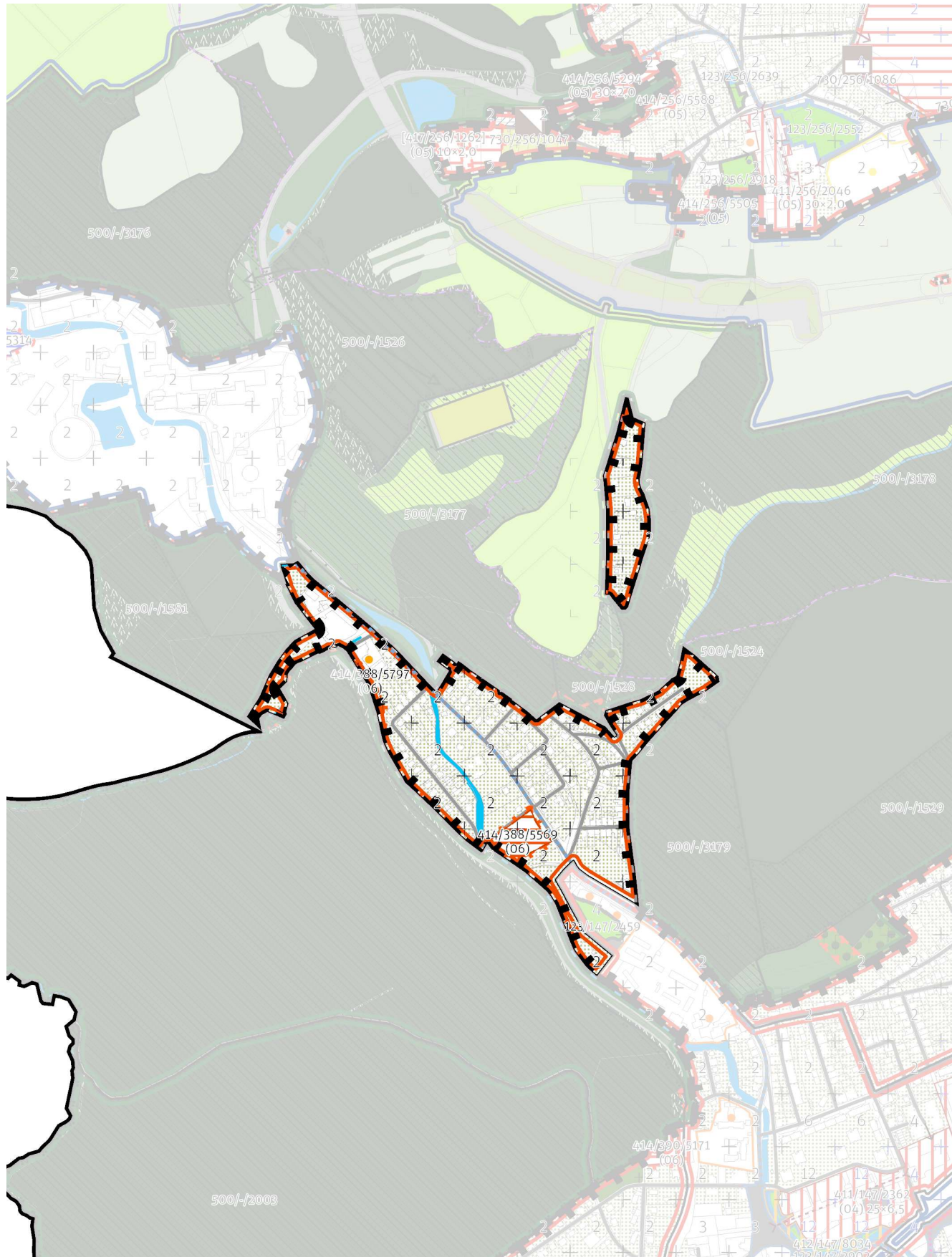
Střední hodnota je 100 m².
50 % hodnot se nachází v intervalu 80–124 m².
75 % objektů v lokalitě má hodnotu zastavěnosti menší než 124 m².



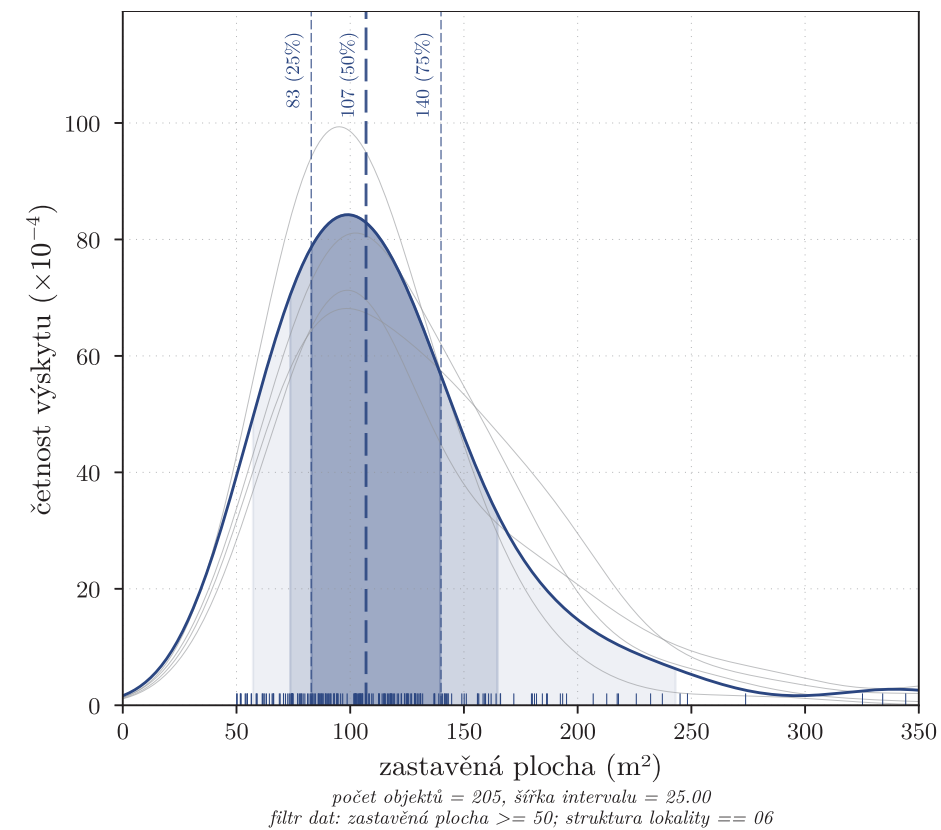
CPP v lokalitě

Střední hodnota je 228 m².
50 % hodnot se nachází v intervalu 164–319 m².
75 % objektů v lokalitě má hodnotu CPP menší než 319 m².

Lokalita Eden



Lokalita Eden

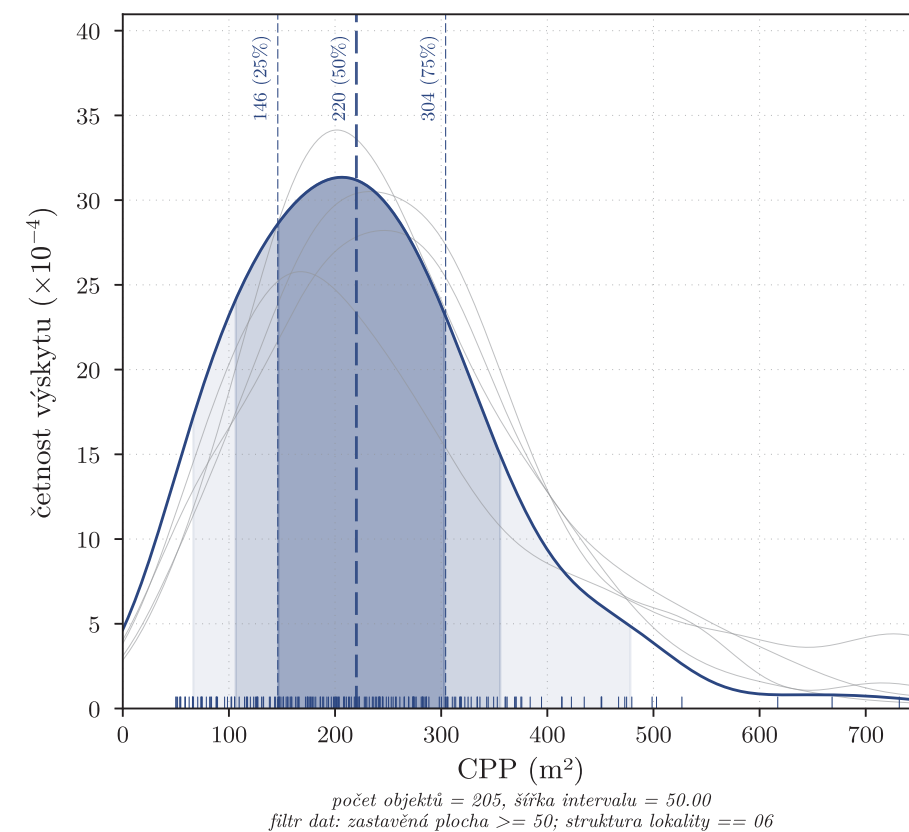


Zastavěnost v lokalitě

Střední hodnota je 107 m^2 .

50 % hodnot se nachází v intervalu 83–140 m².

75 % objektů v lokalitě má hodnotu zastavěnosti menší než 140 m².



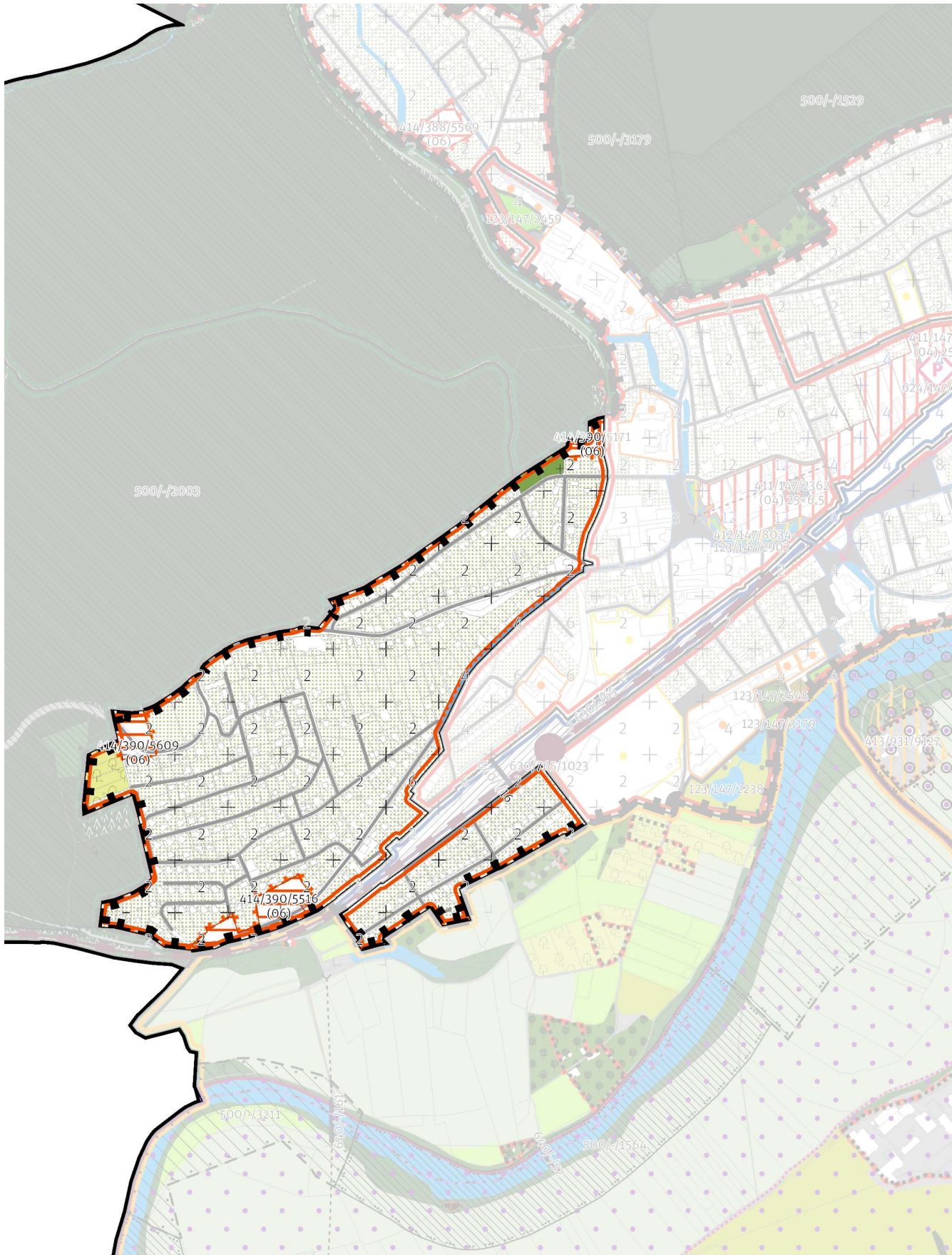
CPP v lokalitě

Střední hodnota je 220 m^2 .

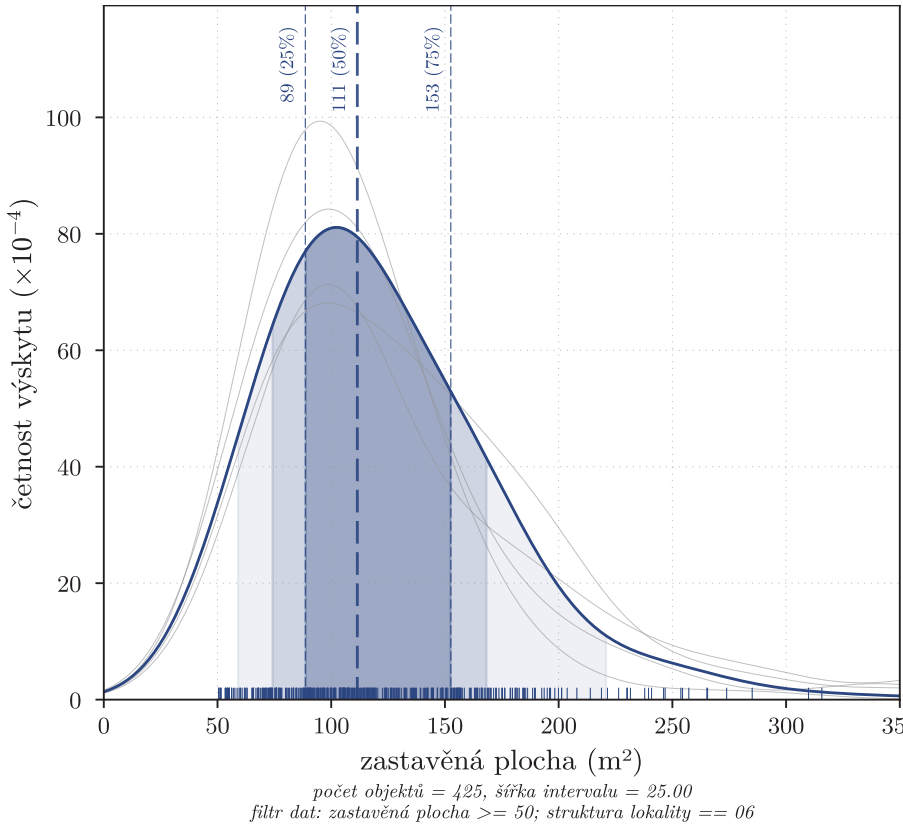
50 % hodnot se nachází v intervalu 146–304 m².

75 % objektů v lokalitě má hodnotu CPP menší než 304 m².

Lokalita Vinička

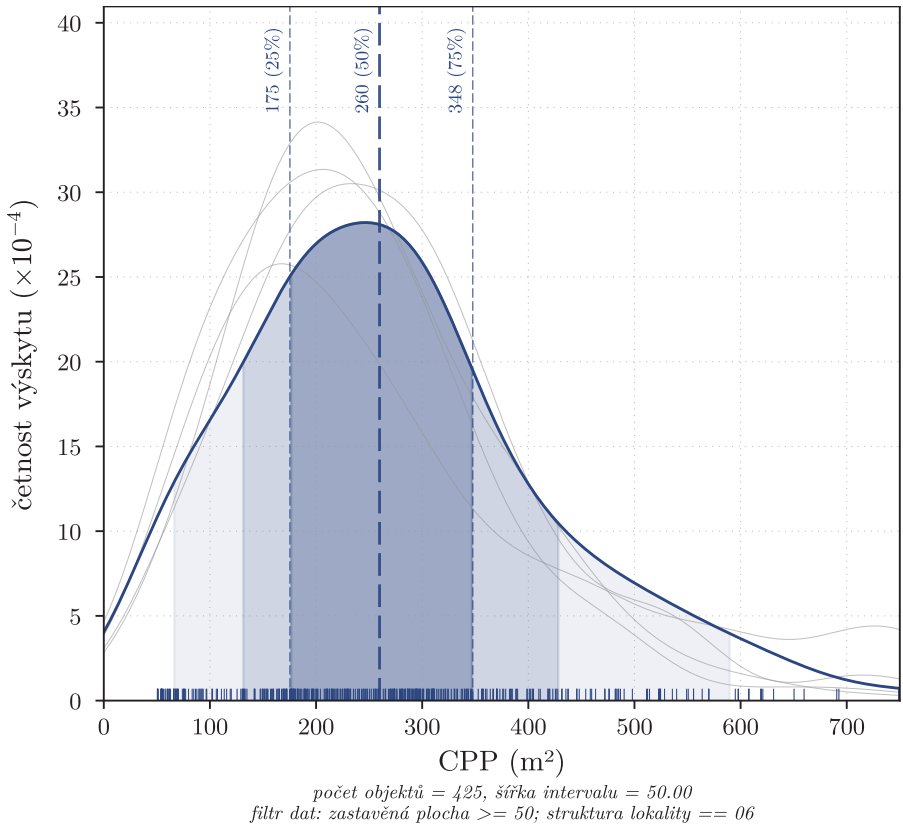


Lokalita Vinička



Zastavěnost v lokalitě

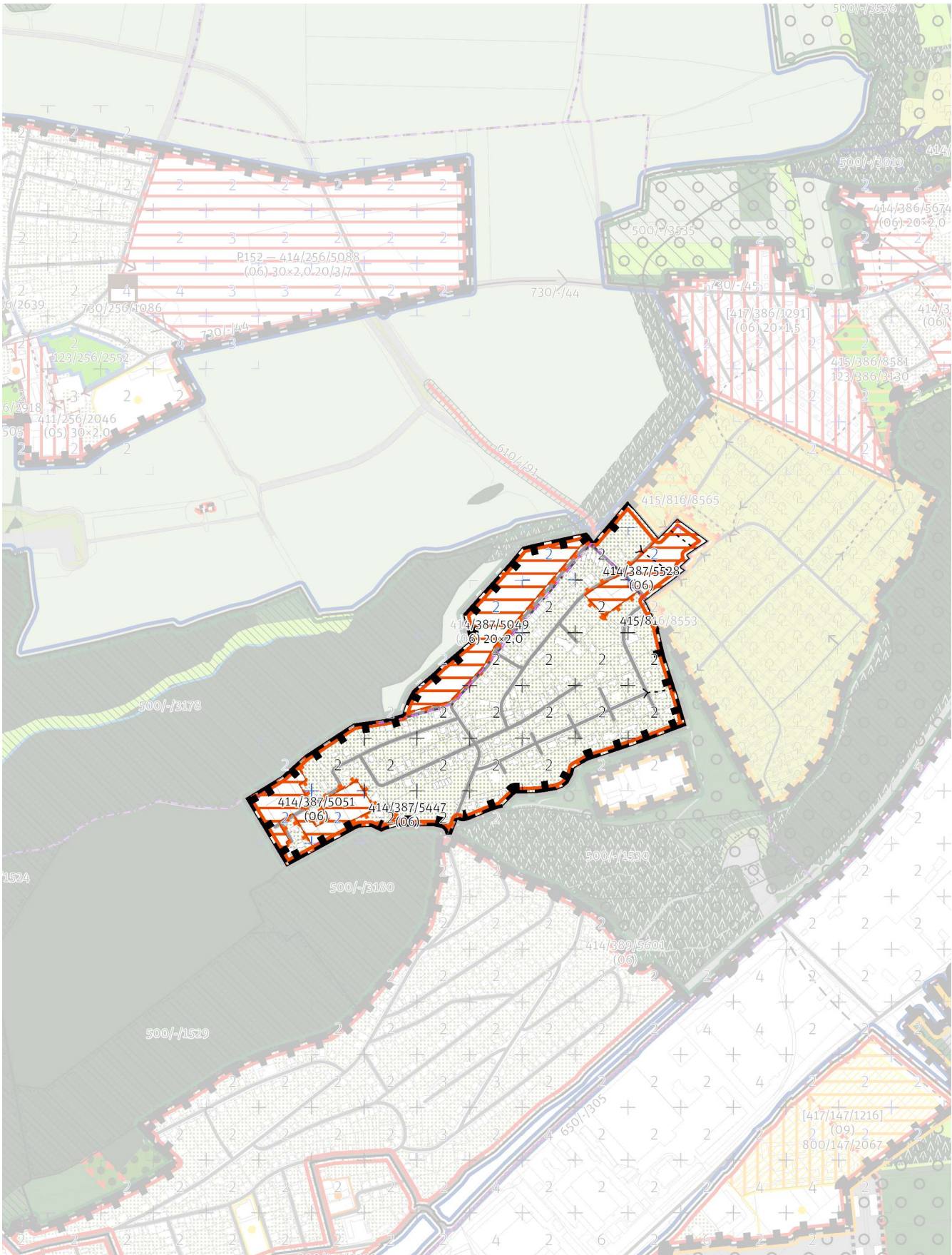
Střední hodnota je 111 m².
50 % hodnot se nachází v intervalu 89–153 m².
75 % objektů v lokalitě má hodnotu zastavěnosti menší než 153 m².



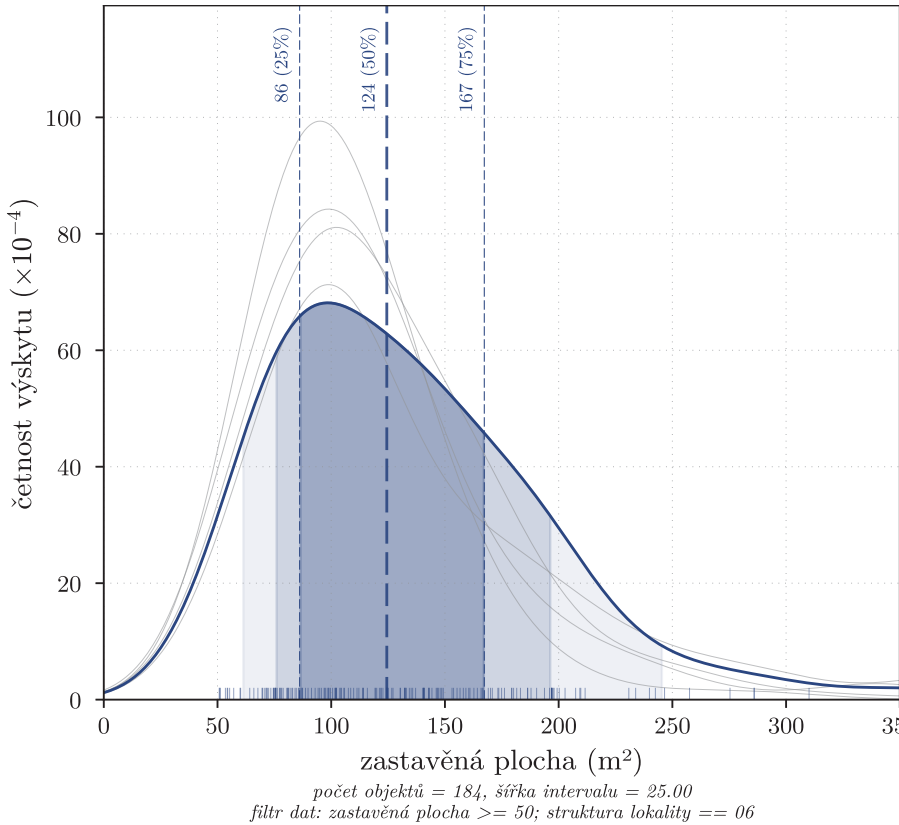
CPP v lokalitě

Střední hodnota je 260 m².
50 % hodnot se nachází v intervalu 175–348 m².
75 % objektů v lokalitě má hodnotu CPP menší než 348 m².

Lokalita Lahovská



Lokalita Lahovská

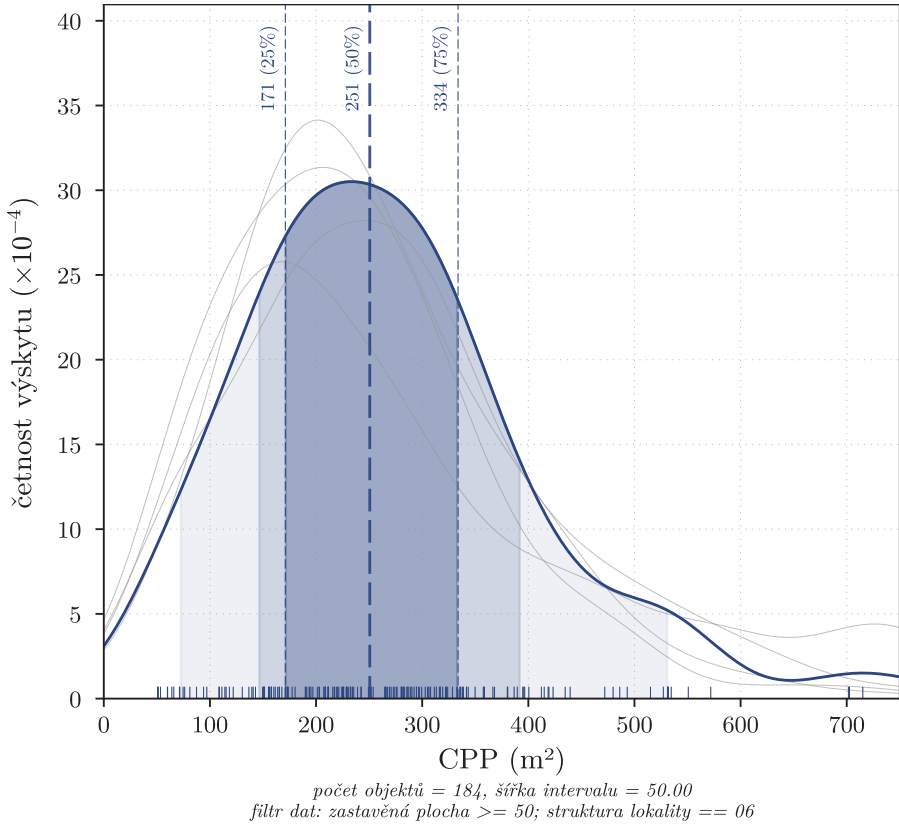


Zastavěnost v lokalitě

Střední hodnota je 124 m².

50 % hodnot se nachází v intervalu 86–167 m².

75 % objektů v lokalitě má hodnotu zastavěnosti menší než 167 m².



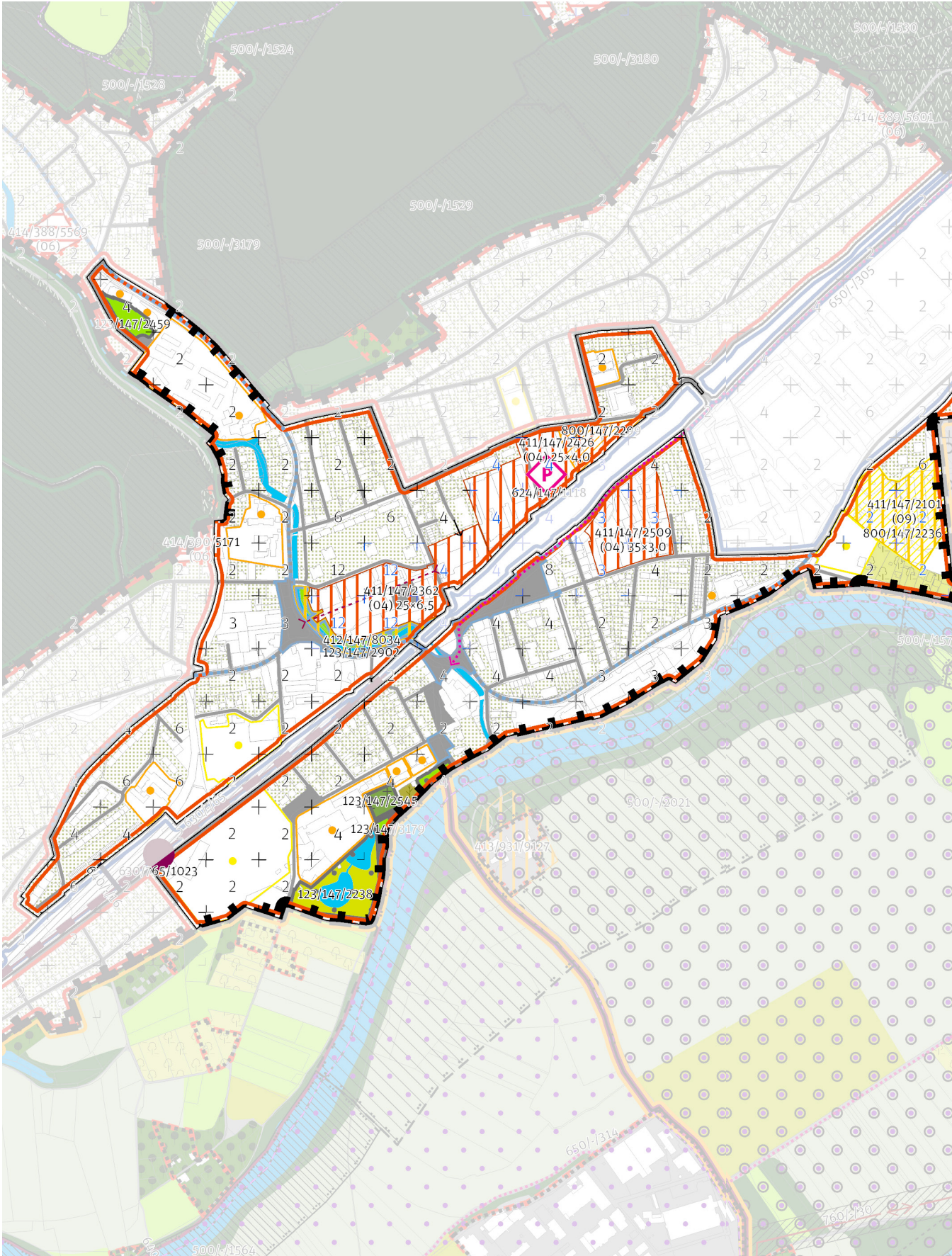
CPP v lokalitě

Střední hodnota je 251 m².

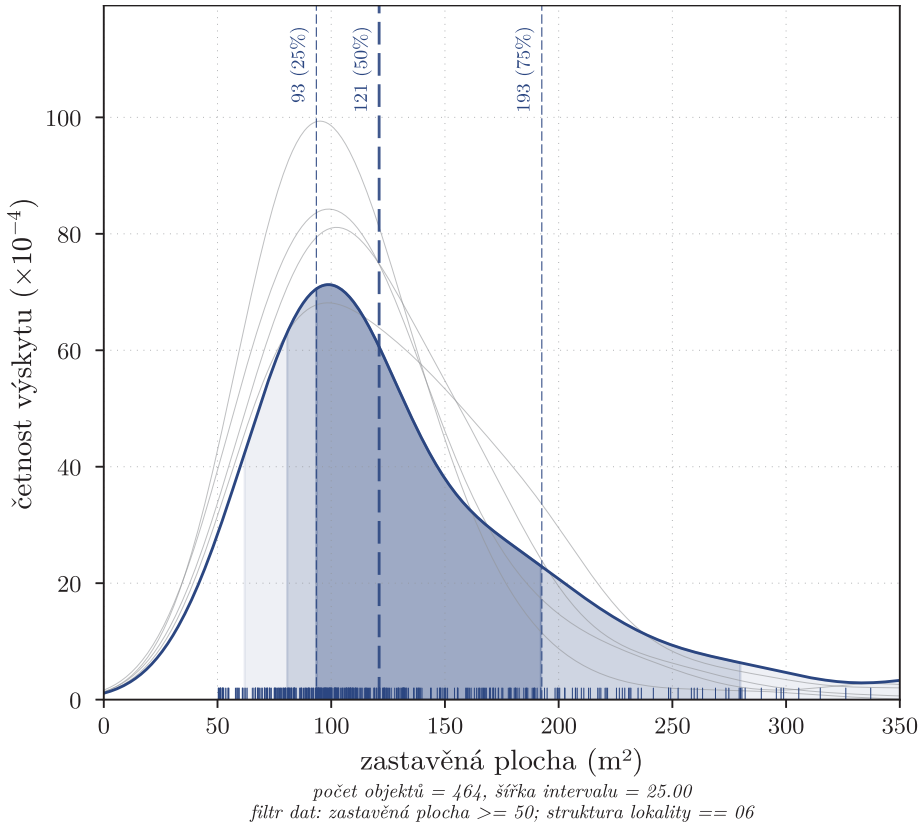
50 % hodnot se nachází v intervalu 171–334 m².

75 % objektů v lokalitě má hodnotu CPP menší než 334 m².

Lokalita Radotín



Lokalita Radotín



Zastavěnost v lokalitě

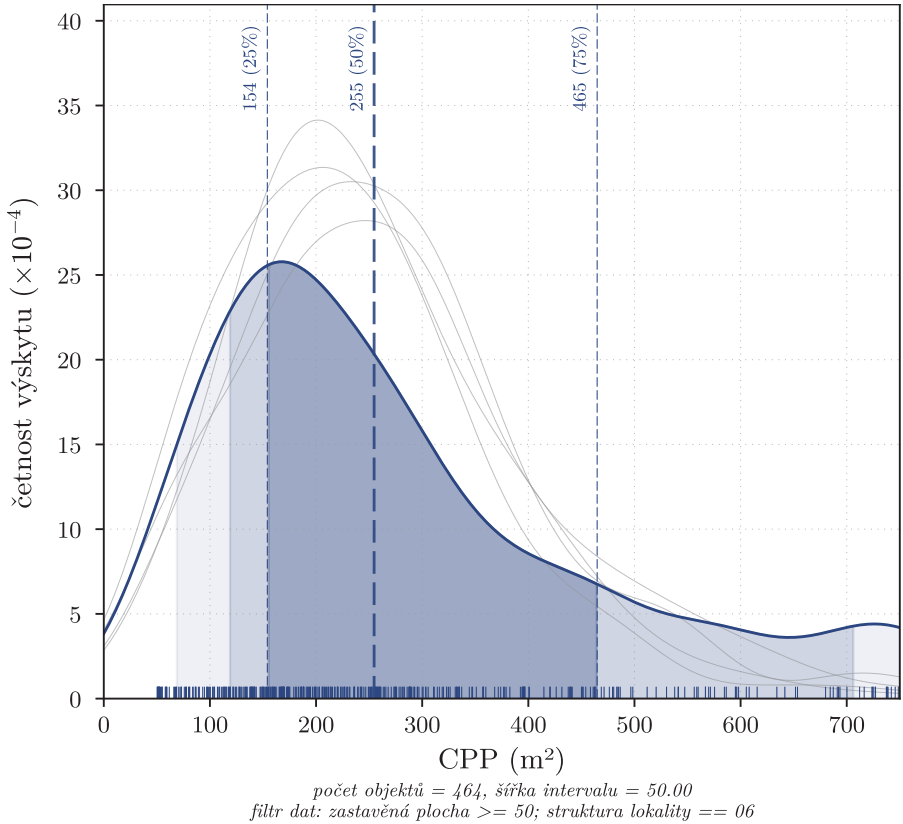
Střední hodnota je 121 m².

50 % hodnot se nachází v intervalu 93–193 m².

75 % objektů v lokalitě má hodnotu zastavěnosti menší než 193 m².

Lokalita Radotín je podle Metropolitního plánu definovaná jako lokalita s heterogenní strukturou, protože obsahuje i sídliště s modernistickou strukturou a TR plochy.

Vybíráme z ní proto pouze zástavbu se strukturou zahradního města.



CPP v lokalitě

Střední hodnota je 255 m².

50 % hodnot se nachází v intervalu 154–465 m².

75 % objektů v lokalitě má hodnotu CPP menší než 465 m².



Autoři

doc. Ing. arch. Jana Zdráhalová, Ph.D. / jana.zdrahalova@praha16.eu

Ing. arch. Jan Bittner, Ph.D. / jan.bittner@fa.cvut.cz

© 2026

Všechna práva vyhrazena