

# NÁVRH ODŮVODNĚNÍ MĚSTSKÝCH STAVEBNÍCH PŘEDPISŮ (NAŘÍZENÍ HMP O POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU)

## **1. Vývoj právní úpravy**

Prvním samostatným stavebním řádem v českých zemích byl řád s platností pro území Prahy z roku 1815. Svým obsahem shrnoval do té doby platné stavební předpisy. Upravoval zejména protipožární a hygienická opatření a opatření zajišťující bezpečnost. Prvním stavebním řádem s platností pro celé Čechy byl stavební řád vydaný v roce 1833, novelizovaný po připomínkách krajských stavebních inženýrů a správ v roce 1845. Řád nebyl s ohledem na úpravu z roku 1815 platný pro území Prahy.

Přelomovou kodifikací se stal Stavební řád pro Prahu z roku 1886, který byl významněji novelizován až zákonem č. 109/1942 Sb., o změně stavebních řádů.

Stavební zákon s celostátní působností byl vydán v roce 1949 (zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí). V druhé polovině padesátých let došlo novelizací předpisů o územním plánování a stavebním řádu formálně k rozdělení zákonné úpravy územního plánování a stavebního řádu do samostatných právních předpisů (zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování, a zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu). V letech 1960–1976 byly technické požadavky na výstavbu samostatně upraveny závaznými technickými normami. Nekontrolovaně rostoucí počet technických norem bez rozlišení povahy požadavků měl za následek nepřehlednost stavebního práva.

Stavební zákon, vydaný pod číslem 50/1976 Sb. opětovně definoval obecné technické požadavky prováděcím právním předpisem.

K obnově zvláštní právní úpravy pro hl. město Prahu došlo vydáním vyhlášky č. 5/1979 Sb. NVP.

Tzv. velká novela stavebního zákona v roce 1998 uváděla stavební zákon do souladu s Listinou základních práv a svobod, s komunitárním právem a zaváděla věcné změny.

Na novelu stavebního zákona navázala vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy. Od svého vydání vyhláška postupně výrazně zaostávala za potřebami a požadavky na podobu regulativních dokumentů v demokratické společnosti a obsahovala celkem 94 odkazů na normové hodnoty formou výlučnou pružnou (formulované obecně „musí splňovat normové hodnoty“), tj. předepisovaly postup podle normy jako jediný možný způsob splnění ukládané povinnosti a činily tak navíc obecnou formulací požadující „soulad s normovými hodnotami“, aniž by konkrétně uváděly povinnosti, jejichž splnění požadují, či na ně alespoň odkazovaly. Tato legislativní praxe byla problematická – ukládané povinnosti byly formulovány mimo standardní legislativní proces a vracely tak pojetí předpisů zpět do minulosti.

### **1.1. Pražské stavební předpisy**

Návrh koncepčně zcela nového předpisu byl připravován od roku 2012. V roce 2014 prošel legislativním procesem a dne 15. 7. 2014 jej schválila Rada hlavního města Prahy, které jako nařízení č. 11/2014, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) nabylo účinnosti dne 1. 10. 2014.

Ministerstvo pro místní rozvoj, jako nadřízený správní orgán hl. m. Prahy ve věcech stavebních v přenesené působnosti, vydalo dne 14. 10. 2014 výzvu ke zjednání nápravy, zdůvodněnou především povinností notifikace pražských stavebních předpisů jako technického předpisu Evropskou komisí.

Výzvu hlavní město Praha nerefletovalo, a proto Ministerstvo pro místní rozvoj dne 16. 1. 2015 rozhodlo o pozastavení (sistaci) účinnosti pražských stavebních předpisů (s výjimkou přechodného ustanovení) a stanovilo hlavnímu městu Praze lhůtu 15 měsíců ke zjednání nápravy. Ode dne 16. 1. 2015 tak pro území hl. m. Prahy platily celostátní prováděcí předpisy.

Dne 27. 5. 2016 schválila Rada hlavního města Prahy aktualizované a notifikované znění pražských stavebních předpisů, které jako nařízení č. 10/2016 nabylo účinnosti dne 1. 8. 2016. Toto nařízení vyhovělo připomínkám Ministerstva pro místní rozvoj a obsahově naplnilo jeho výzvu ke zjednání nápravy. Především z důvodu dodržení postupů při notifikaci právních předpisů, které mají být notifikovány před schválením, byla zvolena forma vydání nového nařízení při věcné i obsahové kontinuitě s pozastaveným nařízením, které bylo dílčím způsobem doplněno.

PSP byly novelizovány celkem 3x:

1. Novela (nařízení č. 14/2018 Sb. HMP) je transpozicí směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2014/94/EU. Novelou byl do PSP vložen § 76a. Současně novela zrušila závazné požadavky na proslunění obytných místností s cílem zlepšit podmínky pro udržitelný rozvoj města. Proslunění se tak stalo jedním z užitelských parametrů bytu, aniž by bylo závazným, povinným požadavkem pro všechny byty bez rozdílu. Novela nabyla účinnosti 8.11.2018.
2. Novela (nařízení č. 8/2022 Sb. HMP) zpřesnila ustanovení § 3 s cílem odstranit zjištěné riziko možného účelového výkladu zastavitelného a nezastavitelného území v kontextu zastavitelných a nezastavitelných ploch. Novela nabyla účinnosti 9. 6. 2022.
3. Novela (nařízení č. 15/2022 Sb. HMP) je transpozicí směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/844. Novelou byl do PSP vložen § 33a. Novela nabyla účinnosti 17. 8. 2022 a s přechodným ustanovením do 30. 9. 2023.

## **2. Koncepte Městských stavebních předpisů**

### **2.1. Základní východiska**

Podle § 333 odst. 3 stavebního zákona platí, že „*hlavní město Praha, statutární město Brno a statutární město Ostrava mohou v přenesené působnosti vydat nařízení k provedení § 152 odst. 2.*“. Zatímco podle stavebního zákona 2006 mělo oprávnění ke stanovení obecných požadavků na využívání území a technické požadavky na stavby pouze hlavní město Praha („**Praha**“) [§ 194 písm. e)], současná právní úprava zohledňuje specifickou povahu dalších větších měst a toto oprávnění rozšiřuje i pro statutární město Brno („**Brno**“) a statutární město Ostrava („**Ostrava**“).

Stavební zákon tedy dává Praze, Brnu a Ostravě zmocnění pro odlišné stanovení vlastních požadavků na vymezování pozemků, na umístování staveb a technických požadavků na stavby za podmínek § 152 odst. 2 stavebního zákona. Jinými slovy požadavky na výstavbu uvedené v městských stavebních předpisech („**MSP**“) mohou být ve vztahu speciality vůči prováděcímu předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona, tedy celostátní vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj („**celostátní vyhláška**“) a budou se na území města, které takové nařízení vydává, aplikovat přednostně před celostátní vyhláškou. Města Praha, Brno i Ostrava tedy vydávají MSP zohledňující specifika osídlení v daném městě.

Prováděcí právní předpisy obecně slouží k provedení zákona a mohou „*upravovat pouze to, co výslovně předpokládá zmocňovací ustanovení, resp. zákon jako takový, k jehož provedení jsou*

vydávána.“1. Stavební zákon definuje formu prováděcího právního předpisu, které město k provedení § 333 stavebního zákona může vydat, jako nařízení. Hlavním smyslem vydání nařízení je na základě zákonného zmocnění konkretizovat problematiku, která je v základních rysech vymezena zákonem, jímž je obec k vydání takového nařízení zmocněna<sup>2</sup>.

Požadavky na výstavbu upravené v MSP ale nesmí být stanoveny odchýlně, respektive v rozporu se základními požadavky na výstavbu, které jsou stanoveny přímo v § 139 - 151 stavebního zákona. I proto se MSP drží textu zákona a stavební zákon má před MSP přednost jako předpis vyšší právní síly.

Z důvodu předpokládaného provedení zákona prováděcím předpisem jsou také požadavky na výstavbu zakotveny na úrovni stavebního zákona zpravidla natolik obecně, aby mohly sloužit právě jako zákonný základ pro jejich detailní provedení. Např. ustanovení § 140 odst. 3 písm. a) nového stavebního zákona zakotvuje obecné pravidlo, dle kterého: „*Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných.*“ Tím dává toto ustanovení prostor podzákonné regulaci, která přesně vymezí, jaký počet parkovacích míst se vyžaduje pro specifikované účely využití pozemku.

MSP proto stanovily pouze takové podrobné požadavky na výstavbu, které jsou zcela v souladu se základními zákonem stanovenými požadavky, neboť tyto požadavky podrobně provádí, ale nenahrazuje je. Tj. problematika upravená v nařízení MSP je v souladu se zněním stavebního zákona, nicméně určité, konkrétně vymezené části se liší od ustanovení celostátní vyhlášky, kterou vydává Ministerstvo pro místní rozvoj pro území zbytku České republiky.

Nařízení města vydávají v přenesené působnosti obce podle § 11 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů („**zákon o obcích**“) a § 44 zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů („**ZHMP**“). Tj. na město se nařízením přenáší obsah výkonu části státní správy, kterou v tomto konkrétním případě budou vykonávat zejména stavební úřady.

## 2.2. Konkrétní oblasti pro podrobnou úpravu v MSP

Podle § 152 odst. 2 stavebního zákona platí, že „*Územní samosprávné celky, které jsou k tomu tímto zákonem zmocněny, mohou s výjimkou požadavků na výstavbu staveb dálnic, silnic, drah a civilních leteckých staveb stanovit prováděcím právním předpisem podrobné požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby s výjimkou požadavků na stavby technické infrastruktury odchýlně od prováděcího právního předpisu podle odstavce 1.*“

Ministerstvo pro místní rozvoj má zmocnění stanovit vyhláškou pro území celé České republiky v souladu s § 152 odst. 1 stavebního zákona podrobné požadavky na

- 1) vymezení pozemků,
- 2) na umístování staveb, a
- 3) technické požadavky na stavby.

Města Praha, Brno a Ostrava jsou zmocněna k úpravě výše uvedených 3 okruhů, nicméně s určitými výjimkami. Platí, že z důvodu jednotné aplikace při výstavbě dálnic, silnic, drah a civilních leteckých

---

<sup>1</sup> Viz VEDRAL, Josef. § 11 [Nařízení obce]. In: VEDRAL, Josef, VÁŇA, Luboš, BŘEŇ, Jan, PŠENIČKA, Stanislav. Zákon o obcích (obecní zřízení). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 95.

<sup>2</sup> Viz HEJČ, David. § 11 [Nařízení obce]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 71, marg. č. 2.

staveb nemohou být požadavky na jejich výstavbu předmětem úpravy MSP (byť by se jednalo o vymezení pozemků, umístování staveb či technických požadavků na stavby). Stejně tak platí výjimka pro podrobnou úpravu technických požadavků na stavby technické infrastruktury. Tyto otázky řeší gesčně příslušné ministerstvo, tedy Ministerstvo dopravy, resp. Ministerstvo průmyslu a obchodu. V daném kontextu toto znamená, že MSP upravuje například připojení staveb na technickou infrastrukturu, nikoliv technickou infrastrukturu jako takovou.

Struktura MSP sleduje zákonná ustanovení dle systematiky zákona a v návaznosti na úvodní ustanovení upravuje v souladu se zákonným zmocněním

- část druhá požadavky na vymezení pozemků,
- část třetí požadavky na umístování staveb, a
- část čtvrtá technické požadavky na stavby.

### 2.3. Vztah MSP k celostátní vyhlášce

Podle § 152 odst. 3 stavebního zákona platí, že „*Prováděcí právní předpis podle odstavce 1 nebo jeho jednotlivá ustanovení se použijí, nestanoví-li prováděcí právní předpis podle odstavce 2 jinak.*“ Jinými slovy odstavec 3 upravuje vzájemný vztah mezi „*prováděcím právním předpisem podle odstavce 1*“ (tj. celostátní vyhláškou vydávanou Ministerstvem pro místní rozvoj) a mezi „*prováděcím právním předpisem podle odstavce 2*“ (tj. MSP). Je stanovena subsidiarita celostátní vyhlášky proti MSP, které jsou úpravou speciální vůči celostátní vyhlášce. U požadavků na výstavbu, které MSP neupravují, se použije i na území Prahy, Brna a Ostravy celostátní vyhláška. Naopak, stanoví-li MSP požadavky na výstavbu speciálně, použije se tato úprava MSP a celostátní vyhláška nikoliv.

Tento přístup je odlišný od již zrušených Pražských stavebních předpisů (PSP 2016), které na území hlavního města Prahy platily výhradně a celostátní regulace se subsidiárně nepoužila. Stavební zákon 2006 totiž nestanovil subsidiární aplikaci celostátních vyhlášek vůči PSP 2016.

Nový stavební zákon toto pravidlo prolamuje, když MSP jsou nově ve vztahu speciality k celostátní vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj, která se při jejich mlčení použije subsidiárně/podpůrně. MSP v tomto ohledu mohly nahradit celostátní vyhlášku až na stanovené výjimky komplexně. V rámci maximálního zachování jednotnosti úpravy s celostátní vyhláškou, však byl do značné míry využit princip omezených změn.

Na požadavky vůbec neupravené v MSP se tedy aplikuje celostátní regulace, přičemž se jedná o podstatnou většinu technických požadavků na stavby. Toto pravidlo lze demonstrovat například absencí úpravy některých specifických typů staveb v MSP, jako jsou například školské či zemědělské stavby, které jsou ponechány na celostátní úpravě. V tomto smyslu je nicméně nutné upozornit, že se nejedná o specifické požadavky na vymezení pozemků či umístování staveb. Pro tyto dvě části MSP stanoví, že úprava je komplexní (viz níže). Tzn. tato úprava je úplná včetně definovaných pojmů, a i když by některé instituty v této úpravě oproti celostátní vyhlášce chyběly, není to opomenutí, ale záměr. Jinými slovy instituty tam neobsažené se pro stavby v Praze, Brně či Ostravě neuplatní.

Z důvodu lepší přehlednosti stanoví MSP pravidla pro to, které části MSP jsou zcela autonomní, tj. které upravují daný druh požadavků na výstavbu komplexně, a u kterých se naopak uplatní subsidiarita celostátní vyhlášky. Konkrétně jsou tato pravidla stanovena hned v § 1 MSP.

V ustanovení § 1 odst. 2 MSP se stanoví, že **celostátní vyhláška se nepoužije na požadavky na vymezení pozemků a na požadavky na umístování staveb**. To znamená, že část druhá MSP (požadavky na vymezení pozemků) a část třetí MSP (požadavky na umístování staveb) jsou komplexně upraveny v MSP, a pro tyto specifické požadavky na výstavbu se ustanovení celostátní vyhlášky nepoužije vůbec. Nepoužijí se tedy ani pojmy celostátní vyhlášky (použijí se ale pojmy stanovené stavebním zákonem). Stavebník, investor či stavební úřad se při posuzování těchto požadavků řídí stavebním zákonem provedeným v MSP. Toto řešení je uživatelsky přívětivější, neboť účastníci výstavbového procesu najdou komplexní úpravu těch aspektů výstavby, které mají svá specifika pro Pruhu, Brno a Ostravu, oproti celostátní vyhlášce. Ustanovení celostátní vyhlášky nejsou pro požadavky na vymezení pozemků a požadavky na umístování staveb relevantní. Nadto nejsou tato ustanovení pro úpravu v Praze, Brně a Ostravě vhodná, neboť například úprava veřejných prostranství, stromořadí, výsadby zeleně, nebo odstupy od okolních budov nejsou v celostátní vyhlášce upravena dostatečně.

Odchylně od principu v § 1 odst. 2 MSP jsou stanoveny technické požadavky na stavby upravené v části třetí MSP. Tyto jsou upraveny v § 1 odst. 3 MSP, podle kterého se naopak **celostátní vyhláška použije i na technické požadavky na stavby v Praze, Brně či Ostravě, nestanoví-li MSP jinak**. Jinými slovy pro technické požadavky na stavby platí, že pokud není v MSP konkrétní odlišná úprava, uplatní se požadavky z celostátní vyhlášky vydané Ministerstvem pro místní rozvoj. Technické požadavky na stavby jsou v celostátní vyhlášce upraveny dostatečně podrobným způsobem, že se lze na tuto úpravu spolehnout a upravit pouze výjimky z jejich aplikace. Tj. pro případ nevyhovující úpravy technických požadavků v celostátní vyhlášce (například požadavků na proslunění, nutnost zřizování výtahu, vybavování vegetačním souvrstvím) stanoví MSP dílčí výjimky k jednotlivým ustanovením, které se v pak použijí před celostátní úpravou přednostně.

Tato odlišná úprava je v MSP legislativně vyjádřena různými způsoby. Od absolutního vyloučení konkrétního technického požadavku z celostátní vyhlášky (viz „*Technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se v rozsahu požadavků na proslunění nepoužijí.*“) po pouze částečnou aplikaci celostátní vyhlášky s parametrickým odchýlením se (drobnou modifikací), které je konkrétně uvedeno v MSP (viz „*Technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se v rozsahu požadavků na denní osvětlení použijí s tím, že:...*“). V těchto případech je také konkrétní dílčí odchylka od celostátní úpravy zakotvena.

Pokud konkrétní technický požadavek na stavby není v části třetí MSP vůbec zmiňován, znamená to, že se pro daný požadavek plně uplatní celostátní vyhláška (například mechanická odolnost).

### **3. Vztah k řízením dle stavebního zákona**

Podle § 137 odst. 2 stavebního zákona je každý povinen při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb mimo jiné respektovat obecné požadavky na výstavbu stanovené stavebním zákonem nebo prováděcími právními předpisy.

Dle § 137 odst. 1 stavebního zákona se požadavky na výstavbu rozumí požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby.

Stavební zákon obsahuje dále v § 152 odst. 2 a § 333 odst. 3 zmocnění, podle něž může hlavní město Praha, statutární město Brno a statutární město Ostrava stanovit nařízením vydaným v přenesené působnosti podrobné vymezení požadavků na výstavbu na jejich území. Právě o toto zákonné zmocnění se opírají MSP. MSP jsou tedy speciálním prováděcím právním předpisem ke stavebnímu

zákonu, který zvláště pro daná území upravuje otázky požadavků na výstavbu, jež jsou pro zbytek území České republiky upraveny celostátní vyhláškou.

Struktura MSP odpovídá struktuře stavebního zákona. Nejprve jsou komplexně uvedeny obecné požadavky na vymezení pozemků (na vymezení veřejných prostranství, uličních prostranství, prostupnost volné krajiny, urbanistické typy ulic a šířky uličních prostranství). V další části jsou komplexně řešeny požadavky na umístování staveb (veřejných prostranství, staveb, připojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu, na umístování staveb pro reklamu a reklamních zařízení). Část čtvrtá pak obsahuje technické požadavky na stavby tam, kde je jejich regulace vzhledem k textaci celostátní vyhlášky nutná. Tj. tato část upravuje například požadavky na proslunění, výtahy či vegetační souvrství odlišně od celostátní vyhlášky. Poslední část pak obsahuje vztah MSP k ustanovením celostátní vyhlášky upravující požadavky na stavby velkých sídel, dále zakotvuje možnost uplatit výjimky z ustanovení MSP a vztah MSP k předchozí právní úpravě.

MSP na rozdíl od PSP 2016 neupravují problematiku územního plánování. Předpis stanovuje pouze některé regulativy (uliční čára → § 15, výšková regulace → § 18), které se propíší do územně plánovacích podkladů, či se z nich a popř. z územně analytických podkladů, odvozují.

MSP užívají v odůvodněných případech ustanovení dispozitivní povahy v podobě požadavků uvedených pojmem „zpravidla“. Cílem je popis a stanovení správné praxe, která by měla být dodržena vždy, pokud to objektivní podmínky nevyklučují. Samozřejmostí je povinnost stavebníka poskytnout odpovídající odůvodnění, odchyluje-li se takto od předepsaných povinností.

### **3.1 Vymezení pozemků a umístování staveb při povolování záměru**

V souladu se zmocněním v § 152 odst. 2 stavebního zákona upravují MSP v části druhé obecné zásady vymezení veřejných prostranství včetně vymezení uličních prostranství (uliční čára a bloky), urbanistické typy ulic, jejich šířku a prostupnost volnou krajinou. Při umístování specifických staveb je třeba splnit také požadavky uvedené v části třetí. Požadavky jsou vázáni projektanti při navrhování staveb (resp. stavebníci při podávání žádosti) a stavební úřady při rozhodování. Lze zdůraznit základní požadavky, jejichž splnění bude ověřováno při rozhodování v území:

#### **Umístování staveb v souladu s uliční a stavební čarou (→ § 4, §14 – § 17)**

Při umístování staveb je nutné respektovat vedení uliční a stavební čáry. Navržený předpis vychází z předpokladu, že poloha čar bude v území stanovena územně plánovací dokumentací. V území, kde tomu tak nebude, se poloha uliční čáry odvodí z existujících veřejných prostranství s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech (tam, kde je síť uličních prostranství založena), resp. se odvodí z územní studie (tam, kde síť uličních prostranství založena není). Poloha stavební čáry se odvodí z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím (ve stabilizovaném území), resp. obdobně se odvodí z územní studie nebo se vymezí v rámci dokumentace pro povolení záměru (mimo stabilizované území). Stabilizovaná území měst jsou vymezena v účinných územních plánech; stabilizovaným územím může být i rozvojové území, pokud již má plně vyvinutý charakter (např. v důsledku vydaných povolení nebo realizovaných staveb).

#### **Umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci (→ § 18 – § 20)**

Při umístování staveb je nutné respektovat výškovou regulaci v území stanovenou zpravidla výškovými hladinami nebo podlažností. Předpis zároveň přesně popisuje postup určení výšky (→ § 20) zavedením pojmu „regulovaná výška budovy“ tak, aby bylo její stanovení jednoznačné a jednotné.

## **Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu na hranici pozemku, oplocení (→ § 21, → § 22, (→ § 23)**

Při umísťování staveb je třeba respektovat pravidla pro odstupy od stávajících budov a pravidla pro umísťování staveb na hranici pozemku. Základní požadavek na odstupy budov je stanoven tzv. odstupovým úhlem (→ § 21), který chrání stávající zástavbu před nepřiměřeným zastíněním navrhovanými budovami. Současně je v → § 22 uveden požadavek na odstup stavby od hranice pozemku s podrobnými podmínkami pro možnost jeho přestoupení. Celostátní vyhláška přistoučila ke zrušení regulace odstupů a nijak je neupravuje. MSP obsahují také požadavky na oplocení (→ § 23), pokud se pozemek oplocuje.

## **Připojení staveb na technickou a dopravní infrastrukturu (→ § 24, → § 28 – § 30)**

MSP stanovují také požadavky na připojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu. Stanoví se požadavky pro napojení na komunikaci a kapacity a formu parkování, zásobování vodou, likvidaci odpadních vod (vč. žump a čistíren odpadních vod), hospodaření se srážkovými vodami. Větší důraz je kladen na omezení negativních projevů vedení infrastruktury veřejným prostranstvím.

## **Parkování, odkládání jízdních kol (→ § 25 – § 27)**

MSP upravují systém výpočtu kapacit parkování. Přepočítá se na principu stanovení procenta ze základního počtu stání pro jednotlivé zóny v území dle mapového podkladu v příloze předpisu. Rozlišují se přitom stání vázaná (pro stálé uživatele budov) a stání návštěvnická. Výsledný počet stání je z obou stran omezen (minimem i maximem) a stanoví se zvláště pro bydlení a ostatní účely užívání budov. Vedle kapacit jsou stanoveny i požadavky na formu a charakter (způsob umístění) parkovacích stání a na požadavky na odkládání jízdních kol (→ § 27).

## **Osvětlení, proslunění, stínění (→ § 37)**

MSP obsahují speciální požadavky na denní osvětlení a stínění s tím, že se subsidiárně (podpůrně pro pravidla v MSP neupravená) použije úprava v celostátní vyhlášce. Požadavky jsou stanoveny pro obytné místnosti a pobytové místnosti ve stavbách navrhovaných a ve stávajících stavbách ovlivněných novou stavbou. Přestože jde o požadavek uvedený v části čtvrté předpisu, projevuje se již ve fázi umístění budovy. MSP se explicitně vymezují vůči celostátní vyhlášce v případě proslunění, když stanoví, že požadavky na proslunění se nepoužijí, a to ani pro stávající stavby ovlivněné navrženou stavbou.

## **Veřejná prostranství (→ § 3 – § 12)**

Stanovení podrobných požadavků na veřejná prostranství patří mezi základní prvky MSP. Předpis zavádí urbanistické typy ulic (→ § 6) a na ně vázané regulativy směřující ke zkvalitňování veřejných prostranství. Je vymezeno „uliční prostranství“ (→ § 4), další požadavky jsou uvedeny také v souvislosti s uspořádáním veřejných prostranství (→ § 10), uspořádáním sítí ((→ § 11) a konečně vymezením výsadbových pásů a stromořadí ((→ § 12).

## **3.2. Technické požadavky na stavby**

MSP upravují také technické požadavky na stavby, nicméně ve vztahu k těmto požadavkům obsahují pouze nezbytná pravidla, která je vhodné odlišně oproti celostátní vyhlášce uplatňovat na zemí Prahy, Brna a Ostravy. MSP tedy většinu technických požadavků na stavby přebírají z celostátní vyhlášky. Stanovení požadavků ve čtvrté části MSP vychází z předpokladu, že technické požadavky na stavby v Praze, Brně a Ostravě (na rozdíl od částí týkajících se vymezení pozemků a umísťování staveb) by

neměly vykazovat výraznou odlišnost ve srovnání s předpisy na ostatním území ČR. Z toho důvodu MSP vycházejí ze znění celostátní vyhlášky, které bylo podrobena analýze s cílem ověřit, která ustanovení je potřeba vzhledem ke specifikům Prahy, Brna a Ostravy vyloučit. Změny oproti celostátní vyhlášce se týkají těchto témat:

### **Osvětlení, proslunění, stínění (→ § 37)**

Úprava denního osvětlení a stínění se použije dle celostátní vyhlášky s výjimkami stanovenými v MSP. Úprava proslunění celostátní vyhlášky se nepoužije vůbec.

### **Ochrana před povodněmi a vydatnými srážkami (→ § 38)**

Toto ustanovení MSP komplexně upravuje požadavky na ochranu před povodněmi a přívalovým deštěm, úprava z celostátní vyhlášky se tedy vůbec nepoužije.

### **Hygienické zařízení, šatna (→ § 39)**

V souvislosti s hygienickými zařízeními a šatnami se užije úprava v celostátní vyhlášce s výjimkami stanovenými MSP.

### **Výtah a zdvihací plošina (→ § 40)**

Úprava výtahu a zdvihací plošiny se použije dle celostátní vyhlášky s výjimkami stanovenými v MSP.

### **Výšky (→ § 41)**

Na úpravu výšek se subsidiárně použije celostátní vyhláška. MSP stanovují určité výjimky v jednotlivých rozměrech.

### **Garáž (→ § 42)**

Garáž, podchodná výška prostorů garáží, základní rozměry jednotlivých stání a parametry vnitřní komunikace jsou komplexně upraveny MSP a celostátní vyhláška se tak vůbec nepoužije.

### **Servis a oprava motorových vozidel, čerpací stanice pohonných hmot (→ § 43)**

V tomto případě se také jedná o komplexní úpravu, kdy se ustanovení celostátní vyhlášky vůbec nepoužijí.

### **Studna (→ § 44)**

U požadavků na studny je potřeba důsledně rozlišovat požadavky na umístění studny a technické požadavky. Požadavky na umístění jsou komplexně upraveny MSP a celostátní vyhláška se vůbec nepoužije. Naproti tomu technické požadavky na studny jsou upraveny pouze celostátní vyhláškou.

### **Vegetační souvrství (→ § 45)**

MSP obsahují také komplexní úpravu vegetačního souvrství.

Všeobecně se pak MSP snaží maximálně omezovat odkazy na normové hodnoty, resp. na ně vůbec neodkazovat. I proto je většina ustanovení celostátní vyhlášky v části technických požadavků na výstavbu, které na normové hodnoty v plném rozsahu odkazují, nahrazena zvláštní úpravou v MSP. Samotné MSP pak na žádné normové hodnoty neodkazují.



### **3.3 Zvláštní požadavky na vybrané druhy staveb, požadavky na stavby velkých sídel**

MSP v části třetí uvádí i požadavky týkající se staveb pro reklamu a reklamní a informační zařízení (→ § 31 – § 36). Naopak zvláštní požadavky na další vybrané druhy staveb, jako jsou školské stavby a zdravotnické stavby, stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady a stavby pro zemědělství, které byly původně upraveny v Pražských stavebních předpisech, byly nově ponechány úpravě v celostátní vyhlášce či úpravě obecné.

Celostátní vyhláška také obsahuje požadavky na stavby velkých sídel. Velkým sídlem se rozumí sídlo kraje podle ústavního zákona o vytvoření vyšších územních samosprávných celků. Vzhledem k tomu, že Praha, Brno i Ostrava rovněž spadají do definice velkého sídla podle celostátní vyhlášky, je na místě, aby MSP vyjasnily, jaká pravidla se mají na konkrétním území aplikovat. Podle MSP se požadavky na stavby velkých sídel pro Prahu, Brno a Ostravu nepoužijí, nicméně i v tomto případě bude možné uplatnit výjimky, které pro stavby velkých sídel předpokládá celostátní vyhláška (→ § 46).

## **4. Zdůvodnění změn oproti PSP 2016**

Hlavní změny oproti PSP 2016 vycházejí nového pojetí Stavebního zákona, tedy především z úpravy rozsahu zmocnění, zavedení subsidiarity MSP vůči celostátní vyhlášce (zjednodušeně: uplatí se celostátní vyhláška, pokud MSP pro konkrétní část požadavků nebo jednotlivý požadavek nestanoví jinak) a převzetí části PSP 2016 přímo do Hmotného práva Stavebního zákona (více viz Vysvětlení jednotlivých paragrafů níže).

Zároveň byla provedena dílčí korekce vybraných ustanovení s ohledem na vyhodnocení aplikační praxe. Zde byla využita především zkušenost z přípravy „aplikační novely“ PSP, tedy věcné novelizace pražských stavebních předpisů připravované v letech 2021 – 2022. Znění bylo koordinováno v pracovní skupině tří měst – Prahy, Brna a Ostravy, kdy posledně dvě jmenovaná města mají nově zmocnění vydat vlastní předpisy obdobně jako Praha. Zejména byla snaha o metodickou koordinaci (např. způsob výpočtu požadavku parkovacích stání) tak, aby prostředí projektování staveb nebylo zbytečně fragmentováno. Naopak konkrétní hodnoty jsou přizpůsobeny specifikům jednotlivých měst.

Většina textace PSP 2016 zůstává v MSP pro Prahu zachována, vzhledem k vypuštění části ustanovení a úpravě struktury dle Stavebního zákona došlo nicméně k přesunu a přečíslování jednotlivých paragrafů. Posloupnost ustanovení převážně odpovídá PSP 2016 s následujícími hlavními odlišnostmi:

- přeskupení ustanovení v rámci §§ 8 – 12 (dříve 16 – 19)
- umístění části reklamy na konec Části třetí (Požadavky na umístování staveb)
- seřazení ustanovení Části čtvrté (technické požadavky na stavby) v pořadí dle celostátního předpisu s ohledem na snazší uživatelskou přehlednost při uplatnění subsidiarity v rámci jednotlivých ustanovení (více o vztahu MSP a celostátního předpisu viz Vysvětlení jednotlivých paragrafů níže).

Pro snazší dohledání shodných a obdobných ustanovení mezi PSP 2016 a MSP je připravena následující srovnávací tabulka.

## Srovnávací tabulka PSP 2016 a MSP 2024

| PSP 2016   | MSP pro Prahu 2023 |                           | komentář   |
|------------|--------------------|---------------------------|--|
| § 2        | § 2                | pojmy                     | dílčí úpravy a vypuštění některých pojmů s ohledem na duplicitu se SZ a rozsah zmocnění          |
| §§ 3 - 10  | -                  |                           | vypuštěny s ohledem na rozsah zmocnění   |
| § 11       | § 3                |                           | dílčí úpravy s ohledem na duplicitu se SZ (§ 141) a rozsah zmocnění                              |
| § 12       | § 4                | uliční čára               | dílčí úpravy s ohledem na rozsah zmocnění  |
| -          | § 5                | prostupnost do krajiny    | doplněn  |
| § 13       | § 6                | typy ulic                 | formulační změny   |
| § 14       | § 7                |                           | beze změn  |
| § 15       | -                  |                           | vypuštěn s ohledem na duplicitu se SZ (§§ 139 – 140)   |
| §§ 16 - 19 | §§ 8 - 12          | veřejná prostranství      | dílčí úpravy a přeskupení ustanovení s ohledem na soulad se SZ (podrobněji viz dále)             |
| § 20       | § 13               | umísťování staveb         | dílčí úpravy s ohledem na duplicitu se SZ (§ 143), doplněna ustanovení přesunutá z § 69 PSP      |
| § 21       | § 14               | stavební čára             | doplněn typ polouzavřené stavební čáry<br>formulační změny v návaznosti na SZ                    |
| § 22       | § 15               |                           | formulační změny v návaznosti na SZ  |
| § 23       | § 16               |                           | beze změn  |
| § 24       | § 17               | prvky před stavební čarou | dílčí změny v hodnotách  |
| § 25       | § 18               | výšková regulace          | formulační změny v návaznosti na SZ  |
| § 26       | § 19               |                           | formulační změny v návaznosti na SZ  |
| § 27       | § 20               |                           | beze změn  |
| § 28       | § 21               | odstupový úhel            | beze změn  |
| § 29       | § 22               | odstupy od hranic pozemku | vypuštěny odst. 5 a 6 pro duplicitu se SZ (§ 144), min. odstup od hranice pozemku upraven na 2 m |
| § 30       | § 23               | oplocení                  | doplněno ustanovení přesunutá z § 69 PSP   |
| § 31       | § 24               |                           | doplněn požadavek na napojení na zastávku MHD  |
| § 32       | § 25               | kapacity parkování        | doplněn požadavek na počty bezbariérových stání  |
| § 33       | § 26               | forma parkování           | dílčí úpravy s ohledem na duplicitu se SZ  |
| § 34       | § 27               |                           | dílčí úpravy   |

|           |      |                                      |  |
|-----------|------|--------------------------------------|--|
| § 35      | -    |                                      | vypuštěn   |
| § 36      | § 28 | zásobování vodou                     | beze změn  |
| § 37      | § 29 | připojení na kanalizaci              | dílčí úpravy v návaznosti na SZ  |
| § 38      | § 30 | HDV                                  | dílčí úpravy s ohledem na duplicitu se SZ a jinými právními předpisy, rozšíření možností nakládání s dešťovou vodou pro zeleň ve veřejných prostranstvích        |
| § 39 - 41 | -    | stavební požadavky – základní zásady | uplatní se příslušná ustanovení SZ a celostátní vyhlášky.  |
| § 42      | -    | požární bezpečnost                   | uplatní se příslušná ustanovení SZ a jiný právní předpis.  |
| § 43      | -    | hygiena a ochrana zdraví             | uplatní se příslušná ustanovení SZ a celostátní vyhlášky,  |
| § 44      | § 41 | výšky a plochy místností             | požadavek celostátní vyhlášky se aplikuje i v MSP, ale s částečnou modifikací dle PSP 2016   |
| § 45      | § 37 | denní a umělé osvětlení              | požadavek celostátní vyhlášky se aplikuje i v MSP, ale s částečnou modifikací v návaznosti na principy PSP 2016; požadavek na proslunění se i nadále neuplatňuje |
| § 46 - 49 | -    |                                      | uplatní se celostátní vyhláška   |
| § 50      | § 39 | Hygienické zařízení                  | Daný technický požadavek celostátní vyhlášky se aplikuje i v MSP, ale s částečnou modifikací dle principů PSP 2016.  |
| § 51      | -    | odpad                                | uplatní se celostátní vyhláška   |
| § 52      | -    | ochrana proti hluku                  | uplatní se celostátní vyhláška   |
| § 53      | -    | bezpečnost a přístupnost při užívání | uplatní se příslušná ustanovení SZ, celostátní vyhlášky a jiný právní předpis.   |
| § 54      | -    |                                      | uplatní se celostátní vyhláška   |
| § 55      | § 40 | výtahy                               | požadavek celostátní vyhlášky se aplikuje i v MSP, ale s částečnou modifikací dle PSP 2016   |
| § 56      | -    | schodiště                            | uplatní se celostátní vyhláška   |
| § 57      | § 42 | stání v garážích                     | dílčí změny  |
| § 58 - 64 | -    |                                      | uplatní se celostátní vyhláška   |
| § 65      | § 38 | ochrana před povodněmi               | dílčí změny  |
| § 66      | -    | úspora energie a tepelná ochrana     | uplatní se SZ a jiné právní předpisy.  |
| -         | § 45 |                                      | doplněn požadavek na vegetační souvrství střech  |

|                                 |              |                                   |   |
|---------------------------------|--------------|-----------------------------------|---|
| §§ 67 - 68                      | -            | požadavky na vybrané druhy staveb | uplatní se celostátní vyhláška  |
| § 69                            | § 13<br>§ 23 | stavby pro rekreaci a zahr. osady | odst. 1 a 2 přesunuty do § 13 MSP, odst. 3 přesunut do § 23 MSP   |
| §§ 70 – 76a                     | -            | požadavky na vybrané druhy staveb | uplatní se celostátní vyhláška  |
| §§ 77 - 82                      | §§ 31 - 36   | reklama                           | formulační změny v návaznosti na SZ, doplněna možnost umisťovat plakátovací sloupy                        |
| příloha 1.1                     | příloha 1.1  | stromořadí                        | beze změn   |
| příloha 1.2                     | příloha 1.2  | odstupový úhel                    | beze změn   |
| příloha 1.3                     | příloha 1.3  | studny                            | beze změn   |
| příloha 1.4<br>-<br>příloha 1.7 | -            |                                   | vypuštěna   |
| příloha 2                       | příloha 2    |                                   | hodnoty základního počtu stání beze změn, doplněna tabulka pro počty vyhrazených stání a jejich parametry |
| příloha 3                       | příloha 3    |                                   | pro přepočet vázaných stání pro bydlení zavedena korekce na max. 2 stání na jednotku                      |

Díličí systémovou změnou napříč předpisem je úprava možnosti odchýlného řešení pro územně plánovací dokumentaci. S ohledem na fakt, že Stavební zákon nově připouští tuto možnost pouze pro regulační plány a územní plány s prvky regulačního plánu, muselo být toto zúžení aplikováno i pro MSP.

#### **4.1 Zdůvodnění úprav jednotlivých ustanovení**

##### **k § 2 (§ 2 PSP 2016) - pojmy**

S ohledem na rozsah zmocnění dle Stavebního zákona byly oproti PSP 2016 vypuštěny pojmy týkající se výhradně územně plánovací dokumentace a vypuštěných ustanovení předpisu (areál, hranice, lokalita, měřítko). Dále byly vypuštěny pojmy nově definované již Stavebním zákonem:

- budova (§ 13 písm. a)
- byt (§ 13 písm. i)
- charakter území (§ 41)
- místnost (§ 13 písm. k)
- obytná místnost (§ 13 písm. l)
- pobytová místnost (§ 13 písm. m)
- proluka / stavební proluka (§ 12 písm. o)
- uliční prostranství (§ 142 odst. 1)

S ohledem na úpravu definice rodinného domu a její uvedení přímo ve stavebním zákoně bylo upuštěno od užívání pojmu „Stavba individuálního bydlení“, jehož účelem bylo především překlenout nedokonalost definice rodinného domu. Ten může mít nově 3 nadzemní podlaží - viz § 13 písm. c) Stavebního zákona.

Vzhledem k zavedení pojmů záměr (§ 4 odst. 1.) a soubor staveb (§ 5 odst. 3) a ve Stavebním zákoně, jejichž užití nahrazuje princip společně řešeného celku v PSP 2016, byl i tento pojem vypuštěn. V příslušných ustanoveních je pak využito právě pojmu záměr, případně v kombinaci s pojmem soubor staveb. Princip zůstává zachován.

Vzhledem k odlišné definici pojmu proluka (stavební proluka) ve Stavebním zákoně (§ 12 písm. o) oproti PSP 2016 bylo v textaci jednotlivých ustanovení od užití tohoto pojmu upuštěno a v jednotlivých případech nahrazen jinými pojmy nebo úpravou textace ustanovení při zachování jeho smyslu,

Byl vypuštěn pojem stavba se shromažďovacím prostorem, neboť ten již není na celostátní úrovni užíván. Dále byly vypuštěny pojmy, které se týkají části čtvrté (technické požadavky na stavby). Zde se využijí v rámci subsidiarity pojmy definované celostátní vyhláškou.

Byla doplněna definice stabilizovaného území, která odpovídá textaci § 4 PSP 2016 (který byl jinak vypuštěn - viz dále).

Pojem zastavitelné území, zavedený v PSP 2016 v § 3 odst. 2 nebyl v definicích nově uveden (přestože je v předpise hojně užíván), neboť je nově definován již přímo Stavebním zákonem (§ 81 odst. 2). Zastavitelné území zahrnuje zastavěné území včetně transformačních ploch a zastavitelné plochy.

### **k vypuštěné části Obecné zásady uspořádání území v územně plánovací dokumentaci (§§ 3 – 10 PSP 2016)**

S ohledem na rozsah zmocnění pro MSP byla vypuštěna ustanovení, týkající se výhradně zpracování územně plánovací dokumentace. Většina pojmů je v obdobné logice jako v PSP 2016 uvedena přímo ve Stavebním zákoně, například zastavitelné území v § 81 odst. 2, členění na lokality v § 81 odst. 1.

#### **k § 3 (§ 11 PSP 2016)**

Oproti PSP 2016 byla vypuštěna ustanovení, která jsou nově přímo součástí Stavebního zákona. Jde zejména o § 139 odst. 3 a § 141 stanovující obecné požadavky na vymezení veřejných prostranství.

#### **k § 4 (§ 12 PSP 2016)**

Došlo převážně k dílčím textovým úpravám s ohledem na aktuální znění Stavebního zákona. Část odst. 2 v PSP 2016 byla vypuštěna s ohledem na rozsah zmocnění, neboť se týkala čistě územně plánovací dokumentace.

#### **k § 5**

Nově formulované ustanovení stanovuje základní požadavky na provázání urbanistické struktury do nezastavěného území a prostupnost samotné volné krajiny. Požadavky byly doplněny i s ohledem na vypuštění části Obecné zásady uspořádání území v územně plánovací dokumentaci (§§ 3 – 10 PSP 2016).

### **k § 6 (§ 13 PSP 2016)**

Došlo k dílčím úpravám formulace jednotlivých definic, jejich zpřesnění bez významnější změny jejich smyslu a významu.

### **k § 7 (§ 14 PSP 2016)**

Beze změn.

### **k vypuštěnému § 15 PSP 2016**

Ustanovení bylo vypuštěno s ohledem na duplicitu se Stavebním zákonem, který nově přímo stanovuje požadavky na pozemky určené k zastavění (§ 140).

### **k §§ 8 – 12 (§§ 16 – 19 PSP 2016) -požadavky na veřejná prostranství**

S ohledem na aktuální znění stavebního zákona byla tato část uspořádána odlišně od PSP 2016, byť většina ustanovení zůstala beze změn nebo jen s dílčími formulačními úpravami. Zapracovány byly dílčí korekce s ohledem na začlenění požadavků na „bezbariérovost“ do celostátní vyhlášky.

Následující tabulka ukazuje změny v jednotlivých ustanoveních §§ 16 – 19 PSP 2016. Tam, kde není uvedena konkrétní změna, došlo pouze k drobným nebo formálním úpravám. Větší změny jsou podrobněji vysvětleny dále.

| PSP 2016 | MSP pro Prahu 2024 |                     | komentář  |
|----------|--------------------|---------------------|---|
| § 16 (1) | § 8 (1)            |                     |   |
| § 16 (2) | § 8 (2)            | chodníky            |   |
| § 16 (3) | § 9 (2) a (3)      | sdrůžování prvků    | požadavek na převěsy rozšířen o veřejné osvětlení a zástavbu s polouzavřenou stavební čarou |
| § 16 (4) | § 8 (3)            | veřejné osvětlení   |   |
| § 16 (5) | § 8 (4)            | stromořadí          | minimální vzdálenost stromů diferencována podle jeho velikosti                              |
| § 16 (6) | § 9 (1)            |                     | rozšířen na všechny prvky   |
| § 16 (7) | § 8 (5)            |                     |   |
| § 17 (1) | § 10 (2) a (3)     | úrovňová křížení    | rozšířen o tramvaj v uličním prostranství   |
| § 17 (2) | § 10 (4)           | chodníkové přejezdy |   |
| § 17 (3) | -                  |                     | vypuštěn  |
| § 17 (4) | § 10 (5)           | provoz jízdních kol | vyvážení společného a odděleného provozu cyklistů a vozidel                                 |

|          |          |                    |  |
|----------|----------|--------------------|--|
| § 17 (5) | § 10 (1) | smíšený provoz     |  |
| § 17 (6) | § 9 (4)  | svodidla           |  |
| § 17 (7) | § 9 (5)  | protihlukové stěny |  |
| § 18 (1) | § 11 (1) |                    |  |
| § 18 (2) | § 11 (2) | vedení IS pod zemí | rozšířen na všechny sítě                             |
| § 18 (3) | § 11 (3) | kolektory          | rozšířen i na kabelovody                             |
| § 18 (4) | § 11 (4) |                    |  |
| § 18 (5) | § 11 (5) |                    |  |
| § 19 (1) | -        |                    | vypuštěn   |
| § 19 (2) | § 12 (3) |                    |  |
| § 19 (3) | § 12 (4) |                    |  |
| § 19 (4) | § 12 (1) | výsadbový pás      | doplněn o možnost odchýlit se od ostatních požadavků |
| § 19 (5) | § 12 (2) |                    |  |
| § 19 (6) | -        |                    | vypuštěn   |

Požadavek na převěsy v § 16 odst. 3 (nově § 9 odst. 3) byl rozšířen o veřejné osvětlení a zástavbu s polouzavřenou stavební čarou.

Požadavek minimální vzdálenost stromů ve stromořadí u městských tříd a významných ulic v § 16 odst. 5 PSP 2016 (nově § 8 odst. 4) byl odstupňován podle velikosti stromu (jeho koruny).

§ 16 odst. 6 PSP 2016 (nově § 9 odst. 1) byl rozšířen na všechny prvky ve veřejných prostranstvích. Byť je primárně cílen na prvky dopravní a technické infrastruktury, platí obecně pro všechny prvky ve veřejném prostranství.

§ 17 odst. 2 PSP 2016 týkající se úrovněových křížení v uličních prostranstvích byl rozšířen i o křížení s tramvají v uličním prostranství, kde funguje obdobná logika, jako u pohybu vozidel. Pro přehlednost bylo ustanovení rozděleno do dvou samostatných odstavců (§ 10 odst. 2 a 3).

§ 17 odst. 3 PSP 2016 byl vypuštěn, neboť jde o specifický technický požadavek u staveb, které jsou veřejnou (městskou) investicí nebo s významnou veřejnou koordinací. Je tak účelné ponechat jeho případné vyžadování na samosprávnou působnost města mimo obecný předpis.

U § 17 odst. 4 PSP 2016 (nově § 10 odst. 5) došlo k vyvážení společného a odděleného provozu cyklistů a vozidel. Textace vychází z projednané „aplikační novely“ PSP.

U § 18 odst. 1 PSP 2016 (nově § 11 odst. 1) došlo k přeformulování textace ustanovení s ohledem na úpravu definice zastavitelného území ve Stavebním zákoně. Princip ustanovení zůstává zachován.

§ 18 odst. 2 PSP 2016 (nově § 11 odst. 2), týkající se pouze rozvodných energetických vedení byl rozšířen na všechny inženýrské sítě. Fakticky nepůjde o významnou změnu, neboť u ostatních inženýrských sítí je umísťování pod zem obvyklé.

§ 18 odst. 3 PSP 2016 (nově § 11 odst. 3) byl rozšířen o požadavek na kabelovody, který je obdobného charakteru jako dosud platné pravidlo pro kolektory. Textace vychází z projednané „aplikační novely“ PSP.



§ 19 odst. 1 PSP 2016 byl vypuštěn pro duplicitu s vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

§ 19 odst. 6 PSP 2016 byl vypuštěn s ohledem na rozsah zmocnění.

### **k § 13 (§ 20 PSP 2016)**

Odst. 1 byl nahrazen obecným odkazem na Stavební zákon, který nově obecné požadavky stanovuje v § 143.

### **k § 14 (§ 21 PSP 2016) – stavební čára**

Došlo převážně k dílčím textovým úpravám s ohledem na aktuální znění Stavebního zákona, které nově pojem stavební čáry zavádí přímo v zákoně. Text předpisu tak na zákonnou definici navazuje a dále ji rozvíjí pro potřeby navazujících ustanovení.

Oproti PSP 2016 byla na základě aplikační praxe doplněna škála základních typů čar o polouzavřenou variantu, která nejlépe vystihuje současnou zástavbu s polouzavřenými vnitrobloky nebo tradiční nízkopodlažní předměstí.

### **k §§ 15 – 23 (§§ 22 – 30 PSP 2016)**

Došlo převážně k dílčím formulačním úpravám s ohledem na aktuální znění Stavebního zákona, většina ustanovení zůstala beze změn.

V § 17 (§ 24 PSP 2016) byla s ohledem na aplikační praxi mírně rozšířena maximální plocha vykonzolovaných prvků před stavební čarou (z 1/3 plochy na 1/2), bylo ale zároveň zavedeno omezení na 1/3 plochy pro prvky s vnitřním prostorem na 1/3 dle původního znění. Textace vychází z projednané „aplikační novely“ PSP. Zároveň bylo a upravena hodnota maximálního vyložení balkonů.

V § 19 (§ 24 PSP 2016) byl s ohledem na aktuální znění Stavebního zákona a aplikační praxi upraven vztah předpisu a územního plánu a územní studie s ohledem na výšky zástavby.

V § 22 (§ 29 PSP 2016) byla upravena hodnota minimálního odstupu od hranice pozemku na 2 m, došlo tak ke sjednocení s celostátní úpravou.

Ustanovení § 29 odst. 5 a 6 PSP 2016 byla vypuštěna pro duplicitu s ustanovením § 144 Stavebního zákona

### **k §§ 24 – 27 (§§ 31 – 34 PSP 2016) – připojení staveb na dopravní infrastrukturu**

Došlo převážně k dílčím formulačním úpravám s ohledem na aktuální znění Stavebního zákona, většina ustanovení zůstala beze změn.

Do § 24 (§ 31 PSP 2016) bylo doplněno ustanovení vyžadující pro stavby pro bydlení přístup na stanici či zastávku veřejné hromadné dopravy. Ustanovení reaguje na excesy při umísťování budov v rozvojových územích bez existující uliční sítě a pěších tras.

Do § 25 (§ 32 PSP 2016) byl nově doplněn požadavek na podíl stání pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace s ohledem na to, že předpis nově absorbuje i požadavky stanovené dříve samostatně vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové

užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů. Odkaz směřuje na nově vytvořené body 2 a 3 přílohy č. 2. Zároveň došlo k drobné korekci pravidel zaokrouhlování při výpočtu minimálního a maximálního počtu stání.

Do přílohy č. 3 byla pro vázaná stání pro bydlení doplněna korekce na maximálně 2 stání na jednotku (korekce pro přílohu č. 2 zůstává zachována, pro zóny s přepočtem vyšším než 100% se uplatní během výpočtu 2x).

Ustanovení § 33 odst. 9 PSP 2016 bylo vypuštěno pro duplicitu s ustanovením § 149 Stavebního zákona

### **k §§ 28 – 29 (§§ 35 – 37 PSP 2016) -připojení staveb na technickou infrastrukturu**

Došlo převážně k dílčím formulačním úpravám s ohledem na aktuální znění Stavebního zákona, většina ustanovení zůstala beze změn.

§ 35 PSP 2016 byl vypuštěn. S ohledem na aplikační praxi jde o otázky řešené vyjádřením jednotlivých správců sítí, které není třeba regulovat obecným předpisem.

### **k §§ 29 (§38 PSP 2016) – hospodaření se srážkovými vodami**

Ustanovení bylo upraveno na základě aplikační praxe a lepšímu provázání na navazující legislativu, konkrétně Vodní zákon. Do předpisu byla doplněna možnost využít pro nakládání s dešťovou vodou sousední vhodné pozemky (typicky sousedící parková plocha) nebo do výsadbového pásu v ulici. Cílem je umožnit využití srážkové vody ze staveb ve veřejných prostranstvích pro zálivku stromů a vegetace (s ohledem na procesní souvislosti vyžaduje takové řešení souhlas majitele pozemku). Textace vychází z projednané „aplikační novely“ PSP.

### **k §§ 31 – 36 (§§ 77 – 82 PSP 2016) - požadavky na umístování staveb a zařízení pro reklamu**

Pojem „reklamní a informační zařízení“ byl nahrazen pojmem „reklamní zařízení“, definovaným Stavebním zákonem. Ač může úprava samotného pojmu navozovat dojem významového posunu oproti původní právní úpravě, textace definice odpovídá původnímu významu, změna je tak čistě formální.

Do § 32 (§ 78 PSP 2016) upravující samostatně stojící stavby pro reklamu byla doplněna možnost umístovat plakátovací sloupy se stanovením příslušných maximálních prostorových parametrů. Cílem je umožnit umístování těchto tradičních prvků ve veřejných prostranstvích.

### **k technickým požadavkům na stavby obecně a k vypuštěným §§ 39-44, 46-49, 51-54, 56, 58-64, 66-68 a 70-76 PSP 2016**

Pro technické požadavky na stavby nově platí, že se použijí příslušné požadavky uvedené v celostátní vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj, nestanoví – li MSP jinak. Zároveň se aplikují příslušná ustanovení stavebního zákona.

Oproti PSP 2016 tak v MSP, v rámci subsidiarity s celostátní vyhláškou, dochází k poměrně široké redukci celkového počtu technických požadavků. Zůstávají pouze ty, kde je pro pražské prostředí nezbytná odlišná úprava. Uplatnění subsidiarity a způsoby formulace jednotlivých ustanovení jsou podrobněji vysvětleny ve Vysvětlení jednotlivých paragrafů níže. Některé z původních požadavků PSP 2016 jsou přímo součástí Stavebního zákona.

### **k § 37 (§ 45 PSP 2016) - denní osvětlení a proslunění**

Požadavky na denní osvětlení a zastínění se nově stanovují podle celostátní vyhlášky, tyto požadavky jsou v celostátní vyhlášce oproti původním požadavkům (celostátním i těm v PSP 2016) stanoveny metodicky odlišným způsobem z hlediska způsobu výpočtu. Tuto změnu MSP akceptují a pro metodu výpočtu bude plně použita celostátní vyhláška.

Předpis stanovuje požadavky odchylně oproti celostátní vyhlášce proto, aby zachoval kontinuitu návaznosti na regulaci platnou v PSP 2016 z hlediska vztahu požadavků na denní osvětlení /stínění a charakteru uliční fronty. Požadavky na zastínění staveb ve stavebních prolukách byly zachovány v principu dle PSP 2016, konkrétní textace byla ale upravena podle celostátní vyhlášky. Zároveň byly oproti PSP 2016 doplněny ustanovení, která upravují požadavky na denní osvětlení a zastínění obytných místností a pobytových místností ve stavbách ubytovacího zařízení s ohledem na typ stavební čáry.

Požadavek na proslunění navazuje na praxi PSP 2016, kde požadavky nebyly stanoveny. Vzhledem k úpravám zmocnění v SZ (subsidiarita městských předpisů a celostátní vyhlášky) musí být požadavek na neuplatnění proslunění v předpise explicitně uveden. Požadavek se neuplatní jak na navrhované stavby, tak na stávající stavby ovlivněné navrženou stavbou.

### **k § 38 (§ 65 PSP 2016) – ochrana před povodněmi**

Požadavky na ochranu před povodněmi a přívalovým deštěm zůstaly zachovány. Doplněn byl odstavec 4 o požadavcích na nádrže, které mohou ohrozit nezávadnost vod analogicky k celostátní vyhlášce.

### **k § 39 (§ 50 PSP 2016) – hygienická zařízení**

Požadavky na hygienická zařízení a šatny se nově stanovují podle celostátní vyhlášky, vyjma požadavku na hygienická zařízení v provozovnách stravovacích služeb, a i v části ubytovacího zařízení, kde jsou poskytovány stravovací služby a kde je poskytována společenská nebo kulturní činnost, tyto požadavky zůstávají zachovány dle PSP 2016.

Nově je oproti PSP 2016 doplněna pro stanovené případy možnost sloučení hygienických zařízení oddělených pro muže a ženy.

Požadavek na zřízení hygienického zařízení u staveb pro obchod zůstává zachován, došlo ale ke snížení z 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy na 1 000 m<sup>2</sup>. Úprava vychází z projednané „aplikační novely“ PSP.

### **k § 40 (§ 55 PSP 2016) - výtah**

Požadavky na výtahy se nově stanovují podle celostátní vyhlášky, vyjma požadavku na zřizování výtahů u změn dokončených staveb. Tento požadavek zůstává zachován dle PSP 2016.

### **k § 41 (§ 44 PSP 2016) - výšky**

Požadavky na výšky se nově stanovují podle celostátní vyhlášky, vyjma požadavku na možné snížení výšky obytného prostoru z 2500 mm na 2400 mm. Tento požadavek zůstává zachován dle PSP 2016.

Zároveň došlo na terminologické a metodické změny v souladu s pojmy celostátní vyhlášky, kde jsou nově vybrané parametry obytných místností stanoveny ne pro celou místnost, ale pro nově definovaný obytný prostor, který může tvořit pouze část obytné místnosti.

S ohledem na strukturu celostátní vyhlášky je zde formálně zmíněn i požadavek na podjezdnou výšku v garážích, konkrétní požadavky na garáže jsou uvedeny pro větší přehlednost v samostatném ustanovení MSP (§ 43 Garáž).

#### **k § 42 (§ 57 PSP 2016) - garáž**

Požadavky na garáže zůstávají zachovány dle PSP 2016.

#### **k § 43**

S ohledem na strukturu a znění celostátní vyhlášky nově zřízený paragraf, který ruší uplatnění vybraných požadavků dle celostátní vyhlášky, vyjma požadavků uvedených v odst. 2 a 3, jejichž obsah je s celostátní vyhláškou totožný.

#### **k § 44**

S ohledem na strukturu celostátní vyhlášky jsou požadavky na studny formálně uvedeny v části Technické požadavky na stavby, konkrétní požadavky na studny jsou s ohledem na svoji věcnou podstatu (jde o požadavky na umístování staveb) uvedeny v části Umístování staveb v § 28.

#### **k § 45**

Požadavek byl nově doplněn s ohledem na adaptaci na změnu klimatu a mikroklíma ve městě. Textace vychází z projednané „aplikační novely“ PSP.

#### **k vypuštěnému § 69 PSP 2016**

Požadavky zůstávají zachovány, jsou přesunuty do §§ 13 a 23. Došlo k dílčím úpravám prostorových limitů pro stavby pro rodinou rekreaci a stavby v zahrádkářských osadách směrem k snazší aplikovatelnosti a jednoznačnosti.

# VYSVĚTLĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PARAGRAFŮ

## ČÁST PRVNÍ - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

### §1

Ustanovení § 1 uvozuje část první MSP a vymezuje předmět úpravy, tedy na jaké právní vztahy MSP dopadají. Jedná se tedy o obecné ustanovení, které platí pro všechny ostatní části MSP.

→ 1)

Odstavec 1 vymezuje oblasti ve smyslu § 152 odst. 2 stavebního zákona, pro které má územní samosprávný celek zmocnění k úpravě požadavků na výstavbu vlastním nařízením. Konkrétně má město zmocnění k podrobnému vymezení

- požadavků na vymezení pozemků,
- požadavků na umístování staveb a
- technických požadavků na stavby.

Fakt, že si může zákonem stanovený územní samosprávný celek stanovit konkrétní požadavky na výstavbu odchylně od celostátní vyhlášky vydané Ministerstvem pro místní rozvoj znamená, že v daném městě existují konkrétní specifika, pro která se regulace na úrovni celostátní vyhlášky, která nemůže dostatečně zohlednit specifickou urbanistického členění konkrétních větších měst, nehodí.

Přitom platí, že MSP z hlediska systematiky respektují logické pořadí jednotlivých požadavků na výstavbu tak, jak jsou uvedeny v zákoně a celostátní vyhlášce.

Konkrétně pak jednotlivé části obsahují:

- část druhá: požadavky na vymezení pozemků (v případě MSP jsou v této části obsaženy například zásady vymezení veřejných prostranství, uličních prostranství, prostupnost volné krajiny, urbanistické typy ulic),
- část třetí: požadavky na umístování staveb (v případě MSP jsou v této části obsaženy například požadavky na veřejná prostranství, požadavky na umístování staveb, připojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu či požadavky na umístování staveb a reklamních zařízení) a
- část čtvrtá: technické požadavky na stavby (v případě MSP jsou v této části obsaženy například požadavky na osvětlení, proslunění, stínění, ochrana před povodněmi a přívalovým deštěm, hygienická zařízení a šatny, výtah a zdvihací plošinu, výšky, šířky a jiné rozměry, garáž, studnu či vegetační souvrství).

→ 2)

Odstavec 2 vymezuje vztah části druhé a třetí, tedy požadavků na vymezení pozemků a požadavků na vymezení staveb k celostátní vyhlášce. Z dikce ustanovení vyplývá, že úprava těchto dvou částí je komplexní a celostátní vyhláška se na první dva požadavky na výstavbu na území Prahy vůbec nepoužije. Jinými slovy, část druhá a třetí je zcela nezávislá na znění celostátní vyhlášky.

→ 3)

Odstavec 3 pak vymezuje vztah části čtvrté, která upravuje technické požadavky na stavby k celostátní vyhlášce. U této části se uplatní princip subsidiarity vůči celostátní vyhlášce. Není-li tedy v MSP zakotvena speciální úprava, použijí se v případě technických požadavků na stavby ustanovení celostátní vyhlášky. MSP nicméně mohou upravit některé technické požadavky z celostátní vyhlášky speciálně, tj. odlišně, taková úprava pak má před celostátní vyhláškou přednost. Princip subsidiarity je v případě MSP vyjadřován následujícím způsobem:

Pro daný technický požadavek se plně uplatní celostátní vyhláška bez speciální úpravy v MSP – v takovém případě daný požadavek MSP vůbec nezmiňují (např. mechanická odolnost). Tato varianta přístupu zásadně převažuje.

Daný technický požadavek celostátní vyhlášky je v MSP vyloučen bez náhrady (např. požadavek na proslunění). Požadavek na proslunění dle celostátní vyhlášky se tedy neuplatní, přestože jej MSP jinak nenahrazují. Tuto variantu MSP legislativně vyjadřují slovy „*Technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se v rozsahu požadavku na proslunění nepoužijí.*“ bez další speciální úpravy.

Daný technický požadavek celostátní vyhlášky je zcela nahrazen příslušným ustanovením MSP (například garáž). Tuto variantu MSP legislativně vyjadřují slovy „*Technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se v rozsahu požadavku na garáž nepoužijí.*“ s tím, že následuje speciální úprava dané problematiky.

Daný požadavek celostátní vyhlášky se aplikuje i v MSP, ale s částečnou modifikací, která je explicitně v MSP popsána - typicky např. § 40 (Výtah a zdvihací plošina). V takovém případě je použita formulace „*Technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se v rozsahu požadavků na výtah a zdvihací plošinu použijí s tím, že ...*“ a na to navazuje doplnění konkrétní úpravy v MSP, která se uplatní namísto celostátní vyhlášky. V případě výtahu tedy platí, že všechny technické požadavky na výtah a zdvihací plošinu upravené v celostátní vyhlášce se použijí kromě požadavku, že u změn dokončených staveb se výtahy nemusí zřizovat, pokud vstupy do nových bytů nejsou umístěny více než o jedno podlaží výše oproti stávající úrovni. Tj. tento jediný požadavek z MSP se použije přednostně před úpravou celostátní vyhlášky.

MSP zavádí technický požadavek na stavby, který není v celostátní vyhlášce nijak upraven (například vegetační souvrství), v takovém případě MSP obsahují zcela autonomní úpravu bez speciálního odkazu na celostátní vyhlášku (tedy na prováděcí právní předpis podle § 152 odst. 1 stavebního zákona).

→ 4)

Odstavec 4 stanoví, že požadavky MSP se použijí na všechny druhy staveb a zařízení, pokud není v MSP konkrétně stanoveno jinak. Tím nejsou ovšem dotčeny požadavky dle dalších právních předpisů (typicky požadavky požární ochrany, ochrany zdraví apod.).

## §2

Definice pojmů vycházejí z jejich obvyklého smyslu, ve kterém jsou užívány v praxi, a v co největší možné míře navazují na definice užívané na jiných místech právního řádu.

Vybrané definice jsou popsány podrobněji:

## Hladina záplavy a zcela chráněná část záplavového území

→ písm. b) a n)

V oblasti ochrany před povodněmi předpis definuje pojmy, které navazují na terminologii [vodního zákona](#).

Zcela chráněná část záplavového území reprezentuje část záplavového území ochráněnou před dopady vlivu povodní (a to trvalými nebo mobilními opatřeními). Použití pojmu tak jednotně definuje případy, kde není vzhledem k realizaci protipovodňových opatření nezbytné vyžadovat přísnější technická opatření, ač jde o záplavové území. Ochrana musí být realizována až do výšky hladiny záplavy.

Hladina záplavy představuje pojem, který kombinuje „hladinu nejvyšší zaznamenané přirozené povodně“ ( $Q_{max}$ ) a hladinu, pro kterou bylo záplavové území stanoveno ( $Q_{100}$ ). Zejména na menších tocích je totiž tato hladina často vyšší než hladina nejvyšší zaznamenané povodně a regulaci je tak třeba vztahovat k vyšší z obou hladin.

## Hrubá podlažní plocha

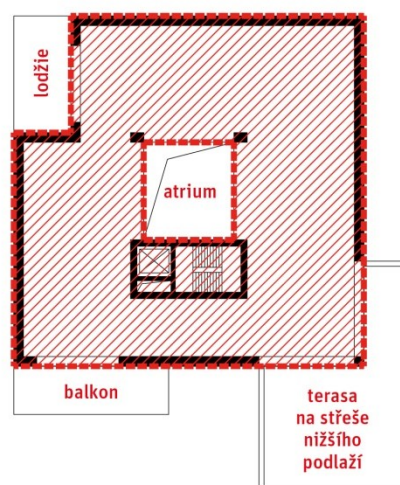
→ písm. c)

Definice vychází z běžného užití pojmu ve stavební praxi. Hrubá podlažní plocha je dána součtem ploch vymezených vnějším obrysem všech konstrukcí jednotlivých podlaží budovy, čímž se rozumí veškerá plocha podlaží včetně nosných i nenosných konstrukcí (sloupy, stěny, příčky, obvodový plášť apod.) a prostupů vyplněných instalacemi nebo vertikálními komunikacemi (schodiště, výtahové šachty, instalační jádra). Nezapočítávají se naopak volné prostory v jednotlivých podlažích budov (atria apod.).

Definice nad rámec základního vymezení z hrubé podlažní plochy vylučuje otevřené a částečně otevřené (exteriérové) části staveb, typicky balkony, lodžie, střešní terasy, patia, exteriérové průchody apod.

Pro adekvátní započtení ploch podlaží se šikmými stěnami nebo stropem je zavedena pro výpočet úroveň 1,2 m nad úroveň podlahy, která koreluje s nižší mírou využitelnosti půdorysu. I zde se však započítává vnější obrys konstrukcí v této úrovni.

Definice je univerzální a předpokládá eventuální zúžení dalšími parametry v případě jednotlivých užití (např. pro výpočet stání v PŘÍLOZE 2 tohoto předpisu se používá „hrubá podlažní plocha účelu užívání“, která vylučuje HPP některých částí staveb).



[ OBR. 1 ] Hrubá podlažní plocha

## **Podlaží, ustupující podlaží a podkrovní podlaží**

→ písm. g)

Předpis zpřesňuje ve stavební praxi běžně užívanou definici tak, aby se jednoznačně vztahovala jak na běžné (typické) podlaží, tak na podlaží přízemní a podzemní. Textace používá sousloví „přístupná část budovy“, přičemž přístupností se v tomto případě rozumí běžná uživatelská přístupnost (schodiště, rampa, výtah apod.), za podlaží se tak nepovažují technické a pomocné prostory se specifickým přístupem (žebřík, průlezny otvor apod.). Definice je rozšířena o upřesnění pro případ, kdy má budova nejednotné výšky jednotlivých místností nebo částí. V takové situaci se za podlaží považují i části s rozdílnou výškovou úrovní, a to až do rozdílu výšky odpovídající polovině výšky podlaží.

V návaznosti na pojem „podlaží“ předpis dále definuje jednotlivé druhy podlaží dle polohy v rámci budovy. Kromě definice podzemního podlaží jsou zavedeny pojmy podkrovní podlaží a ustupující podlaží.

Podkrovní podlaží je definováno jako podlaží vymezené převážně konstrukcí šikmé střechy. Pro jednoznačnost definice a zamezení možností zneužívání je specifikován limit maximální výšky obvodových stěn, který stanoví, zda lze ještě podlaží považovat za podkrovní. V budově může být takových podlaží více, odpovídá-li tomu velikost a konstrukce střechy. Pojem doplňuje pojem „podkroví“ (podkroví jako prostory v krovu, ve střešní krajině).

Komplementárně k pojmu „podkrovní podlaží“ je zaveden pojem „ustupující podlaží“, který popisuje druhé ze základních řešení střešní krajiny. Definice záměrně nezavádí konkrétní hodnotu ustoupení, kterou ponechává na řešení výškové regulace v příslušných ustanoveních, aby bylo možné použít ustoupené podlaží s menší hloubkou ustoupení, pokud se vyskytuje pod regulovanou výškou stavby, a aby pojem mohla dále používat územně plánovací dokumentace s vlastní specifikací míry ustoupení.

## **Stání, vázané stání, návštěvnické stání**

→ písm. i)

Návštěvnickým stáním se rozumí stání sloužící k parkování osobních vozidel návštěvníků všech účelů užívání stavby nebo souboru staveb, vázaným stáním pak stání sloužící k parkování nebo odstavení osobních vozidel vyhrazené pro jednotlivý účel užívání stavby nebo v souboru staveb zpravidla určených pro zaměstnance nebo pro rezidenty. Pojem „vázané stání“ je zaveden jako zrcadlový k stání návštěvnickému, neboť jiné používané pojmy - „odstavné/parkovací stání“ nevystihují podstatu tohoto rozdělení. Vázané stání může být jak odstavné, typicky u rezidenčního využití, tak parkovací, typicky pro zaměstnance dojíždějící do práce vlastním vozem.

## **stabilizované území**

→ písm. j)

Definice souvisí v rámci předpisu primárně s umístováním staveb v kontextu urbanistické situace (stavební čára, výšky), uplatní se ale i u dalších ustanovení např. v oblasti připojování staveb na technickou infrastrukturu.

V praxi se předpokládá vymezení stabilizovaného území v územním plánu. Při rozhodování podle jednotlivých ustanovení tohoto nařízení (typicky odvození stavební čáry z okolní zástavby) může být ale pojmu v odůvodněných případech využito i v nově zastavitelných (rozvojových) a transformačních plochách tam, kde už



došlo k realizaci většiny zástavby a území je tak fakticky ve smyslu této definice stabilizované a dochází pouze k jeho doplňování. Toto užití pojmu pro vybraná ustanovení předpisu nelze aplikovat na výklad územního plánu ve smyslu stanovení kapacit nebo dalších regulativů pro stabilizované, transformační a rozvojové plochy.

## **ČÁST DRUHÁ - POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ POZEMKŮ**

Část druhá je upravena komplexně, celostátní vyhláška se na požadavky na vymezení pozemků na území Prahy vůbec nepoužije. Jinými slovy, část druhá je zcela nezávislá na znění celostátní vyhlášky.

### **§3**

Ustanovení navazuje na základní principy stanovené Stavebním zákonem (§ 139 odst. 3 a § 141) a předepisuje základní pravidla pro vymezení veřejných prostranství. Uspořádání veřejných prostranství zásadním způsobem ovlivňuje fyzickou podobu města v dlouhodobém horizontu. Vymezení ulic a náměstí zpravidla definuje organizaci a charakter města v řádu staletí a má zásadní dopad na prostupnost i obsluhu území.

→ 2)

Ustanovení požaduje upřednostnit propojení ulic a cest před vytvářením slepých dopravních napojení. Obsluha stavby či souboru staveb musí být řešena v kontextu celé lokality při zohlednění možné budoucí výstavby. V nově parcelovaných územích by měla vznikat propojená a adekvátně hierarchizovaná síť veřejných prostranství. Běžná vzdálenost křižovatek ulic bývá 80–150 m, výjimečně 200 až 300 m. Pokud se tato vzdálenost výrazně zvětšuje, značně se omezuje především možnost pěšího pohybu v území. I proto předpis vyžaduje propojení ulice a cest, nikoli nezbytně komunikací v nich umístěných. Vybrané úseky neprůjezdné pro automobilovou dopravu jsou naopak často pro zklidnění území žádoucí.

Předpis záměrně neuvádí konkrétní hodnoty a prostorové parametry, které musí vycházet z konkrétní urbanistické situace. Předepsání jednotné hodnoty pro všechny druhy území by v některých případech mělo negativní dopad.

→ 3)

Součástí požadavků na prostupnost území je požadavek na ponechání volného průchodu pro rekreaci podél vodních toků v zastavitelném území. Významné vodní toky tvoří klíčový potenciál pro rekreační aktivity uvnitř města, menší vodní toky pak často vytvářejí optimální pěší propojení uvnitř jednotlivých lokalit. Důraz je kladen zejména na Vltavu a Berounku, které jsou zde uvedeny přímým výčtem. U ostatních vodních toků je požadavek stanoven mírněji, formou zřízení nábřeží, parkově upravených ploch nebo jiných veřejných prostranství s ponecháním posouzení podle konkrétních místních podmínek. Charakter prostranství by měl odpovídat velikosti a významu konkrétního vodního toku.

Formulace „podél vodních toků“ nespécifikuje přesnou vzdálenost od vodního toku, kudy musí být prostupnost řešena. Měla by být vždy součástí plochy, která svým charakterem odpovídá návaznosti na vodní tok, což ale může být u větších vodních toků v místech široké nivy s přírodním charakterem i mnoho desítek metrů. Cílem ustanovení není vyžadovat prostupnost přímo podél břehové čáry, situace musí být vždy posouzena podle charakteru konkrétního místa. V řadě situací může být účelné ponechat prostor bezprostředně podél řeky přírodního charakteru a cesty pro intenzivnější pěší nebo cyklistický pohyb vést až dál od řeky. Ustanovení může být v některých místech splněno i cestou po koruně valu protipovodňových opatření.

## §4

Uliční čára je základní instrument pro plánování a stavbu měst a základním kamenem urbanistické struktury. Ustanovení navazuje na Stavebním zákonem definované pojmy uliční čára a uliční prostranství a dále zpřesňuje jejich využití při rozhodování v území dle tohoto předpisu.

→ 1 a 2)

Uliční prostranství jsou vymezena uliční čarou a zahrnují zejména ulice a náměstí. Neobsahují volně přístupné předzahrádky, podloubí a další součásti veřejných prostranství. Primární úlohou uličních prostranství je zajistit přístup ke stavebním pozemkům, resp. základní obsluhu území. Nicméně v městském prostředí nejde pouze o dopravu a uliční prostranství nejsou pouze dopravním koridorem. V ulicích nejde pouze o způsob a čas potřebný k přesunu z bodu A do bodu B, ale také podle významu místa o pobytovou kvalitu, reprezentaci města, společenský význam a prostor pro sociální interakce.

Vymezení uličních prostranství jako podmnožiny veřejných prostranství má dále význam z hlediska umísťování dopravní a technické infrastruktury, která by se měla právě sdružovat do těchto prostranství a tím naplňovat význam obsluhy území (→ § 11). Dále má pojem význam např. pro definici požadavků na parkování automobilů, aby bylo možné přesněji vymežit formu a charakter parkování (→ § 26).

Samotný pojem uliční prostranství je zaveden v § 142 stavebního zákona.



[ OBR. 2 ] Uliční prostranství jsou vymezena uliční čarou a tvořena zejména ulicemi a náměstími

Uliční prostranství a bloky se vymezují pouze v zastavitelném území, nemusí ho ale pokrývat zcela. Dle definice zastavitelného území a postupu vymezení zastavěného území dle stavebního zákona může být součástí zastavitelného území i část volné krajiny, pokud je ze všech stran obklopena zastavěným územím. V tomto případě se ani zde bloky a uliční prostranství nevymezí, byť jde formálně o zastavitelné území. Obdobně mimo systém

uličních prostranství a bloků leží např. některé dopravní koridory (železnice, dálnice, komunikace s charakterem silnic pro motorová vozidla a podobně), které z principu nejsou součástí veřejných prostranství.

Ustanovení dále blíže definuje pojem „blok“. Blok je základní urbanistickou jednotkou a v pojmech je definován jako ucelená část území tvořená souborem pozemků, zpravidla ohraničená uličními prostranstvími a vymezená uliční čarou. Zvláštním případem bloku je blok tvořený jedním pozemkem nebo jeho částí. Blokem tedy není pouze uzavřený způsob zástavby, jak se tento pojem někdy zúženě využívá, ale v širším urbanistickém významu tento pojem zahrnuje jednotku vymezenou vůči uličním prostranstvím. Na této urbanistické jednotce nemusí být umístěny pouze budovy v uzavřeném způsobu zástavby s vnitřním dvorem, ale mohou zde stát také samostatně stojící vily nebo jakýkoli jiný způsob zástavby včetně areálů (např. sportovních, zdravotnických, školských, vojenských, produkčních) či podle polohy ve městě také park nebo zahrada.

Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. I v parku může stát budova jako např. zahradní restaurace, altán, pavilon, stejně tak i v bloku stavebním se předpokládají zahradní úpravy a jen výjimečně úplné zastavění.



[ OBR. 3 ] Výřez Přehledného regulačního a zastavovacího plánu hl. m. Prahy, který byl zpracován v měřítku 1 : 5 000. Na výřezu jsou již dobře patrné jednotlivé urbanistické bloky. Zdroj: archiv IPR Praha



[ obr. 4 ] Vymezení bloků v různých typech zástavby – příklad Územní studie Sídliště a okolí stanice metra D Libuš. Zdroj: Odbor územního rozvoje hl. m. Prahy

→ 3)

Uliční prostranství tvoří jediný prvek dostupnosti urbanistické struktury. V městském prostředí se běžně vyskytují i prostupy, průchody a pasáže, které jsou součástí stavebních bloků. Obvykle jde o dostupnost pro pěší, může být ale i pro cyklistický pohyb. Předpis nestanovuje konkrétní prostorové parametry dostupnosti (četnost, šířky apod.), ty musí být vždy odvozeny z kontextu místní situace (případně vycházet z požadavků v územně plánovací dokumentaci nebo územní studii, pokud jsou pro dané místo stanoveny).

→ 4)

Předpis vyžaduje při dělení a scelování pozemků respektovat vedení uliční čáry (dochází-li k dělení pozemků, musí být rozděleny podél uliční čáry a zároveň nemohou být přes uliční čáru sceleny). Smyslem ustanovení je zajistit podmínky pro to, aby vlastnická struktura města odpovídala jeho urbanistické struktuře.

## §5

Provázání urbanistické struktury s volnou krajinou a dostupnost samotné volné krajiny tvoří důležitý prvek kvality městského prostředí. Předpis proto klade důraz na dostupnost nejen uvnitř zastavitelného území ale i mimo něj.

→ 1)

Cílem ustanovení je zajistit, aby na okrajích zastavitelného území - při rozhraní s volnou krajinou – nevznikaly rozsáhlé neprostupné celky tvořící bariéru rekreačnímu pohybu. V ustanovení je uvedeno jak provozní propojení



(tedy prostupnost pro rekreační pohyb), tak propojení prostorové. Smyslem je zaručit, aby nedocházelo pouze k náhodně umístěným propojkám, ale aby bylo propojení realizováno v logice a vhodné návaznosti na uspořádání urbanistické struktury, tedy docházelo i k vizuálnímu propojení. Předpis záměrně nestanovuje konkrétní prostorové parametry (četnost prostupů, šířky), ty musí vycházet z konkrétní urbanistické situace. Ustanovení je třeba aplikovat přiměřeně velikosti a typu záměru.

→ 2)

Ustanovení se týká prostupnosti samotné volné krajiny pro rekreační pohyb – chodce a cyklisty. Předpis záměrně nestanovuje konkrétní prostorové parametry (četnost propojení, šířky cest), ty musí vycházet z konkrétní urbanistické a krajinné situace. Ustanovení je třeba aplikovat přiměřeně velikosti a typu záměru.

## §6

Předpis stanovuje čtyři základní urbanistické typy ulic v hierarchii od městské třídy po přístupovou ulici. Stanovené členění ulic je následně využito v dalších částech textu, kde jsou k jednotlivým typům ulic vztahována vybraná ustanovení (např. stromořadí nebo parter budov). Ke každému typu je zároveň přiřazena minimální šířka uličního prostranství (→ §7).

Přiřazení typů k jednotlivým ulicím definuje primárně územně plánovací dokumentace. Dokud nebude zpracována, budou typy ulic pro potřebu rozhodování v území určeny dle charakteru popsaného v tomto ustanovení (u stávajících ulic podle jejich charakteru a významu v městské struktuře a u nově zakládaných ulic podle jejich předpokládaných parametrů a postavení v rámci navazující uliční sítě).

Jednotlivé typy ulic jsou vymezeny na základě jejich významu v urbanistické struktuře a prostorových parametrů uličního profilu. Navržená systematizace do určité míry koresponduje s dopravním významem komunikací kategorizovaných dle [zákona o pozemních komunikacích](#) (dopravně významnější komunikace zpravidla odpovídají širším a urbanisticky významnějším uličním prostorům), tato korelace ale neplatí absolutně. Například městská třída může nabývat podoby ulice s vyšší intenzitou dopravy i pěší nákupní ulice, přitom prostorové parametry uličního profilu nemusí být významně odlišné. Uliční profil zůstává, zatímco využití komunikace se mění nejen v čase, ale často i v délce samotné ulice.

Konkrétní uspořádání dopravního řešení se v čase mění, závisí na vedení tras hromadné dopravy, intenzitách provozu nebo širších dopravních vazbách. Naproti tomu ulice jako celek ve svém urbanistickém významu a prostorovém vymezení reprezentuje nejstálější prvek městské struktury s životností v řádu stovek let. Vymezení uličních prostranství tak determinuje organizaci a charakter prostředí v dlouhodobém horizontu bez ohledu na dílčí změny v uspořádání uličního profilu.

Urbanistické typy ulic jsou vymezeny následovně:

- Městské třídy představují druh uličních prostranství s nejvyšší mírou důležitosti a významu v systému veřejných prostranství v měřítku celého města. Běžně jsou charakteristické vyšší mírou zastoupení obchodních a společenských aktivit a vyšší intenzitou dopravy, ať už ve formě pěší a cyklistické, veřejné hromadné nebo individuální automobilové. Typickým příkladem městské třídy je Vinohradská, Jugoslávských partyzánů nebo Evropská.



[ OBR. 5 ] Urbanistický typ ulice: městská třída (např. Vinohradská)

- Významné ulice představují druh uličních prostranství s vysokou mírou důležitosti v systému veřejných prostranství významné pro rozsáhlejší části města, tedy městské čtvrti, popřípadě jednotlivé lokality. Typickým příkladem významné ulice je Křížkova, Terronská nebo Na Pískách.



[ OBR. 6 ] Urbanistický typ ulice: významná ulice (např. Křížkova)

- Lokální ulice představují nejvíce zastoupené běžné ulice v městské struktuře, často kratší, které doplňují systém urbanisticky důležitějších ulic. Jde např. o běžné ulice ve struktuře s městskou hustotou (Vinohrady, Smíchov, Karlín).



[ OBR. 7 ] Urbanistický typ ulice: lokální ulice (např. Varšavská)

- Přístupové ulice představují druh uličních prostranství s nejnižší mírou významu v systému veřejných prostranství města, zpravidla slouží pro obsluhu území uvnitř lokalit a častěji se vyskytují v území s nižší

hustotou zástavby. Typicky jde o vedlejší ulice vilových čtvrtí nebo zklidněné rezidenční ulice v městské struktuře.



[ obr. 8 ] Urbanistický typ ulice: obslužná ulice (např. Jenečská)

## §7

K jednotlivým typům ulic přiřazuje předpis minimální šířky uličních prostranství. Ač jednotlivé typy ulic nesledují pouze dopravní význam, při vymezování minimálních šířek jejich profilů byly podrobně analyzovány možnosti dopravních řešení tak, aby příslušné ulice mohly pojmout adekvátní dopravní uspořádání. Obdobně byly sledovány i další technické aspekty jako např. uspořádání sítí technické infrastruktury nebo prostorové nároky stromořadí.

Předpis předpokládá stanovení šířek v územním nebo regulačním plánu. Pokud pro dané území nejsou stanoveny, použijí se hodnoty uvedené v tomto ustanovení.

Minimální šířky se vztahují pouze k ulicím. Pokud jsou uliční čarou vymezovány prostory, které nemají charakter ulice (např. průchody mezi zástavbou), mohou být vymezeny jako užší. Minimální šířky se nevztahují na vnitřní strukturu stavebních bloků, která může v určitých typech zástavby obsahovat např. pojízdné chodníky nebo příjezdy k jednotlivým budovám.

Minimální šířky se uplatní zejména u nově zakládaných ulic. Při změnách stávajících ulic se postupuje přiměřeně k prostorovým možnostem v existující zástavbě, což znamená, že stavebník se předepsanými rozměry bude řídit a případné odlišné řešení musí řádně zdůvodnit.

Z ustanovení odst. 1 je možné udělit výjimku pro specifické případy - např. v návaznosti na historická jádra sídel v městské struktuře, transformace průmyslových brownfieldů se zachovávanými stavbami nebo obytné soubory s částmi bez automobilového provozu a tudíž užší potřebou uličních prostranství (o výjimkách více v → § 47).



## **ČÁST TŘETÍ – POŽADAVKY NA UMISŤOVÁNÍ STAVEB**

Část třetí je upravena komplexně, celostátní vyhláška se na požadavky na umisťování staveb na území Prahy vůbec nepoužije. Jinými slovy, část třetí je zcela nezávislá na znění celostátní vyhlášky.

### **HLAVA I – POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Smyslem této části předpisu je definovat základní prostorové a kvalitativní parametry veřejných prostranství. Veřejná prostranství tvoří základní kostru městské struktury s vysokou reprezentativní hodnotou. Kvalitní a obytná veřejná prostranství s vyváženým vztahem mezi dopravní funkcí a společenským významem jsou jednou ze základních podmínek fungování kompaktního města atraktivního pro své obyvatele a schopného konkurence v oblasti kvality života v evropském měřítku.

Kvalitní řešení veřejných prostranství má přímý pozitivní ekonomický efekt, neboť podporuje rozvoj dostupných služeb a aktivit v parteru města a tím přispívá k jeho udržitelnosti. I proto nařízení v této části předepisuje více než nepodkročitelná minima a směřuje k definování skutečného standardu veřejných prostranství.

Přestože v této části stanovuje předpis relativně detailní požadavky, nemůže vzhledem ke svému obecnému charakteru sám o sobě zaručit kvalitu veřejných prostranství. Kvalita vzniká v každém konkrétním řešení pečlivou organizací parteru, dopravního řešení, krajinných úprav a výběrem materiálů. I proto předpis počítá s existencí měkkých regulačních nástrojů, které mohou i díky své omezené závaznosti specifikovat detailnější vodítka pro návrhy veřejných prostranství specifických charakterů. Zde jde především o [Manuál tvorby veřejných prostranství](#) nebo [Standardy](#)

[hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy](#).

## **§ 8 + PŘÍLOHA 1.1**

→ 1)

Ustanovení předepisuje přihlížet při navrhování a zřizování veřejných prostranství k jejich obytné kvalitě, významu místa a potřebám pěšího pohybu. Jde především o adekvátní vyvážení společensko-kulturní funkce (pobytové, reprezentativní, estetické) a užitné funkce (dopravní, technické) veřejného prostranství, což je jednou ze základních podmínek fungování veřejného prostoru a vytvoření kvalitního prostředí pro jeho uživatele. Dále jde o řešení parteru prioritně v lidském měřítku s městským tvaroslovím namísto tvarosloví pouze technicistně dopravního, s vyloučením a minimalizací bariér, obsahující odpovídající množství ploch pro pobyt a aktivity na veřejných prostranstvích (zastavení, posezení, komunikace apod.) a uspořádání vybavení veřejných prostranství (osvětlení, stromořadí atd.). Charakter veřejného prostranství by měl zároveň odpovídat jeho významu v městské struktuře a charakteru lokality.

Ustanovení se netýká pouze celkových přestaveb ulic a náměstí nebo parků, uplatní se i při umisťování jednotlivých prvků a dílčích přestavbách.

→ 2)

Pro uliční prostranství (viz [→ § 4](#)) je předepsáno zřízení chodníku. Ustanovení se neuplatní v typech uličních profilů, které z podstaty svého uspořádání chodník neobsahují: jde o pěší zóny a dále zóny obytné (také obytné ulice), kde se ve společném prostoru uplatňuje smíšený provoz dopravy a pěšího pohybu. Z hlediska definic předpis odkazuje na příslušné právní předpisy.

Chodník se běžně zřizuje podél uliční čáry, výjimkou jsou specifické typy zástavby jako např. historická vesnická jádra, kde je uspořádání pěších komunikací na návších tradičně radiální. V nařízení není uveden jednotný minimální rozměr chodníku, jelikož tento nelze předepisovat s obecnou platností pro celé území města. Šířka chodníku musí být adekvátně zvolena podle urbanistického typu ulice a hustoty zástavby. Na městských třídách a významných ulicích se obvykle zřizují chodníky o větší šířce než v přístupových a lokálních ulicích. Obdobně širší chodníky odpovídají hustší zástavbě s větší koncentrací dějů a aktivit.

→ 3)

Ustanovení požaduje zřízení veřejného osvětlení uličních prostranství. U ostatních typů veřejných prostranství není osvětlení obecně požadováno. Pojem „uliční prostranství“ viz → § 4).

→ 4) + BOD 1 PŘÍLOHY Č. 1

Zvýšená pozornost je věnována vybavování veřejných prostranství stromy a stromořadími. Význam stromů na veřejných prostranstvích není pouze reprezentativní, stromy výrazně přispívají k pobytové kvalitě prostoru, snižují prašnost a zvlhčují vzduch a zároveň se podílejí na kompozici a urbanistickém uspořádání sídla. Navíc hrají zásadní roli při řešení aktuálních otázek udržitelnosti městského prostředí, jako je např. jeho přehřívání (urban heat island effect).

Požadavek na vysazování stromořadí je stanoven pro městské třídy a významné ulice, tedy prostory stojící nejvýše v hierarchii městských ulic. Vzhledem k charakteru požadavku a vysoké závislosti na konkrétní urbanistické situaci je pravidlo definováno jako „obvyklý standard“ (zpravidla), lze se od něj tedy odchýlit, pokud jeho realizaci prostorové nebo technické podmínky v daném místě neumožňují nebo pokud by takové řešení neodpovídalo charakteru daného prostoru.

Stanovený maximální rozstup je zvolen s ohledem na optimalizaci prostorového uspořádání a funkcí uličního prostoru, přičemž jsou zároveň zohledněny velikostní kategorie stromů, které budou vysazovány. U stromů s malou a střední korunou, za které se v praxi považují stromy do 16 metrů výšky a s korunou do šířky 9 m se stanovuje maximální rozstup na 15 m. U stromů s velkou korunou šířky nad 9 m se stanovuje rozstup na 21 m. Kategorie velikosti stromů vyplývají z oborové praxe a odpovídají růstovým charakteristikám konkrétních druhů stromů. V odborné praxi jde o pojmy všeobecně známé a využívané (mimo jiné v dokumentech AOPK ČR Standardy péče o přírodu a krajinu, Arboristické standardy). Rozestupy jsou zvoleny tak, aby umožnily jistou volnost konkrétnímu řešení (konkrétní vzdálenost stromů by měla být zvolena adekvátně k charakteru konkrétního prostoru), zároveň ale zajistily charakter uličního stromořadí (při větším rozstupu na sebe již stromy nenasazují a tvoří jednotný vegetační prvek).



Kromě základních požadavků na situování stromů jsou v příloze předpisu stanovena podrobnější pravidla. Na plošné vymezení výsadbového pásu navazuje prokořenitelný prostor, dále pak kritická kořenová zóna a staticky významný kořenový talíř. Schéma ukazuje, kde je nezbytné používání chrániček.

→ 5)

Pro podzemní stavby je předepsáno takové umístění, které umožňuje vysázení stromořadí v ulici. Právě podzemní stavby jsou jednou z nejčastějších překážek výsadby stromořadí v uličních profilech a mají tak významný negativní dopad na kvalitu veřejných prostranství. Ustanovení se netýká inženýrských sítí, pro které jsou pravidla ve vztahu k uličním stromořadím detailněji specifikována v → § 12.

## § 9

→ 1)

Ačkoli je kvalita veřejných prostranství zásadním parametrem kvality života ve městě a měla by být uplatňována napříč všemi lokalitami, konkrétní standard (materiálový, prostorový) může být v kontextu konkrétní situace různý. Hlavní ulice nebo náměstí v historickém jádru bude řešena v jiném standardu než obytná ulice ve vilové zástavbě na okraji města. Zásadní ale je, aby danému standardu odpovídaly všechny stavby a další prvky ve veřejném prostranství umístěné. Cílem ustanovení je tak zajistit, aby zejména prvky dopravní a technické infrastruktury (ale i další stavby ve veřejném prostranství) odpovídaly jeho celkovému očekávanému standardu. Jde nejen o materiálové řešení a standard provedení jednotlivých prvků, ale i o celkové přizpůsobení charakteru a měřítku daného prostranství a jeho prostorovým charakteristikám. Ač je nezpochybnitelné, že dopravní řešení charakter většiny veřejných prostranství spoluvytváří, nemůže tak činit bez ohledu na ostatní aspekty, které jeho význam a standard definují (pobytová a reprezentativní funkce, vztah k parteru okolních budov, krajinná kompozice, význam místa atd.).

→ 2)

V tomto ustanovení předpis upravuje umístování prvků na veřejném prostranství, zejména na chodnících. Požaduje jejich umístování tak, aby co nejméně omezovaly pěší pohyb a aby čistý průchozí prostor na chodníku nebo jiné komunikaci pro pěší zůstal minimálně 1,5 m. Ustanovení neplatí ve sto procentech případů, neboť jsou v uličních profilech - zejména v historické zástavbě – situace, kdy není možné minimální požadavek dodržet. V takovém případě však musí být podrobně zdůvodněno, proč je nezbytné se od požadavku v konkrétním případě odchýlit.

→ 3)

Ustanovení předepisuje sdružování prvků dopravní a technické infrastruktury, obvykle na společných stožárech. Jde zejména o stožáry trakčního vedení a další nadzemní objekty infrastruktury (včetně nabíjení vozidel na elektrický pohon) související energetickou infrastrukturou, osvětlení a dopravní značky, patří sem však i reklamní zařízení apod.



[ obr. 10 ] Umístění stožáru veřejného osvětlení v chodníku způsobem, který brání pěšímu pohybu

Zároveň předpis požaduje upřednostnit řešení veřejného osvětlení trakčního vedení tramvajových tratí a trolejbusů přednostně na převěsech (kotvení do fasád domů v uliční frontě) před umísťováním stožárů do uličního prostoru. Toto tradiční historicky dlouhodobě uplatňované řešení má výrazný pozitivní dopad na kvalitu uličních profilů, jelikož nebrání pěšímu pohybu na chodnicích na městských ulicích a umožňuje obecně lépe využít už tak omezený uliční prostor.

→ 4)

Ustanovení omezuje umísťování jednoho z neměstských dopravních prvků – svodidel. Svodidla jsou adekvátní součástí dálnic nebo silnic mimo město. V městských ulicích ovšem působí jako nepřátelský prvek vůči pěší dopravě a jejich měřítko a charakter jsou neslučitelné s kvalitním veřejným prostranstvím.

V situacích, kdy je i v městském prostředí z hlediska bezpečnosti nezbytná instalace záchytných zařízení, lze použít alternativní městotvorné prvky (zídky apod.). I doporučená norma [ČSN 73 6110](#) stanovuje „na komunikacích s dovolenou rychlostí  $\leq 60$  km/h se svodidla obvykle nenavrhují“ a v jednotlivých ustanoveních pak doporučuje alternativní řešení. Omezení použití svodidel souvisí s principem snižování návrhové rychlosti v městském prostředí a zvyšování kompatibility různých způsobů dopravy ve společném prostoru.

Ustanovení se neuplatní tam, kde z důvodu bezpečnosti umístění svodidel vyžaduje [vyhláška č. 104/1997 Sb.](#) (např. u podjezdů). Z ustanovení lze povolit udělení výjimky, a to především pro specifické situace např. v průmyslových oblastech nebo tam, kde se charakter prostředí blíží spíše nezastavěnému území (o výjimkách více v [§ 47](#)). Ustanovení platí pro zastavitelné území. Protože součástí zastavěného území mohou být za určitých okolností i části volné krajiny, je pro tyto části území ustanovení zmírněno (více viz [§ 4](#)).

→ 5)

Ustanovení omezuje umísťování protihlukových stěn a valů v zastavitelném území, a to vyjma umísťování podél dálnic, komunikací s charakterem silnice pro motorová vozidla (tedy s mimoúrovňovým vedením oproti ostatním komunikacím a cestám) a podél železnic, kde vzhledem k celkovému charakteru dopravního koridoru mohou mít své opodstatnění. Protihlukové stěny umístěné podél běžných ulic ve městě vytvářejí z hlediska městského prostředí destruktivní prvek degradující veřejné prostranství. Umísťování protihlukových stěn v ČR v běžných městských ulicích je v evropském kontextu naprosto raritní. Je vhodné připomenout, že i [vyhláška č. 104/1997 Sb.](#) považuje protihlukové stěny za krajní řešení, a to nejen v městském prostředí, ale i v krajině: „Protihlukové stěny podél komunikace musí být budovány tak, aby byly co nejšetrněji začleněny do okolní krajiny, a zřizují se pouze v případech, kde není možné snížit škodlivé účinky dopravního hluku jiným způsobem.“ (§ 22 odst. 2).

Možnost neuplatnit požadavek se týká nejen komunikací označených jako silnice pro motorová vozidla, ale i těch, které takto označeny nejsou, ale svým charakterem tomuto označení odpovídají (např. úsek městského okruhu mezi Zlíchovským tunelem a Barrandovským mostem).

Z ustanovení je možné povolit výjimku, a to především v případě, kdy se trasování komunikací pro tranzitní dopravu v zastavitelném území svým charakterem blíží spíše umístění mimo zastavitelné území (části obchvatů apod.) nebo pro nadzemní úseky metra a úseky tramvajových tratí vedených samostatně mimo uliční prostranství tam, kde se svým charakterem blíží spíše železničním tratím - o výjimkách více v → § 47. Ustanovení platí pro zastavitelné území. Protože součástí zastavěného území mohou být za určitých okolností i části volné krajiny, je pro tyto části území ustanovení zmírněno (více viz → § 4).



[ obr. 11 ] Protihlukové stěny v prostoru městské ulice, degradující charakter veřejného prostranství (Radlická ulice, Praha)

## §10

V tomto paragrafu jsou specifikovány vybrané požadavky uspořádání veřejného prostranství ve vazbě na dopravní řešení tak, aby byla zajištěna odpovídající úroveň obsluhy území a řešení odpovídalo celkovému kvalitativnímu standardu veřejných prostranství. Ustanovení stanovuje především dílčí omezení pro vybraná architektonicko-provozní řešení na určitých typech veřejných prostranství.

→ 1)

Ustanovení požaduje upřednostnit zřizování zón s omezenou rychlostí a se smíšeným provozem (obytné zóny, sdílené zóny, zóny 30) tam, kde tomu odpovídá nízká intenzita motorové dopravy. Cílem ustanovení je upřednostnit pěší pohyb v ulicích všude, kde je to vzhledem k dopravnímu vytížení reálné, a přispět tak ke zvýšení pobytové kvality veřejných prostranství.

→ 2) + 3)

Ustanovení předepisují upřednostnit povrchové křížení pěších nebo cyklistických tras s trasami vozidel a tramvají v uličních prostranstvích před podchody a nadchody. Pokud již je podchod či nadchod zřízen, bude se v co největší možné míře při úpravách a rekonstrukcích uličního prostranství doplňovat úroňovým křížením. Ustanovení se neuplatní u dálnic a komunikací s charakterem silnice pro motorová vozidla (tedy

s mimoúrovňovým vedením oproti ostatním komunikacím a cestám), které jsou ze své podstaty odděleny od okolního prostředí, a kde je tedy mimoúrovňové řešení křížení adekvátní a logické.

Možnost neuplatnit požadavek se týká nejen komunikací označených jako silnice pro motorová vozidla, ale i těch, které takto označeny nejsou, ale svým charakterem tomuto označení odpovídají (např. úsek městského okruhu mezi Zlíčovským tunelem a Barrandovským mostem). Ustanovení odst. 3 se neuplatní pro tramvajové tratě samostatně vedené mimo ulice.

Mimoúrovňové křížení v ulici je považováno pouze za výjimečné řešení pro specifické situace např. v návaznosti na podzemní vestibuly hromadné dopravy, při komplikované terénní konfiguraci nebo na páteřních cyklotrasách. Velmi často totiž degraduje kvalitu veřejných prostranství a především ve formě podchodu vytváří vysoce problematická místa z hlediska bezpečnosti. Segregace pěší a automobilové dopravy je jedním z nepříjemných dědictví druhé poloviny 20. století s podstatnými negativními následky pro kvalitu městského prostředí a jeho obyvatelnost.



[ OBR. 12 ] Nevhodně řešené mimoúrovňové křížení pěšího pohybu s komunikací. Pro nefunkčnost byl nejprve paralelně zřízen úrovňový přechod a nakonec nadchod zcela odstraněn. Jižní Město, Praha

→ 4)

Ustanovení vyžaduje upřednostnění chodníkových a stezkových přejezdů u napojení vedlejších ulic a zásobovacích pruhů tak, aby architektonické řešení signalizovalo, že automobilová doprava kříží dopravu pěší. Cílem ustanovení je zajistit adekvátní hierarchii dopravního řešení tak, aby u napojení vedlejších ulic, připojení staveb na dopravní infrastrukturu apod. byla respektována trasa pěší a cyklistické dopravy.





[ obr. 13 ] Příklad chodníkového přejezdu (vlevo) a stezkového přejezdu (vpravo)

→ 5)

Ustanovení definuje, že v uličním prostranství musí být řešen provoz jízdních kol spolu s provozem jiné bezmotorové dopravy. Ustanovení připouští variantní uspořádání, a to buď provoz cyklistů jako součást hlavního dopravního prostoru (samostatný pruh, smíšený provoz atd.) nebo řešení s odděleným provozem. Vhodné umístění cyklistického provozu a provozu jiné bezmotorové dopravy je nutné vždy určit s ohledem na urbanistickou situaci, charakter a význam uličního prostranství a intenzitu provozu.

## §11

→ 1)

Ustanovení předepisuje umístování sítě technické infrastruktury, kromě připojení jednotlivých staveb, mimo stavební a nestavební bloky (tedy kromě specifických případů umístování do uličních prostranství). Podřízení prvků infrastruktury urbanistické struktuře je základní podmínkou srozumitelné a fungující organizace města a jeho úspěšného vývoje. Absence tohoto pravidla by umožnila umístování sítě napříč stavebními bloky, které je sice krátkodobě výhodné, ale z hlediska dlouhodobého a z hlediska budoucích vstupů do území představuje významný problém. Pojmy „uliční prostranství“ a „stavební/nestavební bloky“ a další souvislosti viz → § 4.

Tím není vyloučeno, aby ve smyslu § 28, 29 a 30 bylo např. více staveb připojeno jednou přípojkou, nebo napojeno na jednu kanalizaci pro veřejnou potřebu nebo srážkovou kanalizaci, která vede pozemkem vedlejší stavby. Tj. daná stavba nemusí být nezbytně napojena přímo na infrastrukturu do nejbližšího uličního prostranství, ale může být napojena prostřednictvím přípojky pro jinou stavbu, je-li to vhodné např. z důvodu spádu.

Do nestavebního bloku lze síť umístit v odůvodněných případech, např. pokud je vzhledem k neúměrné velikosti nestavebního bloku nezbytné projít sítí napříč. Jde však o řešení, které se uplatní jen tehdy, je-li jiné řešení nemožné nebo nepřiměřeně komplikované. V případě umístění do nestavebního bloku lze síť technické infrastruktury umístit pouze pod zpevněnými plochami (cestami) nebo v jejich těsné blízkosti tak, aby neomezily výsadbu na nezpevněných plochách v rámci parkové úpravy.

Uvedené ustanovení se neuplatní uvnitř areálů, které (pokud jsou rozsáhlejší) často vykazují obdobnou prostorovou organizaci jako město, ale vzhledem k uzavřenému charakteru nelze vnitřní prostory považovat za uliční prostranství. Ustanovení se dále neuplatní v případě záměru souboru rodinných domů, kde mohou být ve specifických případech jednotlivé jednotky připojeny ze společného sdíleného prostoru (např. ve složitějších

urbanistických strukturách uvnitř stavebních bloků), kde je na rozdíl od ostatních rezidenčních typů zástavby nutné přivést vzhledem k individuálnímu připojení běžnou sítí namísto přípojky. V obou případech lze ale takto umístit výhradně ty sítě, které slouží k připojení jednotlivých staveb uvnitř areálu nebo souboru.

U nadřazených sítí umístovaných ve velkých hloubkách (např. kanalizačních stok), které z principu svého umístění nemohou sledovat logiku struktury města a zároveň svým umístěním obvykle neznemožňují stavební vstupy do území, se ustanovení neuplatní. Ustanovení se týká pouze liniových staveb sítí technické infrastruktury, na ostatní prvky (trafostanice, výměňkové stanice, zemní proudová pole apod.), které v některých případech z logiky věci ani není vhodné umístit do uličních prostranství, se vztahují jiná ustanovení, zejména § 11 odst. 4.

→ 2)

Ustanovení předepisuje umístování sítí technické infrastruktury v zastavitelném území pod zem tak, aby nebyla negativně ovlivněna kvalita městského prostředí.

Ustanovení je možné v odůvodněných případech neuplatnit pro stavby zařízení stavenišť, kde by realizace podzemních vedení mohla být obtížně proveditelná nebo s ohledem na krátké trvání stavby neadekvátní. Vždy ale musí jít o stavby dočasné.

Z ustanovení je umožněna výjimka zejména pro specifické případy energetických vedení v okrajových částech města při hranici s volnou krajinou, kde je jeho umístování pod zem v krátkých úsecích z ekonomického i technického hlediska obtížně představitelné (o výjimkách více v → § 47).

→ 3)

Ustanovení předepisuje sdružování sítí ve společných trasách (koridorech), případně kolektorech a kabelovodech, pokud jsou v území zřízeny.

Ohledně kolektorů je třeba takové řešení upřednostnit, není ale vyžadováno paušálně. V odůvodněných technicky komplikovaných situacích (např. v situaci, kdy by vzhledem k husté parcelaci bylo nezbytné provést neadekvátně četné prostupy do kolektoru) lze zvolit alternativní řešení.

→ 4)

Z důvodu zamezení degradace městského prostředí (zejména veřejných prostranství) nadzemními objekty technické infrastruktury je předepsáno upřednostnit jejich umístění pod zem nebo jako součást budov. Jde především o výměňkové nebo transformační stanice, regulační stanice plynu apod.

Ustanovení platí pro zastavitelné území. Protože součástí zastavěného území mohou být za určitých okolností i části volné krajiny, je pro tyto části území ustanovení zmírněno (více viz → § 4).

→ 5)

Ustanovení definuje specifické požadavky na sítě a zařízení technické infrastruktury v záplavových územích. Pojmy „zcela chráněná část záplavového území“ a „hladina záplavy“ viz → § 2.

## §12 + PŘÍLOHA 1.1

→ 1) + 2) + BOD 1 PŘÍLOHY Č. 1

Zvláštní pozornost byla věnována vztahu sítí technické infrastruktury a uličních stromořadí v nově navrhovaných ulicích a při jejich celkových přestavbách. Absence jasných pravidel často vedla k tomu, že se sítě umísťovaly ve



veřejných prostranstvích způsobem, který limituje možnost výsadby stromořadí. Ustanovení dále rozvíjí požadavky stanovené § 141 odst. 1 stavebního zákona.

Nařízení předepisuje pro nově zakládané ulice širší než 12 m povinnost ponechat volný prostor pro výsadbu stromořadí, resp. vymezit výsadbový pás. Obdobně se postupuje při celkových přestavbách stávajících ulic, kde dochází k přeložení sítí technické infrastruktury. Za celkovou přestavbu se v tomto případě považuje i přestavba většiny uličního profilu bez vybraného prvku (např. přestavba celé ulice s výjimkou tramvajového nebo středového zeleného pásu), u širších ulic i přestavba ucelené části uličního profilu (např. pokud se upravuje polovina ulice s vozovkou v jednom směru a přilehlým chodníkem, ale zbytek ulice není součástí projektu).

Výsadbový pás představuje vymezený prostor v délce ulice, ve kterém se nevedou sítě technické infrastruktury kromě příčných křížení. Nejsou-li použita příslušná technická opatření, smějí ochranná pásma sítí technické infrastruktury přesáhnout okraj výsadbového pásu maximálně o 0,2 m tak, aby byla umožněna výsadba stromu ve středu výsadbového pásu. Výsadbový pás se vymezuje i v případě, že se stromy nevysazují – vynechání volného místa bez sítí tak umožní jejich případné vysazení v budoucnu. Povrch výsadbového pásu není předpisem obecně specifikován. Může být nezpevněný i zpevněný (zadlážděný apod.) – podle charakteru daného místa a celkového návrhu uličního profilu. Vždy ale musí být splněny požadavky v PŘÍLOZE týkající se výsadby stromů.

Minimální šířka výsadbového pásu je definována podle limitního prostoru pro zdárný růst stromu. Proveditelnost řešení prostorového uspořádání sítí spolu s výsadbovým pásem stromořadí v dvanáctimetrovém uličním profilu byla prověřena na konkrétních příkladech, šířka 12 m odpovídá minimální šířce lokální ulice v klasifikaci urbanistických typů dle → § 6. V ulicích užších než 12 m platí povinnost zřídit výsadbový pás pouze tam, kde je to vzhledem k prostorovým a technickým parametrům uličního profilu proveditelné. Minimální šíře výsadbového pásu je stanovena na 0,8 m, pro ulice širší než 18 m na 1,5 m tak, aby zde bylo možné vysadit stromy větších rozměrů.

Z ustanovení odst. 1 je možné udělit výjimku pro specifické případy zejména v historické zástavbě, kde i úzké ulice blízké se limitu 12 m mohou hrát ve struktuře města významnější roli, než by odpovídalo jejich šířce - např. ulicí vede tramvajová trať (o výjimkách více v → § 47).

→ 3) + 4) + bod 1 přílohy č. 1

Ustanovení definují pravidla pro vztah sítí ke stávajícím stromořadím, resp. existujícím výsadbovým pásům v situacích, kdy nedochází k celkovým přestavbám ulic dle odst. 1. Stávající výsadbové pásy i stromořadí je třeba při umísťování i stavebních úpravách sítí respektovat. Musí být také umožněno doplnění stromořadí (typicky v případě, pokud v pravidelném rozestupu stromořadí jeden či více stromů chybí) nebo i obnovení historicky existujícího stromořadí (typicky v případě, kdy v původním stromořadí zůstal jeden nebo dokonce žádný strom – v takovém případě je původní stromořadí typicky ohraničeno rabátky (stromovými mísami), které jednoznačně prokazují umístění a rozložení dříve existujícího stromořadí. Důvod odstranění stromů z původního stromořadí není přitom pro obnovu stromořadí určující.

Zároveň musí být při pokládce sítí splněny minimální vzdálenosti sítí od paty kmene stromu stanovené v příloze č.1. Podle typu sítí jsou stanoveny variantní minimální vzdálenosti pro případy s použitím a bez použitím technických opatření, která jsou dále specifikována. Pro stávající stromy se použije existující pata kmene stromu, v případě plánovaných stromů se použije předpokládaná velikost stromu.

## HLAVA II – UMISŤOVÁNÍ STAVEB

### §13

→ 1)

Ustanovení § 13 navazují na požadavky stanovené stavebním zákonem (§ 143).

→ 2)

Předpis požaduje umístování budov na náměstích a městských třídách (dle urbanistických typů ulic viz → § 6) takovým způsobem, aby část jejich přízemí přiléhající k veřejnému prostranství z něj byla přímo přístupná a běžně využitelná pro obchod a služby. Ustanovení má za cíl garantovat určitou míru živosti parteru na nejvýznamnějších veřejných prostranstvích města. Především jde o koordinaci výšky přízemí s úrovní ulice a zamezení vzniku slepých fasád orientovaných do veřejných prostranství. Ustanovení nemá absolutní platnost, nepoužije se tam, kde je vzhledem k charakteru zástavby neadekvátní (např. zástavba ustupuje od hrany veřejných prostranství) nebo typologicky nevhodné (u daného typu stavby nelze realizovat komerční parter). Ustanovení přímo nepředepisuje povinnost v parteru zřídit obchod nebo služby (to by nebylo ani z hlediska zákonného zmocnění možné), požaduje ale zvolit takové řešení, které vznik vybavenosti v parteru umožňuje nebo do budoucna umožní.

→ 3)

Stavby na hranici veřejných prostranství se dle tohoto ustanovení umísťují v největší možné míře tak, aby vytvářely přirozené vodící linie usnadňující pohyb osobám se zrakovým postižením. Obecně takový princip posiluje srozumitelnost organizace města a jednoznačnost vymezení veřejných prostranství.

→ 4)

Ustanovení cílí na vztah zástavby a přilehlých uličních prostranství. Při umístování staveb v uliční frontě je nezbytné z hlediska konkrétních řešení sledovat celkový standard (architektonický, prostorový) navazujícího veřejného prostranství. Řešení musí odpovídat významu navazujícího veřejného prostranství a respektovat jeho pobytovou kvalitu.

→ 5)

Ustanovení zamezuje možnosti kácet stromy na veřejných prostranstvích, umísťuje-li se stavba jako dočasná. Cílem je zamezit nevratným zásahům do veřejných prostranstvích kvůli dočasným řešením spojeným zpravidla s prováděním staveb nebo přechodnými opatřeními.

→ 6)

Zařízení staveniště umožňuje předpis umístit pouze jako stavbu dočasnou tak, aby tato nedegradovala městské prostředí po dobu delší, než je nezbytně nutné pro výstavbu.

→ 7)

Základní pravidlo týkající se ochrany před povodněmi cílí zejména k omezení negativního vlivu staveb na povodňové průtoky. Ustanovení specifikuje, že stavby nesmí zhoršit průtokové a odtokové poměry. Pojem „zcela chráněná část záplavového území“ viz → § 2.

→ 8)

Ustanovení definuje prostorové limity pro stavby pro rodinnou rekreaci tak, aby nedocházelo k jejich zneužívání pro jiný účel a aby se svým charakterem nevymykaly prostředí, ve kterém jsou standardně umístovány. Stanovuje konkrétní limity výškové a plošné (hrubá podlažní plocha).

→ 9)

Ustanovení uvádí základní pravidla pro zahrádkářské osady a stanovuje maximální parametry zahrádkářských chat.

## §14

Ustanovení podrobněji provádí příslušná ustanovení stavebního zákona, zejména § 12 písm. n (definice). Smyslem stavební čáry je definování základních pravidel prostorového uspořádání zástavby a především jejího vztahu k veřejným prostranstvím. Stavební čára je tradičním regulativem jak v českých regulačních plánech, tak v plánech dalších evropských měst.

Předpis pracuje se stavební čarou jako se základním nástrojem popisujícím charakter prostředí, který lze odvodit z dosavadní zástavby a ke kterému lze nově umístované stavby vztahovat.

→ 2)

Stavební čára v rámci stavebních bloků především vymezuje hranici zastavění, rozděluje tedy blok na jeho zastavitelnou a nezastavitelnou část. Vždy je vymezována po jeho obvodu, tzn. směrem k uliční čáře, může ale blok organizovat v celé jeho hloubce, např. rozdělovat na menší zastavitelné části nebo vymezovat vnitrobloky.

Zároveň stavební čára určuje, jakým způsobem zástavba vymezené rozhraní vyplňuje a jakým způsobem se k němu vztahuje. Pro stavební čáru jsou definovány dva parametry:

- možnost ustoupení od stavební čáry, tedy kdy zástavba ustoupit může a kdy nesmí,
- míra zastavění na stavební čáře, tedy zda hranice vymezená stavební čarou musí, může, anebo nesmí být souvisle zastavěna.

Parametry stavební čáry se týkají hlavní hmoty objektu, nikoli ustupujících a podkrovních podlaží, které ustupovat mohou. Vždy ale platí, že budova musí sledovat stavební čáru až do minimální výšky zástavby dle příslušné výškové hladiny a požadavku stavební čáry musí odpovídat převážná část hmoty budovy (není tedy např. možné požadavky stavební čáry splnit pouze v úrovni prvního nadzemního podlaží a zbytkem hmoty přes několik podlaží ustoupit do hloubky bloku nebo u uzavřené stavební čáry hmotu přerušit).

Stavební čára stanovuje parametry pro umístění celkové vnější hmoty objektu, využití lodžii a podobných prvků fasády, které lokálně ustupují, není požadavky stavební čáry omezeno. Pravidla pro prvky, které předstupují před hlavní hmotu objektu na stavební čáře, stanovuje → § 17]

-

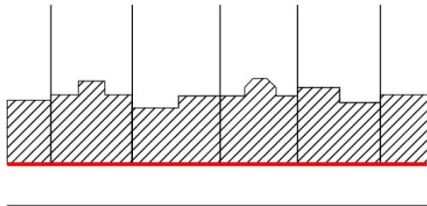
→ 3)

Kombinací výše uvedených parametrů lze dojít k šesti typům stavebních čar. Předpis specifikuje (a pojmenovává) čtyři základní typy, které popisují nejběžnější charaktery zástavby. Nad rámec těchto základních typů je možné na

základě parametrů odstavce 2 určit stavební čáry další, bude-li to vzhledem k potřebě definovat specifický charakter zástavby účelné.

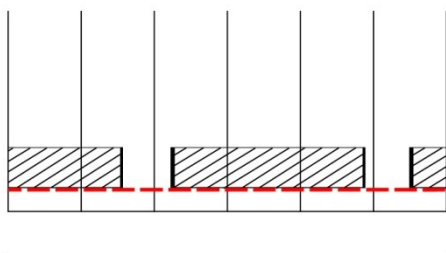
Základní typy stavebních čar jsou následující:

- a — stavební čára uzavřená, od níž nesmí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štítovou stěnou). Typickým příkladem je zástavba činžovních domů 19. století (Vinohrady, Žižkov) nebo zástavba historického centra (Nové Město)



[ obr. 14 ] Uzavřená stavební čára Příklady: historické rostlé město (Staré Město), struktura činžovních domů 19. století (Dejvice), zahradní čtvrť (Hanspaulka), současná zástavba (Karlín)

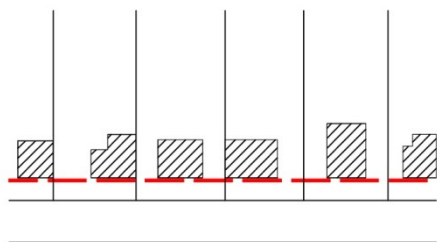
- b — stavební čára polouzavřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a zároveň může a nemusí být souvislá. Obvykle jde o úseky uliční fronty, kde se kombinuje charakter uzavřené a otevřené stavební čáry. Typicky současná zástavba s polouzavřenými vnitrobloky, ale i některé typy vesnické nebo tradiční předměstské zástavby (Liboc, Dáblice)





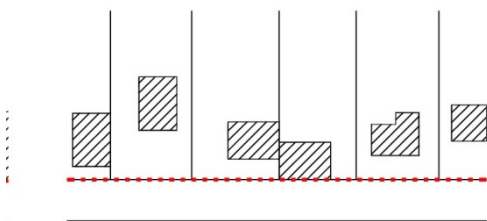
[ obr. 15 ] Polozavřená stavební čára Příklady: historické předměstí (Ďáblice, Liboc), městská zástavba první poloviny 20. stolní (Vršovice) a současná zástavba (Frankfurt, D)

c — stavební čára otevřená, od ní zástavba nesmí ustupovat a nesmí být souvislá. Typicky tradiční vilové čtvrti (Hanspaulka, Ořechovka)



[ obr. 16 ] Otevřená stavební čára Příklady: vilová zástavba (Ořechovka a Hanspaulka), současná zástavba (Ijburg, Amsterdam, NL)

d — stavební čára volná, od níž zástavba smí libovolně ustupovat a nemusí být souvislá. Typicky příměstské rodinné bydlení (Nová Dubeč) nebo solitérní zástavba (Dědina, sídliště Zahradní Město)



[ obr. 17 ] Volná stavební čára Příklady: tradiční příměstská zástavba (Nová Dubeč), městská zástavba orientovaná od uliční čáry (Břevnov)

## §15

Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou, typem bloku (stavební/nestavební) a stavební čarou. Tyto regulativy mohou být stanoveny v územně plánovací dokumentaci (UPD) případně v územní studii (US). V tom případě se posuzují standardně při posouzení souladu s UPD (případně US). Pokud v daném území není UPD (případně US) v dané podrobnosti zpracována, posoudí se záměr v režimu podle stavebních předpisů na základě odvození uliční a stavební čáry z charakteru okolní existující zástavby. Ač takový systém nemůže koncepční vymezení v UPD nebo US zcela nahradit, měl by zajistit alespoň nutnou míru koordinace zástavby, bez níž je dosažení kvalitního a logicky organizovaného městského prostředí těžko představitelné.

→ 1) + 2) (ULIČNÍ ČÁRA)

Pokud nejsou uliční čára a typ bloku (→ § 4) stanoveny v územně plánovací dokumentaci nebo územní studii, je systém práce s tímto regulativem při umísťování staveb rozdělen na dva základní případy:

- V území, kde jsou založena uliční prostranství, postačí uliční čáru a typ bloku ze stávající situace odvodit. Polohu uliční čáry lze odvodit z územní studie nebo z uspořádání uličních prostranství v území adekvátně ke stávající parcelaci a umístění budov. Odvození není omezeno čistě na případ potvrzení existující hranice v území, uliční čáru je možné odvodit i z navazujících souvislostí. Například tehdy, pokud proti sobě stojí dvě zjevně nedokončené části ulice, lze odvodit uliční čáru propojením nedokončených částí. Existence stávajících uličních prostranství se předpokládá především ve stabilizovaném území, uliční prostranství však může být založeno (resp. být čitelné) i v území transformačním (přestavbovém) nebo rozvojovém (nově zastavitelném), pokud již proběhla částečná zástavba daného území.
- V území, kde nejsou uliční prostranství založena, tedy pokud z existující situace nejsou patrná (a nelze je odvodit ani z územní studie), se uliční čára navrhne dokumentaci pro povolení záměru. Uliční čáru tedy navrhuje stavebník, vždy ale musí být v souladu s požadavky stavebního zákona (zejména §§ 139



– 142) a tohoto předpisu (zejména §§ 3 – 7). Zároveň musí být prokázán soulad dalších ustanovení tohoto předpisu ve vztahu k navržené uliční čáře (např. § 11 odst. 1, § 16 nebo § 26 odst. 3 a 4).

Ustanovení odstavce 2 definuje, že budovy nelze umístit do uličních prostranství. Ustanovení se nevztahuje na drobné stavby, které jsou běžně součástí veřejných prostranství (typicky stánky, veřejné toalety, infocentra, malé kavárny, zařízení na konečných stanicích veřejné dopravy apod.). Zároveň specifikuje, že budovu nelze umístit ani na pozemku, na kterém je zároveň uliční prostranství. Ustanovení tak předesílá, že budovu lze umístit jen tehdy, je-li pozemek rozdělen podél uliční čáry na pozemek uličního prostranství a pozemek k zastavění (případně k dělení dochází současně). Smyslem ustanovení je zajistit podmínky pro to, aby vlastnická struktura města odpovídala jeho urbanistické struktuře – parcelace musí odpovídat vymezené struktuře uličních prostranství. Ustanovení se záměrně týká budov, nikoli staveb obecně, neboť samotné základní prvky uličních prostranství (vozovky, chodníky, plochy náměstí, přístřešky veřejné dopravy, nádoby na tříděný dopad nebo další prvky dopravní a technické infrastruktury jsou stavbami).

→ 3) + 4) (STAVEBNÍ ČÁRA)

Pokud není stavební čára (viz → § 14) vymezena v územně plánovací dokumentaci nebo územní studii, postupuje se následovně:

- Ve stabilizovaném území lze stavební čáru ze stávající situace odvodit. Typicky jde o doplňování jednotlivých staveb v existujících ulicích, kde je charakter prostředí z okolí jasně čitelný. Pro určení polohy se vychází z polohy okolních staveb, zpravidla v celé délce uliční fronty stavebního bloku. Parametry stavební čáry se odvodí ze vztahu okolních staveb k uličnímu prostranství (ustoupení od stavební čáry) a k ostatním stavbám (míra kontinuity zastavění na stavební čáře). Přestože lze běžně čáru z okolní zástavby odvodit, existují specifická území s velmi komplikovaným charakterem, který je kombinací různých druhů a principů zástavby v takovém detailu, že typ stavební čáry není možné zcela jednoznačně určit. V takových případech se pro umístění nové stavby považuje stavební čára za čáru volnou, tedy takovou, která umožňuje nejširší škálu způsobů umístění stavby.
- V ostatních částech zastavitelného území je třeba polohu a parametry stavební čáry navrhnout dokumentaci pro povolení záměru. Stavební čáru tedy navrhuje stavebník, vždy ale musí být v souladu s požadavky a tohoto předpisu (zejména §§ 13 a 14). Zároveň musí být prokázán soulad dalších ustanovení tohoto předpisu ve vztahu k navržené stavební čáře (zejména §§ 16 a 17).

Pokud není v územním plánu s regulačními prvky nebo v regulačním plánu uvedeno jinak, lze i v uzavřené stavební čáře zástavbu v odůvodněných případech lokálně přerušit, a to mezerou o maximální šířce 4 m. Důvodem zavedení tohoto pravidla je umožnit vytvoření druhotné prostupnosti územím přes stavební bloky, přerušení by tedy mělo být v rámci uliční fronty výjimečnou záležitostí. Prostorový limit 4 m je zvolen tak, aby přerušení nenarušilo charakter uzavřené stavební čáry (větší mezery mezi zástavbou již mění charakter uliční fronty).

## §16

V ustanovení předpis specifikuje požadavky na charakter prostoru mezi uliční a stavební čarou, tedy typicky předzahrádky v uličním profilu. Předpis počítá i se situací, kdy je tato část stavebního bloku využita v návaznosti na veřejné prostranství (např. rozšíření plochy chodníku a umístění zahrádky restaurace). V takovém případě ale musí takto upravená část bloku adekvátně navazovat na charakter přilehlého veřejného prostranství.

Nad rámec staveb a částí staveb specifikovaných dále v → § 17 umožňuje předpis v tomto prostoru umísťovat pouze stavby spojené se zahradní úpravou nebo úpravou parteru a dále podzemní stavby a stavby připojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

## §17

Pro podrobnější popis umístování staveb podle stavební čáry jsou specifikovány konkrétní části staveb, které mohou stavební čáru ve vybraných situacích přesáhnout, a jejich prostorové limity. Limity stanovené předpisem se neuplatní v těch případech, ve kterých jsou stanoveny územním plánem s regulačními prvky nebo regulačním plánem jinak. Předpis tak dává přednost ve vybraných ustanoveních přesnějšimu lokálnímu vymezení před paušální hodnotou pro celé území města.

→ 1)

Vždy, a to i když stavební čára leží na čáře uliční, mohou stavební čáru o 0,3 m přesáhnout části průčelí stavby, jako jsou obklady, vystupující prvky členící fasádu, technická zařízení a prvky na fasádě a dále podzemní konstrukční prvky (základy). Toto pravidlo je zavedeno pro umožnění práce s detaily průčelí a konstrukčního řešení, tedy aby přesnost vymezení bloku ve vyšším měřítku neadekvátně neomezovala architektonické řešení v detailu. Obdobně je umožněno nakládat s dodatečným zateplením budov. Stavební i uliční čáru může dále do stanovené vzdálenosti přesáhnout střecha a korunní římsa.

Specifická pravidla jsou nad rámec limitu vzdálenosti přesahu stanovena pro vykonzolované části vyšších podlaží, balkony a zastřešení vstupů. Aby nebylo možné vykonzolovanými částmi staveb zcela změnit charakter prostoru a do určité míry tak popřít vedení stavební čáry, je zavedeno pravidlo, že tyto části staveb smí v průmětu tvořit pouze 1/2 plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře. Pro části staveb obsahující vnitřní prostory je navíc stanoveno omezení na 1/3 plochy fasády. Možnost překročit uliční čáru se odvíjí od šířky uličního prostranství.

V situaci, kdy stavební čára ustupuje od čáry uliční, mohou stavební čáru až k čáře uliční dále přesáhnout:

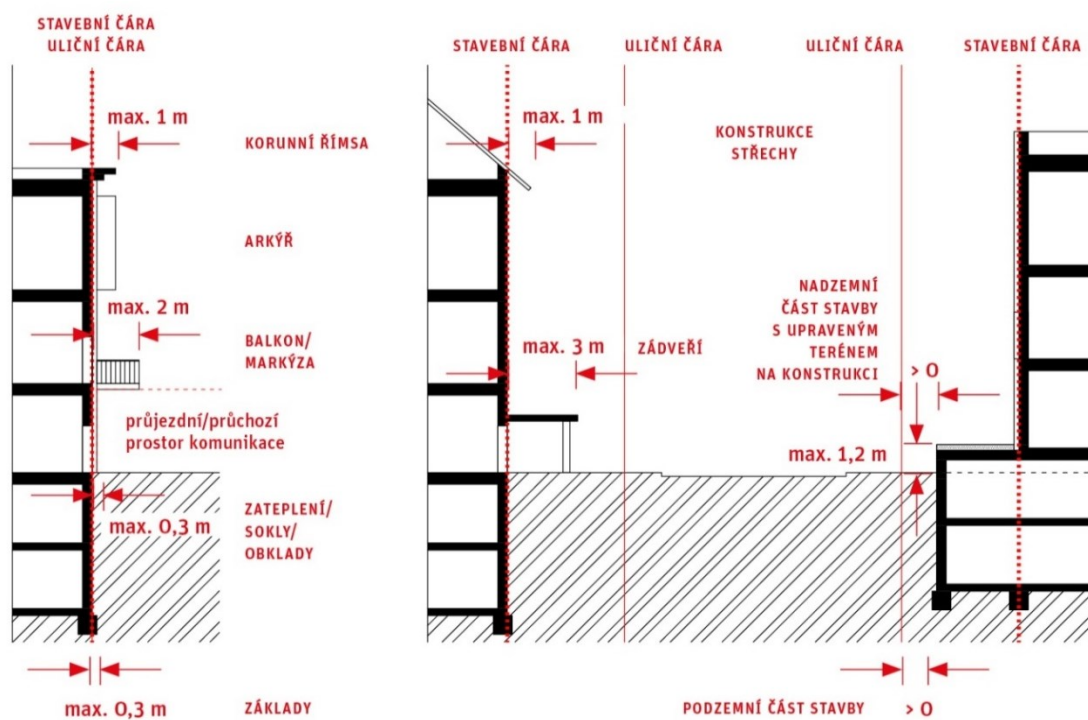
- libovolné podzemní části staveb (např. garáže, sklepy apod.), přičemž za podzemní části staveb jsou dle definice považovány jen ty části staveb, které jsou zcela pod úrovní upraveného terénu (na rozdíl od podzemních podlaží);
- nadzemní části staveb, a to pouze do výšky 1,2 m nad úroveň terénu na stavební čáře. Většinou jde o části podzemních podlaží vystupující nad terén, např. garáže. Vzhledem k tomu, že typicky se na střeše těchto částí staveb realizuje předzahrádka, nezapočítává se do tohoto limitu zábradlí, které ji ohraničuje (může mít různý charakter s ohledem na architektonické řešení celku). Výšku je možné lokálně (místy) přesáhnout až do 1,8 m, pokud tento přesah plyne z umístění ve svahu (úroveň podlaží není možné měnit plynule vzhledem ke svažující se ulici, je tedy stanoven rozptyl, který umožňuje svah zohlednit);
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m (s limitem zastavěné plochy a výšky jednoho podlaží tak, aby vždy šlo pouze o prvky doplňující průčelí)

Z ustanovení je možné v odůvodněných případech udělit výjimku (více o výjimkách viz → § 47).

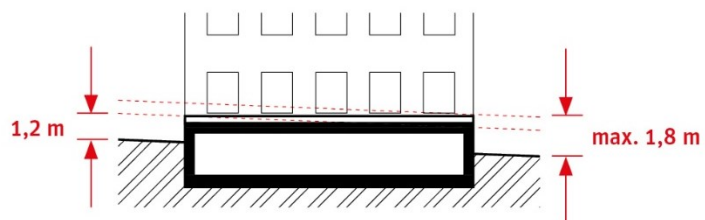
→ 2)

Žádné prvky před stavební čarou zároveň nesmí z důvodu zachování funkčnosti a využitelnosti přilehlých komunikací včetně chodníků zasahovat do průjezdního a průchozího profilu komunikace (výškové omezení, stanovené [v vyhlášce č. 104/1997 Sb.](#)) a nesmí zúžit šířku přilehlého chodníku na méně než 1,5 m.

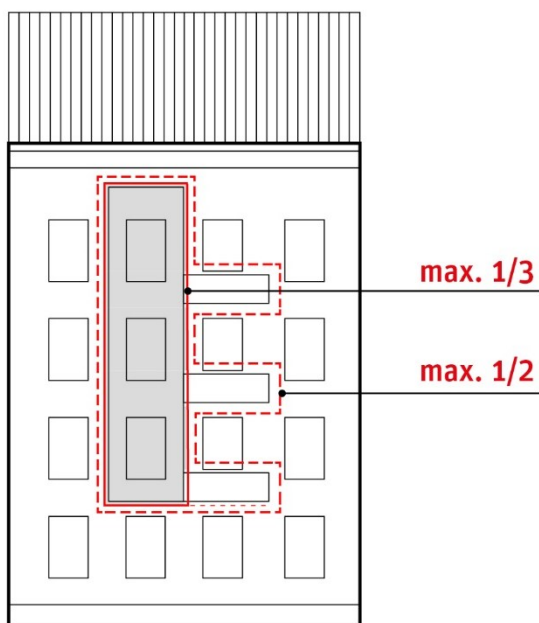




[OBR. 18] Prvky, které mohou překročit stavební čáru. Vlevo: Stavební čára leží na čáře uliční. Vpravo: Stavební čára je od čáry uliční ustoupena.



[OBR. 19] Výšku nadzemní části stavby přesahující stavební čáru lze nad limit 1,2 m přesáhnout až na úroveň 1,8 m, pokud je umístěna ve svahu.



[ OBR. 20 ] Vykonzolované prvky přesahující stavební čáru mohou mít v průmětu plochu odpovídající maximálně 1/2 plochy celé fasády, přičemž ty prvky, které obsahují vnitřní prostory, smí mít v průmětu plochu maximálně 1/3 plochy celé fasády

## §18

Výška představuje jeden z klíčových parametrů zástavby významně ovlivňující charakter prostředí. Obdobně jako u stavební čáry je cílem zavedení pravidel výškové regulace jeho uplatnění při popisu charakteru prostředí, který lze odvodit ze stávající zástavby a ke kterému lze nově umísťované stavby vztahovat.

→ 1)

Výšková regulace se stanovuje pomocí výškových hladin, stanovením závazné maximální a minimální výšky nebo určením maximálního a minimálního počtu podlaží zástavby. Územně plánovací dokumentaci je v § 85 odst. 2 umožněno odchýlné řešení, je-li účelné využít jiný způsob určení regulativu výškových limitů.

→ 2)

Jako nejběžnější způsob regulace výšky zavádí předpis výškové hladiny. Princip výškových hladin je založen na stanovení rozmezí, ve kterém se výška stavby pohybuje. Určena je tedy jak maximální výška, kterou zástavba nesmí přesáhnout, tak i minimální, kterou zástavba nesmí podkročit. Stanovení širšího rozptylu namísto jedné hodnoty umožňuje vznik bohatší a typologicky rozmanitější zástavby odpovídající potřebám současného polyfunkčního města. Určení minimální regulované výšky je klíčové pro udržení charakteru městského prostředí a pro omezení výstavby typologicky nevhodných staveb v návaznosti na veřejná prostranství.

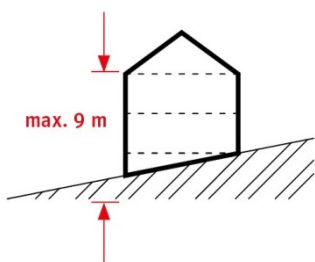


[ OBR. 21 ] Výšková hladina definuje limity maximální a minimální regulované výšky.

Adekvátně tomu je nastaveno uplatnění minimální a maximální regulované výšky na vymezené ploše. Zatímco maximální regulovaná výška je stanovena pro celou plochu, minimální regulovaná výška musí být splněna pouze podél stavební čáry orientované k uličnímu prostranství (viz → § 4). Rozsah výšek lze stanovit nejen určením jedné výškové hladiny, ale i více hladin (např. hladina I–III), což umožňuje pokrýt výškově členitější charakter zástavby.

Jednotlivé hladiny odpovídají charakteru zástavby od nejnižší příměstské (hladina I) až po nejvyšší části městské zástavby (hladina VII). Nad rámec těchto hladin je definována hladina VIII umožňující výškové stavby.

Výšková hladina určuje regulovanou výšku budovy, tedy výšku po hlavní římsu (více viz → § 20 odst. 1). Jednotlivé hodnoty maximální výšky stanovené v metrech odpovídají běžné podlažnosti v daném charakteru zástavby s rezervou na konstrukci atiky a vyrovnání terénního rozdílu ve svahu. Například maximální výška 9 m v hladině II odpovídá dvojpodlažní zástavbě.



[ OBR. 22 ] Nastavení výškových hladin adekvátně k podlažnosti – příklad hladiny II: výška 9 m odpovídá dvěma standardním podlažím (celkem cca 6 m) s rezervou na vyrovnání rozdílu svahu a eventuálně konstrukci atiky (celkem 9 m).

→ 3)

Spolu s určením plošné výškové regulace mohou být stanoveny podmínky, za nichž lze maximální povolenou výšku překročit. Jde především o určení konkrétních míst (pro umístění lokálních dominant) nebo typů staveb (např. veřejné budovy). Lze definovat i obecná pravidla, například stíhlostní poměr pro části staveb nad vymezenou maximální regulovanou výškou.

## §19

Pro umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci funguje obdobný systém jako pro umístování staveb s ohledem na stavební čáru (→ § 15). Není-li výšková regulace stanovena územně plánovací dokumentací nebo územní studií, postupuje se následovně:

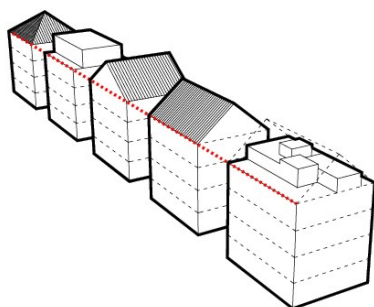
- Ve stabilizovaném území se výškové hladiny odvodí z charakteru okolní zástavby. Rozsah území, ze kterého se výškové hladiny odvozují, musí odpovídat charakteru a velikosti záměru. Pro doplňování jednotlivých staveb do stávající zástavby postačí zpravidla odvodit výšku z délky uliční fronty bloku. Při umístování větších záměrů je nezbytné vztáhnout odvození k území o velikosti více bloků a ve specifických případech stanovit různé hladiny pro různé části záměru adekvátně k charakteru zástavby, na kterou navazuje. Předpis předpokládá pro stabilizovaná území existenci popisu výšek v Územně analytických podkladech hlavního města Prahy. Ty lze použít jako podklad pro rozhodování a při odvozování výškových hladin k nim přihlídnout.
- V ostatních částech zastavitelného území je třeba výškové hladiny navrhnout v rámci dokumentace pro povolení záměru případně použít jiný postup předepsaný územně plánovací dokumentací.

## §20

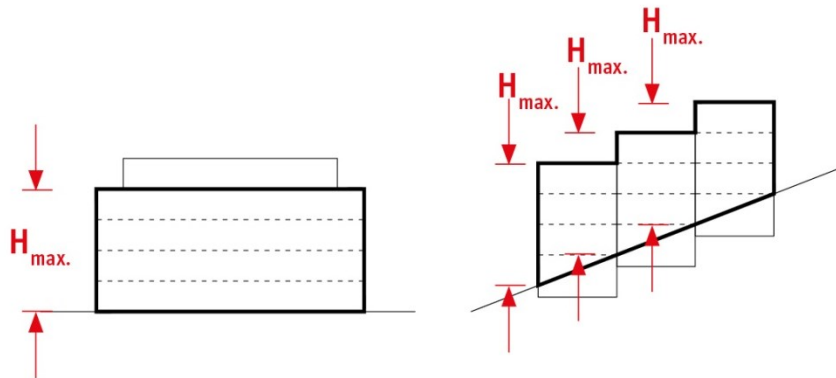
→ 1)

Výška zástavby stanovená výškovou hladinou, tzv. regulovaná výška budovy, je standardně počítána jako „výška po hlavní římsu“, přičemž hlavní římsou se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. Zároveň s výškou jsou pak definována pravidla a limity pro stavbu nad touto úrovní (viz odstavce 2 a 3). Systém posuzování výšky je nastaven tímto způsobem proto, aby byla v rámci regulace akcentována výška vnímaná z úrovně parteru. Charakter zástavby totiž určuje zejména neustupující část fasády po hlavní římsu. Pokud by byla stanovena maximální výška absolutně, vznikla by disproporce mezi různými architektonickými řešeními, např. stavba se sedlovou střechou by působila výrazně nižším dojmem než stavba se střechou plochou. Obdobným způsobem s určováním výšky pracují systémy regulace v ostatních evropských zemích (především Rakousko a Německo), zároveň jde i o tradiční způsob regulace výšky v našem prostředí.

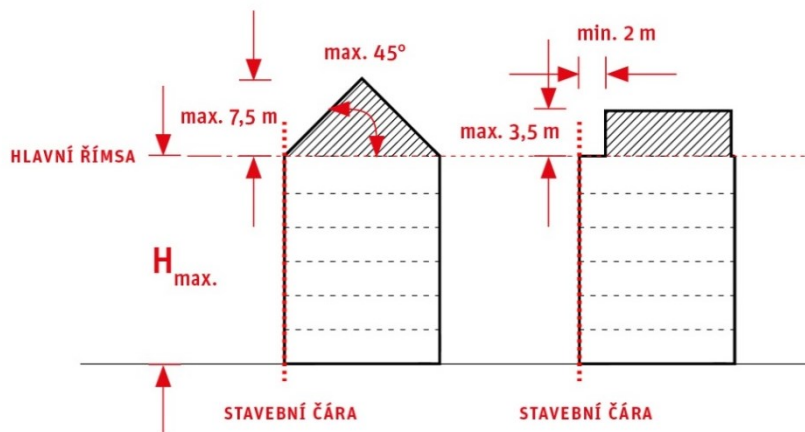
Výška se počítá od nejnižšího bodu přilehlého terénu, nastavení výšek s potřebou mírné korekce svahu počítá. Přesto je zejména pro rozsáhlejší a ve strmějších svazích umístované stavby umožněno stanovit výšku nezávisle pro části staveb (pro každou část je stanoven nejnižší bod přilehlého terénu a od něj je určena maximální výška).



[ obr. 23 ] Výšková regulace umožňuje vznik variabilních stavebních řešení nad rovinou hlavní římsy (regulovaná výška staveb).



[ obr. 24 ] Ve svahu lze výšku stanovit samostatně pro jednotlivé části stavby



[ obr. 25 ] Výšková regulace určuje primárně maximální výšku po hlavní římsu. Zároveň s výškou jsou definována pravidla pro stavbu nad touto úrovní.

→ 2)

Předpis definuje pravidla pro stavbu nad úrovní maximální regulované výšky („nad římsou“) pomocí jednoduchých prostorových limitů.

Pokud požadavky na části staveb nad úrovní maximální regulované výšky nestanoví územní nebo regulační plán, je od maximální povolené výšky možné vystavět:

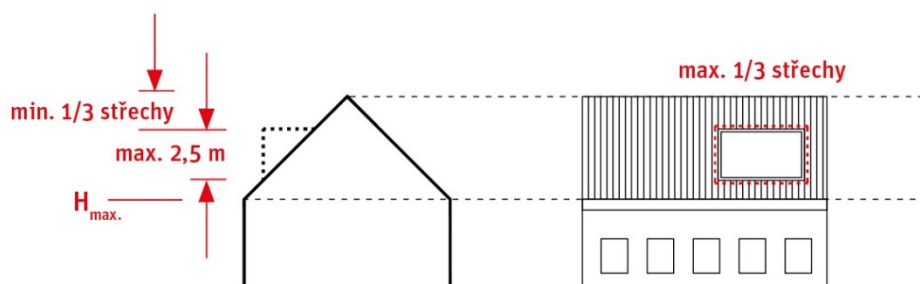
- Šikmou střechu v maximálním úhlu  $45^\circ$  a o maximální výšce 7,5 m. Střecha smí mít nejvýše 2 štíty (ať už orientované kolmo ke stavební čáře nebo podélně) a ve vymezeném prostoru smí být umístěna podkrovní podlaží.
- Ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře a jedné další obvodové stěny (libovolně zvolené) alespoň o 2 m. U jiných než běžných pravoúhlých půdorysů se postupuje přiměřeně smyslu ustanovení.

Zároveň lze střešní krajinu vyřešit jakýmkoliv jiným způsobem, který nepřesáhne prostorové vymezení dle dvou popsaných možností. U staveb kombinujících různé řešení střešní krajiny je možné pro jednotlivé části uplatnit posuzování podle různých prostorových limitů tohoto ustanovení (např. jedno křídlo budovy má ustupující podlaží s plochou střechou a druhé střechu šikmou). Při posuzování dle písm. c) tohoto ustanovení ale není možné „sčítat“ oba prostorové limity dle písmen a) a b) v jednom místě (pro každou část stavby musí být vždy stanoveno, zda je posuzována dle maximálního vymezení dle písm. a) nebo b). Limity jsou nastaveny tak, aby co do realizovatelného objemu nezávážovaly jeden z vymezených typů architektonických řešení.

Výšková regulace je stanovena jako „maximální obálka“ limitů pro zástavbu, stavba ji tedy nemusí zcela vyplnit. Např. je možné realizovat budovy s dvěma ustupujícími podlažími, pokud je jedno umístěno pod úroveň maximální regulované výšky a druhé nad ní v souladu s limity odstavce 2 písmen b) nebo c). Vždy ale musí být splněna směrem do uličního prostranství minimální výška dle dané výškové hladiny.

→ 3)

Nad rovinou střechy dle předchozího ustanovení může být umístěn vikýř či vikýře, pokud splní předepsaná kritéria (max. výšku, umístění ve spodní části střechy a max. plochu v poměru k průmětu celé plochy střechy v pohledu). Rovinu střechy může přesáhnout vikýř či vikýře do výšky 2,5 m a o ploše do 1/3 plochy průmětu celé plochy střechy v pohledu. Jejich horní líc může být nejvýše ve 2/3 výšky hřebene.



[ OBR. 26] Rovinu střechy mohou přesáhnout vikýře do výšky 2,5 m a o ploše do 1/3 plochy průmětu střechy. Jejich horní líc může být nejvýše ve 2/3 výšky hřebene.

→ 4)

Pokud územní nebo regulační plán nestanoví pravidla pro překročení maximální výšky, mohou stanovené limity v odůvodněných případech přesáhnout veřejné budovy, které svým významem i charakterem tradičně běžnou zástavbu převyšují (kostel, divadlo, radnice apod.) a dále tzv. lokální dominanty akcentující významná místa urbanistické struktury. Typicky jde o zdůraznění nároží, vyšší stavbu na významném křížení, zvýšení průčelí v ose náměstí apod. Pravidlo je zavedeno proto, aby v rámci definovaných hladin existovala přiměřená možnost lokálního oživení městské struktury vyšší stavbou, která je pro utváření charakteru prostředí a orientace v něm v řadě případů velmi přínosná a spoluvytváří charakteristický obraz místa a města. Aby nemohlo dojít ke zneužití ustanovení, jsou pro lokální dominanty (posuzované podle tohoto předpisu, netýká se posuzování dle územní studie) stanoveny limity výškou a maximální plochou přesahující části ve vztahu k ploše posledního

plnohodnotného podlaží. Ve vztahu k celkové výšce jde o navýšení regulované výšky budovy, nad kterou může být dále umístěna šikmá střecha nebo ustupující podlaží v souladu s odstavcem 2.

## §21 + PŘÍLOHA 1.2

→ 1) + bod 2 přílohy č. 1

Ustanovení provádí § 144 odst. 1 stavebního zákona. Regulace odstupů od okolních budov si klade za cíl garantovat minimální volný prostor před okny obytných místností stávající zástavby. Pravidlo se neuplatňuje na stavby navrhované (jejich okna), ale uplatňuje se pouze na vztah nové zástavby vůči stávající, kde je na místě garantovat minimální standard obecným předpisem a kde by hrozila snaha stavebníka navrhovat nové stavby na úkor staveb stávajících a jejich obyvatel. Regulace se vztahuje pouze na jednotlivá okna obytných místností, nikoli na celou fasádu nebo stavbu.

Principem regulace je odstupový úhel, který vymezuje minimální volný prostor před oknem, a to kombinací půdorysné výšeče 45° a vertikálního limitu v úhlu 45°. Výšeč lze orientovat libovolným směrem, nelze ji však přiblížit k fasádě posuzovaného okna na méně než 25° a sčítat z částí. Zároveň jsou přesně specifikovány typy překážek, které nesmí omezit volný prostor, aby nemohlo dojít k posuzování nerelevantních překážek, např. stožárů veřejného osvětlení nebo vegetace.

Systém je nastaven tak, aby zohledňoval skutečné prostorové parametry zástavby nezávisle na orientaci fasád a tvarovém řešení staveb. Byl vytvořen na základě obdobných příkladů ze zemí západní Evropy, především z města Vídně, a jeho fungování bylo podrobně ověřeno na různých systémech zástavby.

Pro posouzení se používá kontrolní bod ve středu okna v úrovni fasády, a to ve dvou možnostech definování výšky:

- a — v úrovni parapetu (tak aby pro posouzení nebylo nutné znát přesnou výškovou konfiguraci posuzované budovy), nebo
- b — 1 m nad úrovní podlahy místnosti (aby bylo ve specifických případech možné získat adekvátní výsledek i u atypických okenních otvorů).

Posuzování je omezeno pouze pro jedno okno každé obytné místnosti, které je z hlediska polohy, velikosti, ale i urbanistické situace rozhodující pro kontakt s okolím. Například menší boční okno místnosti jinak orientované směrem do ulice by tak nemělo ovlivnit výstavbu na sousedním pozemku.

Z ustanovení lze povolit výjimku pro specifické urbanistické situace (například v zastavěných vnitroblocích centrální části města), kde je standardní menší volný prostor před okny obytných místností a kde by vyžadování obecného minima znamenalo nutnost změny charakteru zástavby. Jde jednoznačně o výjimečné případy, institutu výjimky by tudíž nemělo být nadužíváno (více o výjimkách viz → § 47).

→ 2)

Povinnost dodržení předepsané regulace není stanovena pro situaci, kdy by splnění požadavku odstupového úhlu bránilo splnění požadavku prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci nebo ve stabilizovaných územích vyplývajících ze stavební čáry (viz → § 21, typicky dostavba proluky v uzavřené stavební čáře). V takovém případě lze stavět pouze do hloubky zastavění a výšky odpovídající okolní zástavbě.

## §22

Smyslem regulace je stanovení jasných podrobných pravidel pro umístování budov na hranici pozemku a v jeho blízkosti tak, aby se zabránilo neadekvátním objemovým řešením negativně ovlivňujícím sousední pozemky, ale zároveň aby byl umožněn vznik široké škály typů zástavby včetně těch tradičních, které reprezentují srozumitelné strukturování prostředí s přirozeným charakterem soukromých zahrad a dvorů a jsou tak zdrojem inspirace pro nejkvalitnější současné realizace.

→ 1) – 3)

Regulace se vztahuje pouze na hranice pozemků uvnitř stavebního bloku, netýká se vztahu zástavby k veřejným prostranstvím a vodním plochám. Požadované odstupy se vůči veřejným prostranstvím a vodním plochám neuplatňují, protože jde o jiný druh vztahu (pro který předpis stanovuje jiná samostatná pravidla – viz zejména → § 14 stavební čára). Veřejná prostranství mohou v těchto případech být navržena projektem, stanovena územně plánovací dokumentací či územní studií nebo může jít o veřejná prostranství existující, nejsou-li s územně plánovací dokumentací nebo územní studií v rozporu.

V odst. 2 je stanoven minimální odstup od hranice pozemku, zároveň je ale definována řada situací, ve kterých se základní pravidlo neuplatní, a to vzhledem k charakteru zástavby, způsobu výstavby nebo parametrům konkrétní umístované stavby. Jde o následující situace:

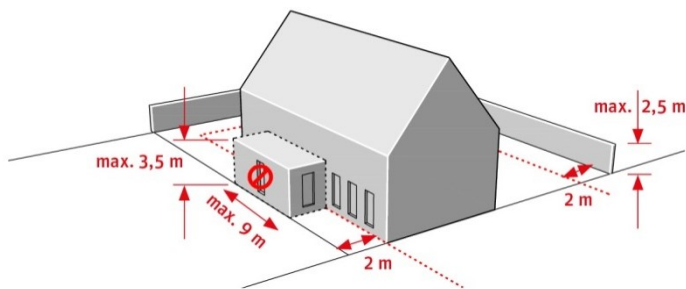
- případy, kde by splnění požadavku na odstup zabránilo splnění požadavku vyplývajícímu ze stavební čáry (viz → § 14, typicky dostavba proluky v uzavřené stavební čáře) nebo požadavku prostorové regulace stanovené v územně plánovací dokumentaci;
- místa, kde je zástavba na hranici pozemku vzhledem k urbanistickému uspořádání obvyklá (tedy nad rámec předchozí situace především zastavěné vnitrobloky v centrech měst, tradiční předměstská a vesnická zástavba apod.) a tam, kde odpovídá typu parcelace;
- v rámci jednoho záměru – tedy tam, kde je vztah jednotlivých pozemků a domů řešen koncepčně a koordinovaně pro širší území;
- nepřesahuje-li stavba při hranici pozemku výšku 2,5 m, běžně je tedy umožněno umístovat na hranici pozemku oplocení, drobné zahradní stavby apod.;
- nad rámec předchozích případů při umístování menších staveb nebo částí staveb (např. garáž); ty však musí splnit předepsaný výškový limit (odpovídající výšce jednoho podlaží) a zároveň limit délky podél hranice vůči sousedním pozemkům (zvláště k jednomu sousednímu pozemku a zvláště v součtu ke všem sousedním pozemkům).

Nad rámec těchto situací je stanoven výčet prvků a částí staveb, které mohou odstup překročit a za jakých podmínek. Jde o střechu, kde je přesah oproti půdorysnému vymezení stavby logický, podzemní části staveb, které sousední pozemek negativně neovlivňují, a dodatečné zateplení budovy.

Vzhledem k tomu, že obecným pravidlem nejde ani při velmi podrobné systematizaci, která byla použita, postihnout úplně všechny charaktery zástavby, je z ustanovení umožněno povolení výjimky (více o výjimkách viz → § 47).

Minimální odstup může pro vybrané specifické lokality stanovit odchylně územní plán s regulačními prvky nebo regulační plán.





[ OBR. 27 ] Znáznornění limitů vyplývajících z požadavků na odstup stavby od hranice pozemku

→ 4)

V ustanovení jsou předepsána pravidla, která musí zástavba na hranici pozemku dodržet, a to především omezení negativního dopadu na sousední pozemek (stékání vody či pádu sněhu, vyvedení větracích otvorů apod.) a nepřiměřené vizuální expozice sousedního pozemku (realizace oken a obdobných stavebních otvorů). Z ustanovení lze povolit výjimku, a to především v situacích, kdy okno směrem k sousednímu pozemku např. vzhledem ke specifické prostorové konfiguraci nepředstavuje z pohledu sousedního pozemku problém vizuální expozice nebo omezení (více o výjimkách viz → § 47).

## §23

Smyslem regulace oplocení je předepsat minimální kvalitativní standard vztahu zástavby vůči veřejným prostranstvím a omezit rozměrové excesy vůči okolním stavebním pozemkům. Nařízení systematizuje regulaci oplocení tak, aby odpovídala různorodým typům zástavby a širší škále specifických situací. <sup>o/19</sup> Konkrétní regulace jednotlivých parametrů je stanovena zvlášť pro oplocení mezi pozemky uvnitř stavebního bloku a zvlášť pro oplocení do veřejných prostranství. Pro oplocení do veřejných prostranství jsou stanoveny podrobné regulativy, neboť oplocení svým provedením významně ovlivňuje charakter veřejného prostranství. Naproti tomu pro oplocení mezi pozemky je stanovena pouze maximální výška. Ustanovení nepředepisuje povinnost pozemek oplotit.

→ 1)

Obecná zásada regulace předepisuje oplocení vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé. Nemusí tedy nutně přesně kopírovat oplocení bezprostředně sousedních pozemků, jsou-li od obvyklého oplocení odlišná, musí ale odpovídat charakteru lokality a navazujících veřejných prostranství.

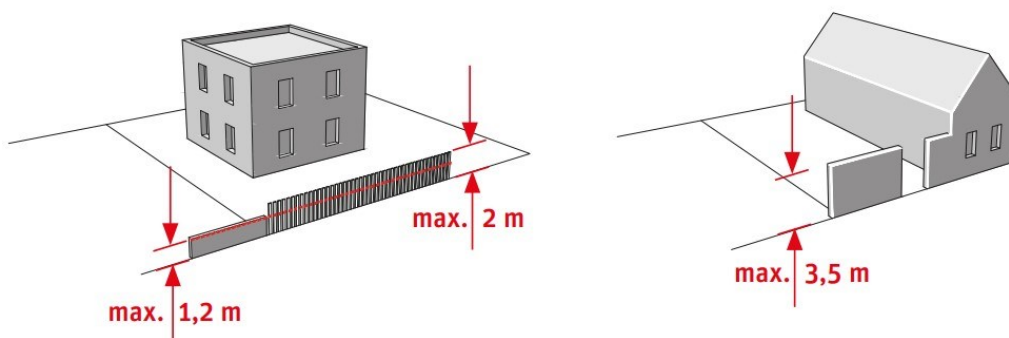
→ 2) + 3)

Princip regulace oplocení do veřejného prostranství je odvozen od typu uspořádání zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím:

- Pro typ zástavby, která ustupuje od hrany veřejných prostranství, tedy kde oplocení nenavazuje přímo na budovy (typicky samostatně stojící domy v zahradách nebo uliční fronta s předzahrádkou), je umožněno realizovat oplocení buď jako zídku do výšky 1,2 metru, které pouze vymezuje prostor (typicky u předzahrádek), nebo do maximální výšky 2 metrů, pokud lze charakter oplocení definovat jako „průhledný“ – tedy takový, který umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří

„slepou“ stěnu. Za průhledný plot je v tomto případě považován i živý plot tvořený vegetací. Obě řešení lze zároveň kombinovat.

- Pro typ zástavby, která neustupuje od hrany veřejných prostranství, tedy kde oplocení přímo navazuje na budovy umístěné na hraně veřejného prostranství (typicky tradiční venkovská a předměstská zástavba, některé formy atriových domů, uliční fronta bez předzahrádky apod.), je umožněno realizovat oplocení jako „neprůhledné“ (tradičně formou zdi) až do výšky 3,5 metru tak, aby vhodně doplnilo charakter zástavby.



[OBR 28] Požadavky na oplocení na veřejném prostranství dle typu uspořádání zástavby



[OBR 29] Typy oplocení podle druhu zástavby. V zástavbě, která ustupuje od hrany veřejných prostranství (nahore), lze realizovat neprůhledný plot do výšky 1,2 m nebo průhledný do výšky 2 m. V zástavbě, která neustupuje od hrany veřejných prostranství (dole), lze realizovat neprůhledné oplocení do výšky 3,5 m.

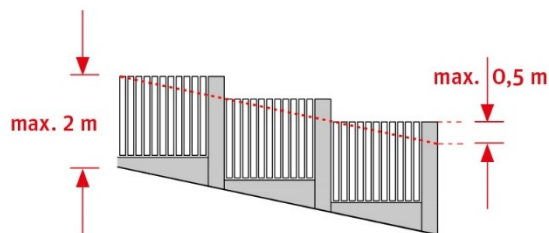
→ 4)

Pro oplocení mezi pozemky je obecně stanovena maximální výška 2 m. S výškou je možné nakládat volně, pokud jde o oplocení mezi pozemky jednoho záměru, kde je oplocení součástí celkové koncepce řešení.

→ 5) + 6)

Relativně přísná regulace je pro specifické případy kompenzována doplňujícími ustanoveními:

- Výšku je možné přiměřeně navýšit z důvodu umístění ve svahu (kde je výška oplocení logicky proměnlivá), pokud je vyšší oplocení v místě obvyklé (a je tudíž logické na něj navázat) a pokud je to z hlediska účelu oplocované nemovitosti nezbytné (např. kvůli zabezpečení dostatečné ochrany zařízení infrastruktury, chovu zvířat apod.);
- „Neprůhledné“ oplocení je možné realizovat i v typu zástavby ustupující od hrany veřejných prostranství za předpokladu, že je takové řešení nezbytné kvůli splnění požadavků [nařízení vlády č. 272/2011 Sb.](#) Takovou potřebu je však třeba jednoznačně prokázat a doložit.



[OBR 30] Možnost navýšení plotu, je-li umístěn ve svahu

→ 7)

Ustanovení předepisuje požadavky na umístování oplocení v průtočných záplavových územích. Umístování staveb v aktivní zóně záplavových území stanovuje [vodní zákon](#), mimo aktivní zónu a průtočnou část není umístění oplocení regulováno.

→ 8)

Ustanovení specifikuje pravidla pro oplocení zahrádkářských osad. Stanovené parametry vychází z dlouhodobé regulace na území hlavního města Prahy a navazují na tradiční charakter těchto oblastí.

## HLAVA III - PŘIPOJENÍ STAVEB NA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

### §24

Pravidla pro napojení staveb na komunikace stanovují povinnost napojení staveb na pozemní komunikaci a nad rámec obecného požadavku dále předepisují kvalitativní standard tohoto napojení. Vedle zajištění obsluhy staveb je smyslem těchto ustanovení také chránit veřejná prostranství před jejich zneužíváním pro řešení dopravně-technických aspektů jednotlivých budov.

Ustanovení obecně vyžaduje připojení staveb, nevyžaduje ale nezbytně připojení pro každou stavbu samostatně. Soubor staveb může mít společné napojení a to i v rámci etapizace a postupného povolování staveb: více budov může mít společný vjezd do garáží (např. řešený pomocí věcného břemene) nebo nově umísťovaná budova se může svými podzemními garážemi napojit na podzemní garáže sousední stavby, pokud je takovéto řešení technicky možné a kapacitně vyhovující).

→ 2)

Ustanovení předepisuje upřednostnit napojení formou chodníkových přejezdů (nebo jiného adekvátního řešení, které svým architektonicko-stavebním provedením signalizuje, že automobilová doprava kříží dopravu pěší). Formulace ponechává možnost toto řešení nepoužít tam, kde je to především z kapacitních důvodů a z důvodu s tím související intenzity dopravy nevhodné.

→ 3)

Zvláštní pozornost je v nařízení věnována rampám vjezdů a výjezdů hromadných garáží, které svou podobou a umístěním výrazně ovlivňují kvalitu městského prostředí, zejména veřejných prostranství. Rampy musí být standardně umístěny uvnitř stavebního bloku tak, aby nezasahovaly do uličních prostranství (viz → § 4), neblokovaly jejich průchodnost zejména pro pěší. Vzhledem k požadavku na dlouhodobě udržitelný vývoj města a umožnění jeho průběžné obměny je důležité, aby se stavební prvky, jako jsou právě napojení na komunikace, standardně nacházely spolu s jednotlivými budovami uvnitř zastavitelných bloků a neobsazovaly uliční prostranství, která primárně obsahují pouze infrastrukturu veřejnou.

Přesto vzhledem k široké variabilitě urbanistických situací, které mohou ve městě nastat, ustanovení připouští v odůvodněných případech umístit rampu i do uličního prostranství podélně s komunikací za podmínky, že nebude přerušena chodník podél zástavby (mezi vozovku a chodník případně do středového pásu komunikace). Jde například o situace, kde je takové řešení výrazně vhodnější z hlediska velmi složité terénní konfigurace nebo potřeby vysoké kapacity napojení (velké komerční nebo sportovní stavby apod.).

Ustanovení se nevztahuje na specifické případy garáží plnicích roli veřejné infrastruktury, například je-li součástí celkového řešení náměstí vybudování podzemních garáží a vjezdová rampa je součástí tohoto prostoru.



[OBR 31 ] Ukázka garážové rampy s chodníkovým přejezdem (vlevo) a rampy umístěné ve veřejném prostoru (vpravo) přerušující kontinuitu prostoru pro pěší

→ 4)

Ustanovení předepisuje povinnost zřídit napojení pro pěší do uličního prostoru a přístup na stanici či zastávku veřejné dopravy. Cílem ustanovení je zajistit, aby při umísťování staveb byla věnována pozornost nejen napojení pro individuální dopravu a nezbytnou obsluhu, ale i pěšímu přístupu, a to ve dvou rovinách – základní návaznost na okolní veřejná prostranství a propojení na zastávku veřejné hromadné dopravy. Záměrně není specifikována nejbližší zastávka, neboť v řadě případů může být logičtější primární obsluha ze zastávky mírně vzdálenější, ale s vyšší četností spojů. Požadavek se uplatní i tam, kde je nejbližší zastávka dále, než v běžné docházkové vzdálenosti. Pro splnění ustanovení je dostatečné napojení na stávající komunikaci pro pěší (chodník, obytnou zónu atd.), která dále vede k příslušné zastávce veřejné dopravy. Ustanovení se tak uplatní zejména u řešení větších celků a nově urbanizovaných míst na okraji zastavěného území.

## §25 + PŘÍLOHY 2+3

Smyslem regulace dopravy v klidu je předepsat přiměřenou míru rozsahu zřizování parkovacích stání dle typu lokality, stavebního typu a napojení na MHD, a to jak v minimálních požadovaných, tak v maximálních přípustných hodnotách. Neúměrné nároky na parkovací stání zvyšují dopravní zátěž v území a prodražují jednotlivé stavby (především problém s dostupností bydlení), oproti tomu nedostatečné minimální požadavky mohou vyvolávat řešení vlastního parkování jednotlivými stavebníky na úkor okolí, především veřejného prostranství.

Předpis je v tomto ohledu svázán absencí efektivního a komplexního systému regulace parkování ve veřejném prostoru. Ve všech analyzovaných evropských městech tvoří zpoplatnění veřejného prostranství pro parkování (na většině území města) základ regulace dopravy v klidu. Stavební předpisy jsou pak pouze doplňujícím nástrojem, předepisujícím standardně pouze maxima přípustných stání (např. Kodaň). Minima v těchto městech není potřeba regulovat, neboť volba mezi realizací stání na vlastním pozemku nebo využíváním veřejných prostranství s sebou nese jednostranné ekonomické benefity. Zároveň lze v takovém systému snadno realizovat car-free projekty, jejichž uživatelé automobil používat nechtějí (nebo využívají např. car-sharingových systémů).

→ 1) – 3)

Předpis pro jednotlivé záměry stanovuje minimální požadovaný a maximální přípustný počet stání. Jde o nezávislé hodnoty, které musí být záměrem splněny. Volba konkrétního počtu stání mezi těmito mezními hodnotami je volbou stavebníka a není předmětem posouzení záměru. Minima a maxima sledují z hlediska

veřejného zájmu různé motivace. Minimum stanovuje nepodkročitelný počet stání tak, aby byly v jednotlivých stavbách zajištěny dostatečné parkovací kapacity a realizace tak nezatěžovaly své okolí parkujícími vozidly, zatímco maximum stanovuje limitní počet realizovatelných stání tak, aby jednotlivé stavby negenerovaly nadměrnou dopravní zátěž v území. Maxima nemusí být ve všech částech území stanovena.

Systém výpočtu je založen na hodnotách základního počtu stání v příloze 2 a přepočtu dle zón v mapové příloze č. 3. Pro všechny účely užívání staveb jsou stání rozdělena na návštěvnická a vázaná, pro která jsou předpisem stanovena i jiná pravidla než pouze kapacita (viz § 26). Výsledný minimální a maximální počet stání pro celou stavbu nebo soubor staveb je dán součtem stání pro jednotlivé účely užívání. Pro některé zóny nemusí být minima nebo maxima stanovena, v tom případě se požadavek na minimální nebo maximální počet stání neuplatní.

Pro specifické případy kombinující k tomu kompatibilní účely užívání je zavedena možnost prokázat vzájemnou zastupitelnost návštěvnických stání u polyfunkčních staveb nebo souborů staveb, což by mělo vést k efektivnějšímu využívání parkovacích kapacit a k motivování investorů vytvářet bohatší a typologicky rozmanitější zástavbu. Typicky jde o kombinaci aktivit s převažujícím využitím během dne s aktivitami zpravidla ve večerních hodinách. U vázaných stání zastupitelnost započítat nelze, neboť je obecně nižší a hůře prokazatelná, a navíc vázaná stání nejsou primárně veřejně přístupná, jejich sdílení je tedy komplikované.

Regulace parkovacích kapacit se neuplatní pro dočasné stavby na dobu nejvýše jednoho roku, aby nebyly regulací nepřiměřeně zatěžovány (jde např. o dočasné instalace ve veřejných prostranstvích).

Přepočet podle přílohy č. 3 se neuplatní, stanoví-li územně plánovací dokumentace jinak. Tak je umožněno, aby územní nebo regulační plán prověřil konkrétní území v mnohem větší podrobnosti a na základě těchto informací stanovil i detailnější přepočty pro parkovací stání.

Z ustanovení odstavce 1 je umožněna výjimka. Ta by se měla uplatňovat především při umisťování jednotlivých staveb do stávající zástavby v situacích, kdy je vzhledem k místním podmínkám zejména v kompaktní městské zástavbě technicky vysoce komplikované a neúměrně náročné stání realizovat. Výjimka se může dále uplatnit např. u projektů řešících parkování pomocí carsharingového systému. Více o výjimkách viz → § 47.

→základní počty stání → bod 1 Přílohy č. 2

Bod 1 přílohy č. 2 stanovuje základní počty vázaných a návštěvnických stání pro jednotlivé účely užívání (více viz definice v → § 2 písm. i)). Nad rámec základní hodnoty jsou z vybraných kategorií vyčleněny vybrané účely užívání se specifickými nároky, tedy ty, kde konkrétní účel užívání spadá pod vybranou kategorii, ale vzhledem ke specifickým nárokům vyžaduje menší, nebo naopak větší počet stání, případně se liší v poměru vázaných a návštěvnických stání. Typickým příkladem je hostel, který oproti běžným ubytovacím zařízením nárokuje výrazně menší počet stání. Hodnota pro vybraný účel užívání se specifickými nároky se použije přednostně před hodnotou příslušné kategorie – musí se pro výpočet pro specifický účel užívání využít vždy, čímž se brání možnému obcházení ustanovení tam, kde by využitím „obecné“ hodnoty došlo k nepřiměřené úlevě v realizaci počtu stání. Mimo jednotlivé kategorie jsou vyčleněny méně běžné specifické účely užívání jako např. stadiony, zoologické zahrady nebo výstaviště, pro které nařízení předepisuje individuální stanovení základního počtu stání podle konkrétního záměru.

Pro jednotlivé kategorie jsou stanoveny základní počty stání na hrubou podlažní plochu - definovanou pro tento účel jako „hrubá podlažní plocha účelu užívání“. Nezapočítávají se tedy např. garáže či technické prostory. Spolu s počtem stání je definován i poměr mezi návštěvnickými a vázanými stáními určený procentem.

Pro bydlení je vložena nad rámec základního výpočtu HPP korekce na max. 2 stání na jednotku tak, aby nedocházelo k výrazné disproporci především u objemnějších rodinných domů. Korekce se týká základního počtu stání a výsledná hodnota dále podléhá přepočtu v území (výsledný počet stání po přepočtu dle přílohy 3 - viz dále - tak může být nižší než 2 stání na jednotku, pokud se nachází v zóně s větší redukcí). Omezení na 2 stání na jednotku dle přílohy č. 3 tím není nijak dotčeno, v zónách s přepočtem více než 100% se korekce na maximálně 2 stání na jednotku provede během výpočtu dvakrát.

→ systém přepočtu v území → Příloha č. 3

Systém přepočtu základních hodnot na výsledné požadavky pro konkrétní místo v území je stanoven pomocí zón zobrazených v mapě. Přepočet je stanoven pomocí procentuální hodnoty – zvláště pro vázaná stání bydlení a zvláště pro vázaná stání ostatních účelů užívání a stání návštěvnická.

Rozložení zón v území je dáno kombinací vlivu centrality v rámci celého území Prahy a vlivu kapacitní kolejové veřejné dopravy (zejména metro a hlavní trasy městské železnice), pro které jsou pro výslednou zonaci využity skutečné docházkové vzdálenosti. Jsou zohledněny jak stanice existující, tak navrhované v územně plánovací dokumentaci. Výsledné zóny reprezentují průnik vlivu území a vlivu stanic hromadné dopravy.

Minima pro nebytové účely užívání tvoří v jednotlivých zónách plynulý přechod, přičemž osmá (nejvyšší) zóna reprezentuje 100 %, tedy základní počet stání. Minima pro bydlení tvoří oproti ostatním účelům užívání menší rozptyl, výraznější redukce (50 %) je nastavena pouze v zóně 0 historického jádra. Základnímu počtu stání (100 %) odpovídají zóny 5 a 6. V zónách 7 a 8 jsou minima nad rámec základního počtu stání navýšena na 120, respektive 140 % tak, aby zohlednila nižší dopravní dostupnost v této oblasti a vysokou závislost na individuální dopravě. Maxima jsou zavedena pouze pro nebytové účely užívání, neboť bydlení vzhledem ke způsobu používání automobilů rezidenty představuje výrazně menší zátěž pro okolí než ostatní účely užívání.

Mapa v příloze nařízení je vydána v měřítku 1 : 50 000, tedy v takové podrobnosti, aby bylo možné v území lokalizovat konkrétní stavební záměry. V digitální podobě s možností podrobnějšího přiblížení je mapa zón dostupná na Geoportálu Prahy.

→ 4)

Dokončení výstavby předepsaného počtu stání je podmínkou pro podání oznámení o užívání stavby či vydání kolaudačního souhlasu.

→ 5) a body 2 a 3 přílohy č. 2

Předpis stanovuje minimální podíl vyhrazených stání pro vozidla přepravující osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Požadavek se týká výhradně návštěvnických stání, nikoli stání vázaných. Pokud je počet navržených návštěvnických stání vyšší než minimální požadovaný dle odst. 1, vypočte se podíl vyhrazených stání z konkrétního navrženého počtu návštěvnických stání.

Příloha č. 2 v bodě 3 zároveň stanovuje základní prostorové parametry těchto vyhrazených stání.



## §26

Ustanovení reguluje základní principy umístění stání v městském prostředí, a to především vztah ke stavebnímu pozemku a veřejnému prostranství a formu garážových stání.

→ 1) + 2)

Ustanovení vyžaduje realizaci parkovacích stání na stavebním pozemku, pravidlo je zároveň rozšířeno o možnost realizace stání v rámci záměru. Tato úprava je klíčová zejména pro soubory staveb individuálního bydlení, kde umožňuje realizaci společného parkování pro více staveb najednou. Zároveň je umožněno realizovat stání mimo stavební pozemek, pokud tak stanoví územně plánovací dokumentace, tedy např. v situaci, kdy regulační plán v rámci lokality koncepčně řeší otázku parkování např. lokalizací společných garáží. I zde ale zároveň platí, že stání musí být dokončena před užíváním stavby, pro kterou se zřizují (viz → § 25 odstavec 4).

Umístění mimo pozemek je umožněno také v případě, je-li odůvodněno komplikovanými místními technickými nebo územními podmínkami (např. z důvodu zástavby pozemku, který svou velikostí neumožňuje realizaci stání). Tato možnost je ale omezena pouze na umísťování jednotlivých staveb do stávající zástavby (kde je možnost realizovat stání přímo na pozemku často komplikovaná) a zároveň podmíněna realizací stání ve vzdálenosti do 500 m tak, aby plnila svůj účel ve vztahu k navrhované stavbě.

→ 3) + 4)

V těchto ustanoveních předpis definuje pravidla pro umísťování vázaných a návštěvnických stání ve vztahu k uličním prostranstvím.

Stání vázaná se vzhledem ke svému charakteru a účelu umísťují mimo uliční prostranství. Výjimku tvoří případ záměru nízkopodlažní zástavby (do 3 podlaží), kde je vzhledem k charakteru prostředí a relativně nízkému počtu stání logické uvažovat o jejich umístění i v uličním prostranství. Vždy ale v souladu s ustanovením odstavce 1 musí jít o nově navrhované ulice realizované spolu se zástavbou.

Stání návštěvnická lze umísťovat do uličních prostranství, ale pouze přiměřeně k jeho charakteru a proporcím. Uliční prostranství by neměla být parkujícími vozidly „přehlcována“ nebo účelově vymezována tak, aby pojala větší množství vozidel. Návštěvnické parkování v ulicích je při dodržení adekvátních počtů zcela v souladu s běžným a logickým způsobem fungování městského prostředí. Opět ale jde o nově založená stání na stavebním pozemku nebo v rámci záměru.

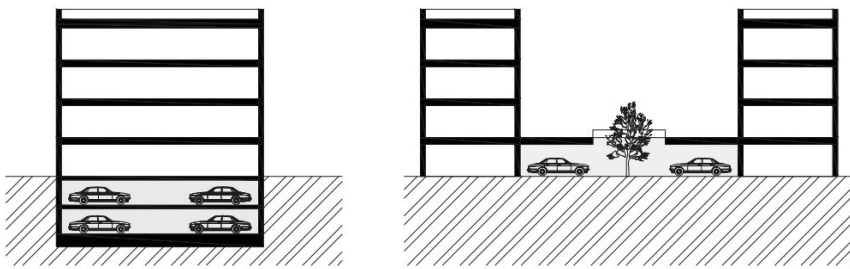
Pojmy „vázané a návštěvnické stání“ viz → § 2 písm. i).

→ 5)

Vzhledem k obecnému stavu stavební kultury a celkovým konsekvencím regulace kapacit parkování je v předpisu stanoven požadavek na realizaci vázaných stání pro bydlení formou garáže. Ač není takový požadavek v evropském kontextu zcela běžný, v našem kontextu by jeho zrušení mohlo vyvolat velmi negativní dopad na kvalitu zástavby. Bylo by totiž možné předpokládat výstavbu domů obklopených rozsáhlými parkovišti. Aby důsledná aplikace tohoto pravidla výrazně neomezovala vznik řady kvalitních architektonických řešení, je textu nařízení doplněno několik korekcí: garáž je pro potřeby tohoto ustanovení popsána tak, aby byla umožněna širší škála řešení, a zároveň jsou specifikovány situace, ve kterých se regulace neuplatní.

Garáž může být podle nařízení realizována buď jako uzavřená, čímž se rozumí interiérový prostor uzavřený po celém obvodu stavebními konstrukcemi, nebo jako polootevřená, čímž se rozumí exteriérový prostor převážně (alespoň z jedné poloviny) uzavřený a vymezený po obvodu stavebními konstrukcemi. Zároveň je zavedena podmínka, že v místě stání vozidel musí být garáž zastřešena. Za jasně daných pravidel je tak umožněno nad rámec „klasické garáže“ realizovat i řešení alternativní přinášející do výstavby města jiný druh kvality.





[OBR 32 ] Uzavřená a polootevřená garáž – typický řez



[OBR 33 ] Polootevřená garáž (Delft, NL)

Stanovená regulace se neuplatní u nízkopodlažní zástavby do třech podlaží a staveb individuálního bydlení, kde vzhledem k menšímu počtu stání lze realizovat určitý podíl stání v uličním prostranství (viz předchozí bod regulace), na menších parkovištích v rámci zástavby nebo (např. v případě individuálního bydlení) širší škálou řešení podle potřeb jednotlivých stavebníků (parkování na pozemku, pod přístřeškem, pod vykonzolovanou částí stavby atp.). Ve jmenovaných případech nelze vzhledem k charakteru zástavby očekávat negativní vliv na městské prostředí kvůli nerealizování stání formou garáže.

→ 6)

Předpis v tomto ustanovení vyžaduje příjezd ke každému stání nezávisle. Za splnění požadavku se považuje i technický systém, např. formou zakladačů. Stání tak musí umožnit zaparkování vozidla nezávisle na ostatních zaparkovaných vozidlech, nemusí být ale přístupná pro příchod osob.

Pravidlo neplatí pro rodinné domy, kde mohou vozidla stát i „za sebou“.

→ 7)

Pro návštěvnická stání je předepsána jejich veřejná přístupnost tak, aby mohla stání naplňovat svůj účel. Je však možné stanovit režim jejich užívání, tedy např. časové omezení nebo zpoplatnění. Ustanovení nevylučuje uplatnění technických systémů (např. zakladačů). Pojem „návštěvnické stání“ viz → § 2 písm. k).

→ 8)

Ustanovení se věnuje doplňování venkovních parkovacích ploch vzrostlými stromy. Obdobně jako v dalších evropských i světových městech nařízení předepisuje minimální počet stromů v poměru k počtu stání. Územní plán s regulačními prvky nebo regulační plán může vzhledem k charakteru území v konkrétní lokalitě předepsaný poměr upravit. Stromy se vysazují v ploše parkoviště, nelze-li to v konkrétním případě provést např. z technických důvodů, pak jinde v rámci záměru.

## §27

V rámci řešení dopravy v klidu je věnována pozornost také jízdním kolům. Vzhledem k velikosti podílu cyklistické dopravy si předpis neklade ambici předepisovat konkrétní parkovací kapacity komplexní regulací, přesto ale specifikuje pro odkládání jízdních kol základní pravidla.

→ 1)

V ustanovení se stanoví obecné doporučení vybavovat stavby plochami k odkládání jízdních kol. Toto doporučení je zdůrazněno zejména u budov občanské vybavenosti, které jsou nejčastějším cílem cyklistické dopravy a pro trvalé uživatele staveb, zejména bydlení nebo administrativy. Ustoupení od záměru realizace stání pro jízdní kola musí být náležitě odůvodněno.

→ 2)

Ustanovení popisuje standard ploch pro odkládání jízdních kol návštěvníků, které musí být veřejně přístupné a musí nabídnout možnost jízdní kolo uzamknout (např. ke stojanům), a místa pro uschování kol trvalých uživatelů staveb, která se zpravidla umísťují mimo veřejně přístupný prostor.

## HLAVA IV - PŘIPOJENÍ STAVEB NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

### §28 + PŘÍLOHA 1.3

→ 1) + 2)

Ustanovení předepisuje připojení staveb buď na vodovod pro veřejnou potřebu, nebo k individuálnímu zdroji pitné vody. Standardní způsob napojení na vodovod pro veřejnou potřebu je jednou přípojkou. Předpis umožňuje připojení rozsáhlé stavby více přípojkami za podmínky technické a ekonomické vhodnosti takového řešení.

→ 3) — 5) + bod 3 přílohy č. 1

Ustanovení stanoví pravidla pro umístování studní, a to jak vzhledem k okolním existujícím jímacím zařízením pro možné negativní ovlivnění jejich vydatnosti, tak vzhledem k okolnímu prostředí a možnému znečištění vody ve studni. Studny musí být zajištěny proti vniknutí povrchových vod tak, aby nebyly ohroženy vody podzemní.

→ 6)

Ustanovení předepisuje požadavky na studny individuálního zásobování vodou v záplavových územích. Pojmy „hladina záplavy“ a „zcela chráněná část záplavového území“ viz → § 2

### §29

1)

Ustanovení předepisuje připojení staveb na kanalizaci pro veřejnou potřebu (eventuálně přímo na čistírnu odpadních vod), případně na malou čistírnu nebo žumpu za striktně stanovených podmínek. Zároveň umožňuje pro zvlášť odůvodněné případy využít specifických technických a biologických systémů, např. chemických, separačních nebo filtračních. Jde např. o dočasné stavby na krátkou dobu nebo o stavby, které vzhledem ke svému charakteru a způsobu provozování produkují malé množství odpadu, inženýrské stavby apod.

2)

Standardní způsob napojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu je napojení jednou kanalizační přípojkou. Ustanovení připouští také možnost napojení více staveb jednou přípojkou nebo napojení rozsáhlé stavby více přípojkami s obecnější podmínkou technické a ekonomické vhodnosti takového řešení.

3)

Malé čistírny lze standardně realizovat tam, kde je možné odvádět srážkové vody do vodního toku. Předpis připouští ve výjimečných případech likvidaci vyčištěných odpadních vod na stavebním pozemku. Toto řešení je nicméně limitováno jiným právním předpisem, konkrétně ustanovením [§ 38 odst. 7 vodního zákona](#): „Přímé vypouštění odpadních vod do podzemních vod je zakázáno. Vypouštění odpadních vod neobsahujících nebezpečné závadné látky nebo zvlášť nebezpečné závadné látky (§ 39 odst. 3) z jednotlivých staveb pro bydlení, jednotlivých staveb pro rodinnou rekreaci nebo z jednotlivých staveb poskytujících ubytovací služby, vznikajících převážně jako produkt lidského metabolismu a činností v domácnostech, přes půdní vrstvy do vod podzemních lze povolit jen výjimečně na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí k jejich vlivu na jakost podzemních vod, pokud není technicky nebo s ohledem na zájmy chráněné jinými právními předpisy možné jejich vypouštění do vod povrchových nebo do kanalizace pro veřejnou potřebu.“

4)

Žumpy jsou považovány pouze za výjimečné řešení a kromě specifických případů, např. u zařízení stavenišť nebo zařízení technické infrastruktury, je lze zřídit pouze v odůvodněných případech u jednotlivě umístěvaných rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci, a to pouze ve stabilizovaném území a v případě, ve kterém by jiný postup byl technicky neproveditelný.

5)

Žumpa nebo malá čistírna musí být realizovány tak, aby stavba mohla být výhledově připojena na kanalizaci tam, kde kanalizace v území je, avšak se k ní např. z kapacitních důvodů nelze momentálně připojit, ale i tam, kde lze vzhledem k charakteru území výstavbu kanalizace předpokládat.

## §30

Cílem ustanovení je zajistit dostatečnou retenční kapacitu v území a upřednostnit jiné způsoby řešení srážkových vod před jejich vypouštěním do kanalizace. Stavba musí být řešena tak, aby byl naplněn požadavek na minimalizaci odtoku srážkových vod. Základní požadavky na nakládání se srážkovými vodami přitom stanoví [vodní zákon](#)

Ustanovení záměrně nespécifikuje způsob napojení stavby na dešťovou kanalizaci, neboť s ohledem na místní situaci a typ použití retenčních opatření může docházet k různým řešením. K napojení na dešťovou kanalizaci vůbec nemusí dojít, pokud je možné srážkové vody zcela zlikvidovat v rámci záměru, více staveb souboru může být napojeno společně nebo může být jedna stavba napojena na více místech, vyplývá-li to z logiky navrženého systému hospodaření se srážkovými vodami.

→ 2)

Smyslem ustanovení je zajistit, aby v územích, kde jsou nedostatečné vsakovací podmínky, či je vsakování nepřípustné z hlediska ochrany podzemních vod, byla zajištěna taková retence srážkové vody, aby nedocházelo k většímu než stanovenému odtoku z území. Předpis stanovuje jako maximální možný odtok 3l/s z hektaru plochy záměru. V případě vhodných vsakovacích podmínek se maximální přípustný odtok neuplatňuje (tj. povoluje se pouze odtok z bezpečnostních přelivů). Zároveň je správci toku umožněno požadavek v konkrétním případě upravit. Výsledný celkový odtok záměru je zároveň limitován spodní hranicí 0,5 l/s, což je technický limit pro proveditelnost minimálního regulovaného odtoku srážkových vod.

→ 3)

Smyslem ustanovení je zajistit garantovanou bezpečnost objektů prostřednictvím maximální četnosti jejich přetížení. Četnost přetížení se neuplatňuje v případě akumulačních nádrží (tj. je povolen častější přepad vody přes bezpečnostní přeliv, než 1krát za 5 let), akumulační nádrž však musí být doplněna následným objektem hospodaření se srážkovými vodami, který zajistí splnění podmínky bezpečnosti, případně maximálního přípustného odtoku.

→ 4)

Ustanovení předepisuje hospodaření se srážkovými vodami na stavebním pozemku nebo na pozemcích v rámci záměru. Ustanovení dále připouští možnost využít pro nakládání s dešťovou vodou jiné vhodné pozemky (typicky sousedící parková plocha) nebo výsadbový pás v ulici. Cílem je především umožnit využití srážkové vody ze staveb pro zálivku stromů a vegetace ve veřejných prostranstvích. Podmínkou takového řešení je, že se jedná o řešení technicky možné. S ohledem na procesní souvislosti vyžaduje takové řešení souhlas majitele dotčeného pozemku.

## HLAVA V - POŽADAVKY NA UMISŤOVÁNÍ STAVEB PRO REKLAMU A REKLAMNÍCH ZAŘÍZENÍ

Smyslem regulace staveb sloužících pro reklamu je zabránit nepřiměřené expozici městského prostředí stavbami pro reklamu a reklamními zařízeními a nastavit jejich základní standard, aniž by ale byla omezena rozumná míra informační náplně veřejného prostoru. Vzhledem k rozsahu zmocnění stavebního zákona se regulace reklamy v nařízení týká pouze staveb pro reklamu a reklamních zařízení a dále částí staveb plnících účel reklamních zařízení. Ty reklamní prvky, které nespádají do definice pojmu „stavba“ ani „zařízení“ (např. převěsy, výlepy atd.) a nespádají tím zároveň ani do kompetence stavebního úřadu, nelze v rámci stavebních předpisů regulovat. V Praze jsou regulovány [nařízením č. 26/2005 Sb. hl. m. Prahy](#), které vychází ze zmocnění v [zákoně č. 40/1995 Sb., o regulaci reklamy](#). I přes relativní podrobnost předpis vzhledem ke své povaze nemůže obsáhnout všechny aspekty související s reklamními zařízeními. Například dílčí materiálová nebo estetická kvalita je obecným předpisem obtížně postihnutelná a často závisí spíše na společenské kultuře a obecné kvalitě architektonické produkce. I proto se nařízení soustředí zejména na prostorové parametry staveb pro reklamu a reklamních zařízení a předpokládá existenci dalších, měkčích regulačních nástrojů, které mohou vzhledem ke své povaze problematiku uchopit ve větším detailu (např. [Manuál tvorby veřejných prostranství](#)). Zároveň byla vzhledem k různorodosti městského prostředí v některých ustanoveních ponechána možnost regulaci lokálně přehodnotit v územním plánu s regulačními prvky nebo v regulačním plánu vzhledem k charakteru konkrétní lokality.

Jednotlivé regulativy jsou systematizovány podle typu konstrukce pro reklamu a její polohy v městském prostředí. Nařízení primárně rozlišuje samostatně stojící konstrukce (viz [→ § 32](#)) a konstrukce a zařízení v různých pozicích na budovách, oplocení apod. (viz [→ § 33–36](#)).

### INFORMACE, KTERÁ NEMÁ REKLAMNÍ POVAHU

Vybraná ustanovení se vztahují také na informační zařízení, neboť jejich umístování má na kvalitu prostředí rovněž vliv, i když ve srovnání s komerční reklamou menší. Vzhledem k definicím ve stavebním zákoně (zejména § 7), který popisuje reklamní zařízení (omezené plošně do 8 m<sup>2</sup>) a stavbu pro reklamu bez rozlišení, zda má informace reklamní povahu, předpis rozlišuje specifickou kategorii staveb pro reklamu určených ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu. Pro tyto stavby jsou pak oproti stavbám, které mají za cíl podporu podnikatelské činnosti, stanoveny některé úlevy.

Do této skupiny budou patřit především stavby pro reklamu nesoucí informaci nekomerční povahy (např. informační tabule) či například některé umělecké instalace. Při posuzování, zda jde o stavbu pro reklamu určenou ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu, bude stavební úřad vycházet z účelu stavby deklarovaného v žádosti o její umístění.

Pro bližší specifikaci definice „reklamní povahy“ je uveden odkaz na § 1 odst. 2 zákona č. 40/1995 Sb., o regulaci reklamy, který definuje reklamu následovně: „Reklamou se rozumí oznámení, předvedení či jiná prezentace šířené zejména komunikačními médii, mající za cíl podporu podnikatelské činnosti, zejména podporu spotřeby nebo prodeje zboží, výstavby, pronájmu nebo prodeje nemovitostí, prodeje nebo využití práv nebo závazků, podporu poskytování služeb, propagaci ochranné známky, ...“

## §31

→ 1)

Ustanovení předepisuje základní pravidla pro umístování staveb pro reklamu a reklamních zařízení.

→ 2)

Předpis stanovuje striktní plošné omezení pro umístování staveb v památkových rezervacích a zónách, a to pro všechny typy umístění reklamy v městském prostředí s výjimkou dočasných ohrazení stavenišť. Požadavek se nevztahuje na nosiče s informačním, nikoli reklamním obsahem (viz → [obecně k regulaci reklamy](#)).

→ 3)

Cílem ustanovení je zabránit sdružování staveb pro reklamu a reklamních zařízení s úmyslem obcházení smyslu regulace. Takovéto sdružené stavby či zařízení budou při umístování považovány za jedinou stavbu či zařízení, což vyloučí možnost obcházení plošných omezení stanovených v ustanoveních týkajících se regulace reklamy.

→ 4)

Pro potřeby navazujících ustanovení předpis definuje termín „plocha panelu“ jako plochu sloužící k zobrazení reklamního obsahu. Podpůrná konstrukce se tedy do plochy nezapočítává, ledaže slouží také k zobrazení reklamního obsahu (např. i tím, že záměrným zvýrazněním a zvětšením upoutává na reklamní obsah). Je-li reklamní obsah zobrazován z protilehlých stran, započítá se do plochy panelu pouze jeden průmět.

## §32

→ 1) + 2)

Zvláštní pozornost předpis věnuje velkoformátovým samostatně stojícím konstrukcím, které vyvolávají v prostředí města největší kontroverzi. Svým umístěním ve veřejných prostranstvích jejich podobu často výrazně degradují svým měřítkem přizpůsobeným předávání svého obsahu projíždějícím automobilům. Předpis zavádí ve vztahu k velkoformátovým nosičům kombinaci více regulativů:

- s výjimkou plakátovacích sloupů zcela vylučuje umístování reklamních konstrukcí o ploše nad 4 m<sup>2</sup> (tedy všech billboardů) v památkových rezervacích a památkových zónách
- zavádí minimální vzájemný odstup pro všechny konstrukce nad 4 m<sup>2</sup> pro celé území města. Ten se v konkrétním případě odvozuje z plochy reklamního zařízení (minimální vzdálenost v metrech odpovídá trojnásobku plochy v m<sup>2</sup>), zároveň je stanovena minimální nepodkročitelná vzdálenost 100 m bez ohledu na plochu reklamního zařízení. Odstup se počítá po jedné straně komunikace.

Požadavky jsou zmírněny pro označení konkrétní prodejny, provozovny nebo instituce. Ty jsou zároveň limitovány umístěním na pozemku stavby nebo v její bezprostřední blízkosti. Obdobně se požadavek nevztahuje na nosiče s informačním, nikoli reklamním obsahem (viz → [obecně k regulaci reklamy](#)).

Nařízení zároveň umožňuje územnímu plánu s regulačními prvky nebo regulačnímu plánu stanovit pravidla pro konkrétní území odchylně, včetně lokálního plošného zákazu.

Popsaná forma regulace je relativně striktní, zároveň ale nepředstavuje úplné znemožnění soutěže na reklamním trhu a eliminuje tak riziko vyplývající z požadavků ÚOHS na zachování alespoň minimálního soutěžního prostředí v souladu se zákonem č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, zejména s § 19a.

→ 3)

Ustanovení omezuje umístování samostatně stojících konstrukcí pro reklamu na území, které je vhodné pro svůj charakter před umístováním těchto staveb důkladněji chránit. Jde o parky, lesy, přírodní parky, zvláště chráněná území včetně ochranných pásem, významné krajinné prvky, stromořadí, mosty přes vodní toky a pěší cesty.

Ustanovení připouští umístění zařízení s plochou menší než 4 m<sup>2</sup> určených ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu (typicky informační tabule apod.) a označení provozovny.

→ 4)

Ustanovení navazuje na požadavky na standard veřejných prostranství (→ § 8 odst. 3) a limituje umístění staveb pro reklamu a reklamních zařízení požadavkem na neomezování pěšího pohybu na chodnících. Ustanovení směřuje k samostatně stojícím reklamám, neboť vztah ostatních typů reklam na budovách k chodníkům a vozovkám ošetřuje ustanovení → § 17 odst. 2 (prvky před stavební čarou).

→ 5)

Ustanovení předepisuje obecný požadavek pro umístování staveb pro reklamu a reklamních zařízení v průtočných záplavových územích. Umístování staveb v aktivní zóně záplavových území stanovuje → vodní zákon, mimo aktivní zónu a průtočnou část není umístění reklamních nosičů ve vztahu k ochraně před povodněmi regulováno.

## §33

Ustanovení omezuje parametry staveb pro reklamu a reklamních zařízení nad rovinou střechy. Definuje maximální výšku a omezuje plošná reklamní zařízení tak, aby nedocházelo k přílišnému zakrývání střešní krajiny (požaduje reklamy složené ze samostatných písmen, číslic a log jako tradiční způsob realizace reklamy v městském prostředí). Regulace je zmírněna pro konstrukce a zařízení, pokud jsou určené ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu (viz → obecně k regulaci reklamy).

U šikmých střezech nesmí nosiče reklamy přesáhnout hlavní hřeben střechy (výškově). Pro jednoznačný výklad na rozhraní šikmých a plochých střezech je omezení stanoveno pouze pro střechy s úhlem větším než 30°.

Viz obrázek 34.

## §34

Ustanovení předepisuje rozměrová omezení pro stavby pro reklamu a reklamní zařízení umístěné kolmo k fasádě, a to limitem maximální plochy a maximální vzdálenosti před fasádou. Pravidla jsou v odstavci 1 a 2 formulována nezávisle pro reklamní zařízení a stavby pro reklamu tak, aby byla dodržena systematika stavebního zákona, protože zařízení nad 8 m<sup>2</sup> se již považuje za stavbu.

Viz obrázek 34.

## §35

→ 1)

Ustanovení určuje maximální rozměry staveb pro reklamu a reklamních zařízení, a to v závislosti na jejich orientaci (vertikální/horizontální). Zároveň omezuje plošná reklamní zařízení tak, aby nezakrývala fasády (ustanovení požaduje reklamy složené ze samostatných písmen, číslic a log).

→ 2)

Relativně přísně nastavené regulativy jsou korigovány vybranými principy, které zohledňují typ prezentovaného obsahu a architektonické řešení. Regulace je zmírněna pro konstrukce a zařízení, které jsou určené ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu (viz → obecně k regulaci reklamy). Mírnější podmínky platí také pro situace, kde je reklamní zařízení součástí architektonického konceptu novostavby nebo koncepční přestavby stávajícího objektu.

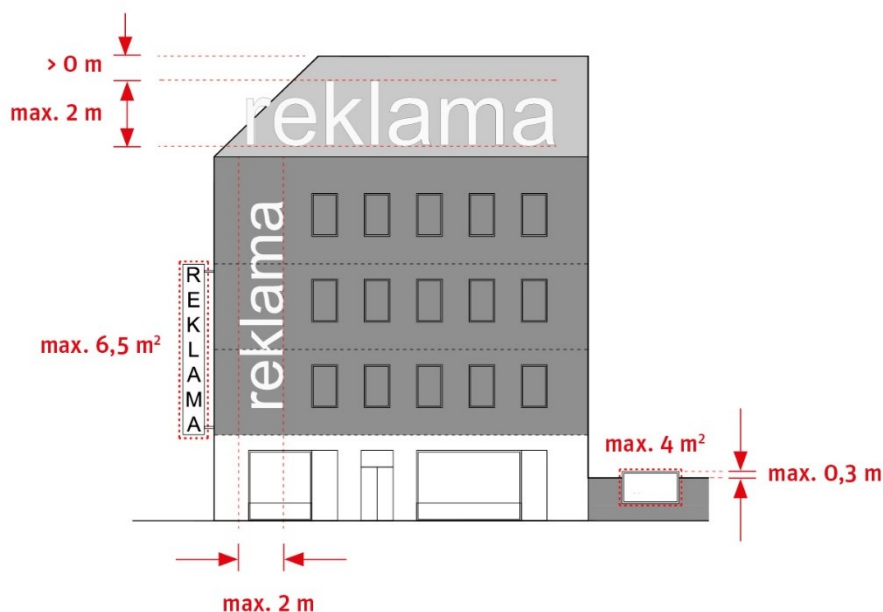
Požadavky se dále neuplatní pro parter budov, kde reklama souvisí s komerční náplní (obchody a služby) v návaznosti na veřejná prostranství, a pro slepé štítové stěny, které tvoří „dočasný“ prostor pro reklamu tradičně. Obdobně je přístupováno ke slepým stěnám např. hal nebo průmyslových objektů.

Viz obrázek 34.

## §36

Ustanovení upravuje umísťování staveb pro reklamu a reklamních zařízení na oplocení, opěrných zdech a zábradlích. Obdobně jako u regulace reklamy na budovách jsou stanoveny plošné limity a limity přesahu. Úleva je definována pro ohrazení staveníšť, která mohou být umísťována pouze jako dočasná a kde může reklamní nebo informační obsah naopak přispět k lepší integraci tohoto prvku do městského prostředí. V zájmu sledování kvalitativního standardu veřejných prostranství je umísťování reklamy na oplocení omezeno pouze na označení provozovny nebo budovy instituce a zcela vyloučeno na zábradlích ve veřejném prostranství.

Pravidla jsou v odstavcích 1 až 3 formulována nezávisle pro reklamní zařízení a stavby pro reklamu tak, aby byla dodržena systematika stavebního zákona, kdy zařízení nad 8 m<sup>2</sup> se již považuje za stavbu. Fakticky tak nelze povolit jakýkoli reklamní nosič nad 4 m<sup>2</sup> na oplocení (není-li součástí dočasných ohrazení staveníšť) a nad 6 m<sup>2</sup> na opěrných zdech.



[ OBR. 34 ] Prostorové regulativy reklamy na budovách a oplocení



## **ČÁST ČTVRTÁ - TECHNICKÉ POŽADAVKY NA STAVBY**

Technické požadavky na stavby jsou oproti předcházejícím částem MSP stanoveny odlišným způsobem (tedy tato část nepředstavuje komplexní úpravu, ale doplňuje se s celostátní vyhláškou).

Pro technické požadavky na stavby platí, že pokud není v MSP konkrétní odlišná úprava, uplatní se požadavky z celostátní vyhlášky o požadavcích na výstavbu vydané Ministerstvem pro místní rozvoj. Nicméně pro případ nevyhovující úpravy technických požadavků v celostátní vyhlášce stanoví MSP dílčí odlišnosti k jednotlivým ustanovením, které se pak použijí před celostátní úpravou přednostně. Tato odlišná znění mohou být upravena buď komplexně, kdy je daný technický požadavek celostátní vyhlášky zcela nahrazen příslušným ustanovením MSP, nebo částečně, kdy pro požadavek platí celostátní vyhláška kromě specificky uvedeného požadavku v MSP, který má tak před celostátní vyhláškou přednost.

Pokud konkrétní technický požadavek na stavby není v části čtvrté MSP vůbec zmiňován, znamená to, že se pro daný požadavek plně uplatní celostátní vyhláška, přičemž jde o podstatnou většinu požadavků na výstavbu.

### **§ 37**

→ 1)

Technické požadavky na osvětlení a stínění uvedené v celostátní vyhlášce o požadavcích na výstavbu se aplikují i v MSP, ale s částečnou modifikací. MSP nezasahují do stanovených hodnot ani způsobu výpočtu a průkazu splnění požadavků. Jejich cílem je reflektovat dílčí specifické situace v městské zástavbě v souladu s principy udržitelného rozvoje kompaktního města. Dílčí korekce se tak uplatní pouze ve stavebních prolukách, respektive v zástavbě s uzavřenou nebo polouzavřenou stavební čarou.

Jednotlivé situace jsou systematizovány do tří částí, přičemž písmena a) a b) se týkají navrhovaných obytných a pobytových místností a písmeno c) se týká zastínění stávajících obytných a pobytových místností. Požadavky platí jak pro změny dokončených staveb, tak pro stavby nově umístěvané. Text předpisu používá pojem obytné místnosti i obytné prostory (resp. pobytové místnosti i pobytové prostory) současně tak, aby odpovídal všem případným možnostem metodiky výpočtu denního osvětlení dle celostátní vyhlášky.

Při posuzování záměrů je třeba vždy sledovat další požadavky stanovené tímto předpisem, zejména výškovou regulaci dle §§ 18 – 20 a soulad se stavební čarou dle §§ 14 a 15. Ty zajišťují, aby navrhovaná stavba byla v základních parametrech v souladu s charakterem okolního území a nemohla tak při úlevě z požadavku na denní osvětlení své okolí nepřipustně omezit např. výškou nebo předstoupením před uliční frontu (do ulice či do vnitrobloku). Zastínění obytných místností stávajících staveb rovněž řeší odstupový úhel dle § 21.

Součástí § 47 není možnost udělit výjimku z požadavků denního osvětlení. To ovšem neznamená, že by výjimka nebyla možná, je ale třeba použít příslušné ustanovení celostátní vyhlášky. Více o výjimkách viz → § 47.

→ a)

Požadavek připouští úlevu pro obytné místnosti a pobytové místnosti ve stavbách ubytovacích zařízení v zástavbě s uzavřenou nebo polouzavřenou stavební čarou. Cílem je umožnit vznik kompaktního městského obytného prostředí v případech souvislého zastavění v uliční frontě a zároveň stanovit minima na velikost oken obytných a

pobytových místností tak, aby nemohlo dojít ke vzniku obytných místností s neúměrně malými okny. Požadavek na velikost oken je vztažen vždy k ploše konkrétní místnosti a vztahuje se na všechna okna obytných a pobytových místností stavby bez ohledu na jejich orientaci.

Vzhledem k tomu, že uzavřenou stavební čáru je možné snadno odvodit z charakteru uliční fronty, platí úleva pro uzavřenou stavební čáru obecně pro všechny případy. Naopak pro polouzavřenou stavební čáru je úleva omezena pouze na situace, kdy je tato vědomě stanovena v územně plánovací dokumentaci nebo územní studii.

→ b)

Pro ostatní stavby s pobytovými místnostmi platí úleva pro zástavbu v prolukách obdobně jako v celostátní vyhlášce (s úlevou pro velká sídla, která je jinak kromě širšího spektra umožnění výjimek nařízením vyloučena). To neplatí pro stavby pro výchovu a vzdělávání, kde požadavky stanoví vyhláška o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých. Velikost oken pobytových místností se stanovuje přiměřeně tak, aby u předmětných staveb nedocházelo k ohrožení ochrany života a zdraví osob nebo zvířat.

→ c)

Požadavky na stínění obytných místností (prostorů) a pobytových místností v ubytovacích zařízeních, které jsou navrhovanou stavbou ovlivněny, jsou zde stanoveny obdobně jako dle písm. a) pro stavby navrhované.

V logice uplatněné systematiky by bylo očekávat ještě čtvrtou část, která by tvořila „zrcadlovou úpravu“ pro zastíňování pobytových místností obdobných dle písm. b). V nařízení není uvedena proto, že tuto část problematiky již pokrývá (umožňuje odchylné řešení od základních požadavků na denní osvětlení) celostátní vyhláška.

→ 2)

Ustanovení týkající se technických požadavků na proslunění podle celostátní vyhlášky se nepoužijí. Požadavky se nepoužijí jak pro navrhované stavby, tak pro stávající stavby ovlivněné navrženou stavbou.

## § 38

→ 1)

S ohledem na specifickou situaci velkých měst jsou technické požadavky na stavby týkající se ochrany před povodněmi a vydatnými srážkami uvedené v celostátní vyhlášce zcela nahrazeny tímto ustanovením. Tím ale nejsou dotčeny zvláštní požadavky na stavbu na ochranu před povodněmi (ochranné hráze, mobilní zábrany, suché nádrže apod.). Ty se v rozsahu požadavků v části páté celostátní vyhlášky použijí v celém rozsahu.

→ 2 a 3)

Technické požadavky na stavby týkající se ochrany před povodněmi a vydatnými srážkami zahrnují obecné požadavky týkající se konstrukce staveb, technického vybavení staveb a povinnosti zřídit zařízení na odčerpávání vody z budov.

Nad rámec obecných požadavků ustanovení definuje výčet nezbytných technických zařízení, která musí být umístěna nejméně 1 m nad hladinou záplavy. Obdobný požadavek je zaveden pro umístění obytných místností. Naproti tomu pro ostatní typy užívání (např. prodejní prostory) požadavek zaveden není. Ve specifických případech je komerční parter akceptovatelný i v záplavovém území, je-li tam obecně územně plánovací dokumentací a jinými právními předpisy umožněno umísťovat stavby.

Pojmy „zcela chráněná část záplavového území“ a „hladina záplavy“ viz → § 2

→ 4)

V ustanovení je předepsána povinnost chránit kanalizaci před zpětným vzdutím realizací zpětných klapek. Ustanovení se vzhledem ke smyslu požadavku týká celých záplavových území, tedy i jejich chráněných částí.

→ 5)

V ustanovení je předepsána povinnost chránit v případě záplavy nezávadnost vod proti účinkům látek, které ji mohou ohrozit.

## § 39

Technické požadavky na hygienická zařízení a šatny uvedené v celostátní vyhlášce o požadavcích na výstavbu se aplikují i v MSP, ale s částečnou modifikací.

→ a)

Odišně je upraven požadavek na hygienická zařízení a šatny v provozovnách stravovacích služeb a v části ubytovacího zařízení, kde jsou poskytovány stravovací služby a kde je poskytována společenská nebo kulturní činnost. Požadavek stanovuje pouze obecné základní minimum. Vlastní počty hygienických zařízení se odvíjejí od zvoleného standardu provozovny. Pokud rozměry samostatné místnosti se záchodem splní požadavky na bezbariérové užívání, může tato sloužit i jako bezbariérová záchodová kabina. Cílem ustanovení je podpořit vznik komerčního parteru v městském prostředí.

→ b)

Ustanovení upravuje možnost sloučení hygienických zařízení oddělených pro muže a ženy, pokud jejich výpočtová velikost dle celostátní vyhlášky nepřekročí konkrétně vymezený počet záchodů a pisoárových stání. Pokud rozměry samostatné místnosti se záchodem splní požadavky na bezbariérové užívání, může tato sloužit i jako bezbariérová záchodová kabina. Cílem ustanovení je umožnit realizaci kabin bez rozdělení na muže a ženy, které je u nižší návštěvnosti uživatelů z pohledu technických požadavků na stavby zcela adekvátním variantě s oddělenými toaletami.

→ c)

Ustanovení ukládá povinnost vybavit prodejny hygienickými zařízeními pro jejich užívání veřejností. Ustanovení stanovuje minimální plochu prodejny, od které je zapotřebí hygienické zařízení v prodejně zřídit. Cílem je zajistit minimální uživatelský standard těchto provozoven určených veřejnosti.

## § 40

Technické požadavky na výtahy a zdvihací plošiny uvedené v celostátní vyhlášce o požadavcích na výstavbu se aplikují i v MSP, ale s částečnou modifikací. Odlišně je upraven požadavek na změny dokončených staveb, kde je předepsáno zřídit, případně prodloužit existující výtah jen tehdy, pokud vstupy do nových bytů budou umístěny o více než jedno podlaží (pojem viz → § 2 písm. h)) výše oproti stávající úrovni. Pokud jsou vstupy do bytů umístěny pouze o jedno podlaží výše oproti stávající úrovni (případy stavebních úprav stávajících prostorů pod střechou a nástaveb jednoho nadzemního podlaží), není účelné vzhledem k malému rozdílu výšek prodlužování výtahů požadovat.

## § 41

Technické požadavky na výšky místností uvedené v celostátní vyhlášce o požadavcích na výstavbu se aplikuje i v MSP, ale jen s částečnou modifikací. Odlišně je upraven požadavek na světlou výšku obytné místnosti a pobytové místnosti ve stavbách pro bydlení, kterou je za daných podmínek možné snížit až na 2 400 mm, a to částečně nebo i v celé ploše. Podmínkou je, že v bytě je alespoň jedna obytná místnost s výškou 2 500 mm. Ustanovení míří především na dvoupodlažní rodinné domy nebo mezonety s možností stanovení nižší výšky obytných místností u ložnicového patra. Možnost dalšího snížení této výšky až na 2,2 m v určených případech uvedených v celostátní vyhlášce tím není dotčena.

Podjezdové výšky v garážích jsou uvedeny spolu s dalšími požadavky na tyto prostory v § 43 Garáž tohoto nařízení a to jako výšky podchodné, zohledňující parametry celého vnitřního prostoru stavby.

## § 42

→ 1)

Technické požadavky na stavby týkající se garáží uvedené v celostátní vyhlášce o požadavcích na výstavbu jsou zcela nahrazeny tímto ustanovením.

Minimální požadavky na stání v garážích a na výšky v garážích vycházejí z [ČSN 73 6058 – Jednotlivé, řadové a hromadné garáže](#). Na rozdíl od celostátní vyhlášky není v ustanovení odkazováno na normové hodnoty, nýbrž jsou předepsané hodnoty uvedeny přímo v textu ustanovení. Z důvodu zachování legislativní kontinuity při aktualizaci norem, bylo přistoupeno k výčtu konkrétních nezbytných požadavků přímo v textu ustanovení.

→ 2)

Ustanovení určuje minimální podchodnou výšku v hromadných garážích. Pod stropem u zadních stěn parkovacích stání je umožněno snížit podchodnou výšku tak, aby bylo možné zde umístit technické vedení. Toto snížení je však umožněno pouze v případě vázaných stání, nikoliv stání návštěvnických, která nejsou určena pro konkrétní uživatele.

Ustanovení reaguje na zkušenosti z realizací staveb spojených s hledáním ekonomické přiměřenosti podobných řešení v kombinaci s jejich funkcí. Jde o stanovené minimum, jehož použití spoluurčuje standard konkrétního projektu.

→ 3)

Ustanovení určuje základní rozměry kolmých, šikmých a podélných stání (pojem viz → § 2 písm. k). Tyto základní rozměry mohou být upraveny (zvětšeny, případně i zmenšeny), a to podle standardu a konkrétních navržených

řešení dané stavby: podle velikosti předpokládaných vozidel určených stavebníkem, podle polohy stání, případně dle technických parametrů garáže. Jde však pouze o přiměřené změny rozměrů při zajištění funkčnosti jednotlivých stání, které musí být projektem prokázány.

→ 4)

Při navrhování parametrů komunikací včetně ramp uvnitř hromadných garáží musí být zajištěn (pro předpokládané vozidlo určené stavebníkem) průjezd a zajetí na jednotlivá kolmá či šikmá stání jízdou vpřed obloukem s maximálně jedním nadjetím. Pokud tedy budou např. stání navržena širší, než je stanovená základní hodnota, může se v konečném důsledku zúžit vnitřní komunikace. Najetí do přilehlých stání je pro prokázání odstavce přípustné.

## § 43

Technické požadavky na Servisy a opravy motorových vozidel, a čerpací stanice pohonných hmot uvedené v celostátní vyhlášce o požadavcích na výstavbu jsou v MSP zcela nahrazeny tímto ustanovením. S ohledem na přehlednost požadavků jsou v odstavci 2 a 3 tyto ale uvedeny obdobným způsobem jako v celostátní vyhlášce. Celostátní vyhláška odkazuje na normové požadavky [↗ ČSN 73 6059 - Servisy a opravy motorových vozidel. Čerpací stanice pohonných hmot](#). Z důvodu zachování legislativní kontinuity při aktualizaci norem, bylo přistoupeno k výtčtu konkrétních nezbytných požadavků přímo v textu ustanovení.

## § 44

Technické požadavky na studny se řídí celostátní vyhláškou o požadavcích na výstavbu. V MSP jsou odlišně upraveny požadavky na umístění studny ([→§ 28](#)). Vzhledem k tomu, že celostátní vyhláška uvádí požadavky na umístění studny v části technických požadavků na stavby, je zde tímto ustanovením pro vyloučení všech pochybností explicitně vyloučeno jejich uplatnění pro MSP.

## § 45

Primárním cílem tohoto ustanovení je napomáhat snížení a zpoždění odtoku srážkových vod ze střechy (vegetační souvrství má významné akumulační vlastnosti, čímž napomáhá splnění požadavků na hospodaření se srážkovými vodami [→§ 30](#)). Sekundárním cílem je doplnění o vegetační kryt, jehož realizace a udržitelnost závisí na konkrétních podmínkách a řešení jednotlivých budov. Cílem je eliminovat dopady klimatických extrémů, a s tím související jev nazývaný UHI (Urban Heat Island), kdy se prokázalo, že města se díky své zástavbě prohřívají mnohem více než okolní krajina. Vegetační střechy, případně fasády jsou jedním z řady opatření, která mohou synergicky zlepšit klimatické poměry ve městě.

Vegetačním souvrstvím se rozumí soubor funkčních vrstev, který svými vlastnostmi a působením napomáhá snížení a zpoždění odtoku srážkových vod a současně vytváří vhodné a trvalé prostředí pro život a růst rostlin. Obvykle se skládá z vegetační, filtrační, hydroakumulační, drenážní, ochranné, separační a kořenovzdorné vrstvy.

Ustanovení předepisuje povinnost opatřit vegetačním souvrstvím střechy do sklonu 20°, či jejich ucelené části o ploše půdorysného průmětu větší než 20 m<sup>2</sup>, pokud nemají jiné vhodné a účelné využití střešní plochy, kterým je například pobytové a relaxační využití (terasy apod.), technická zařízení sloužící provozu budovy (zařízení vzduchotechniky, tepelná čerpadla apod.), prosklení či prosvětlení interiéru budov (světlíky, prosklené zastřešení dvoran apod.), parkování na střeše garáží nebo nástupní plochy hasičů např. na podzemních garážích ve vnitrobloku. Střecha může také tvořit veřejně přístupnou nebo pobytovou plochu, sportoviště, vodní plochu nebo jinou plochu, na kterou se nehodí požadavek na umístění vegetačního souvrství. Povinnost umístit vegetační

souvrství však nemůže být obcházena tím, že bude střecha pouze označena pro jiné vhodné a účelné využití bez toho, aby byla reálně způsobilá tomuto účelu sloužit. Za jiné vhodné a účelné využití se nedá považovat například umístění solárních termických nebo fotovoltaických panelů, jejichž umístění není v rozporu s primárním cílem tohoto ustanovení.

Možných případů řešení a uspořádání střech a jejich kombinací je velké množství, proto je ustanovení záměrně ponecháno v obecné rovině a uvedené slovem zpravidla. Logicky se tak neuplatní např. u specifických staveb, jako jsou zastřešení tribun stadionů. Ustanovení se nicméně týká i velkorozponových konstrukcí výrobních, skladovacích a podobných hal, pokud střecha splňuje limitní sklonové parametry.

## **ČÁST PÁTÁ - SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **§ 46**

Celostátní vyhláška obsahuje ve svém § 99 požadavky na stavby velkých sídel, kterými se rozumí sídlo kraje podle ústavního zákona o vytvoření vyšších územních samosprávných celků. Vzhledem k tomu, že MSP upravují speciální pravidla pro stavby na území hlavního města Prahy, které je rovněž sídlem kraje ve smyslu výše uvedeného, je na místě tyto požadavky pro stavby na území těchto měst vyloučit.

Předmětné ustanovení proto explicitně vypouští technické požadavky na stavby velkých sídel podle celostátní vyhlášky, neboť pro ně koncipuje vlastní pravidla. Platí tedy, že technické požadavky podle celostátní vyhlášky se na stavby velkých sídel nepoužijí.

Pro úplnost lze doplnit, že požadavky na stavby velkých sídel se neuplatní ani v případě požadavků na vymezení pozemků a požadavků na umístění staveb. Vzhledem k tomu, že úprava části druhé a části třetí MSP je vůči celostátní vyhlášce komplexní, fakt, že ustanovení ve vztahu k požadavkům na stavby velkých sídel tam nejsou regulovány, znamená, že žádná speciální pravidla pro tento případ neexistují. Na jakékoliv stavby na území, na které dopadá MSP, se tedy použije text aktuálně platných a účinných MSP.

MSP nicméně explicitně stanoví, že pokud celostátní vyhláška umožňuje pro velká sídla uplatnit výjimku za podmínek § 138 odst. 1 stavebního zákona, může tato výjimka být uplatněna i v případě stavby na území hlavního města Prahy.

### **§ 47**

Ustanovení jmenuje vybrané paragrafy MSP, z nichž lze v souladu s § 138 stavebního zákona povolit výjimku (odstavec 1), resp. odchylné řešení v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu (odstavec 2).

Povolení výjimky se příkladmo týká požadavků na umístění protihlukových stěn a valů v zastavitelném území, umístění sítí technické infrastruktury, vymezení výsadbového pásu atp.

Odchylné řešení v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu se příkladmo týká umístování prvků před stavební čarou, odstupů staveb od hranice pozemku, příp. vybraných prostorových požadavků na stavby pro reklamu.

Předpokladem pro povolení výjimky, resp. odchylného řešení v regulačním plánu nebo v územním plánu, který obsahuje prvky regulačního plánu, lze stanovit pouze pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu stanovenými tímto zákonem (viz § 138 stavebního zákona). Řešením podle povolené výjimky, resp. odchylného řešení musí být dosaženo účelu sledovaného MSP. O povolení výjimky z odstavce 1 rozhoduje příslušný stavební úřad, o povolení odchylného řešení pro regulační plán či územní plán s prvky regulačního plánu rozhoduje pořizovatel. Smysl zavedení možnosti výjimky a předpokládané situace jejího využití jsou blíže popsány u jednotlivých ustanovení.

Pro úplnost je třeba rovněž doplnit, že výčet zde uvedených výjimek není kompletní, ale že se v některých případech uplatní rovněž výjimky uvedené v celostátní vyhlášce. Jedná se o případy technických požadavků na stavby, které tvoří část čtvrtou MSP. Podle § 1 odst. 3 MSP se v případě technických požadavků na stavby celostátní vyhláška použije i na stavby na území, na které dopadají požadavky MSP, pokud tyto nestanoví jinak.

Pokud tedy MSP neupravují konkrétní technický požadavek speciálně, spoléhá se text MSP v části technických požadavků na celostátní vyhlášku. Tam, kde celostátní vyhláška pro technické požadavky na stavby předpokládá možnost uplatnění výjimky, uplatní se tato i na území Prahy. To se týká nejen ustanovení, které nejsou v MSP upraveny speciálně, ale i těch, kde se požadavek celostátní vyhlášky aplikuje v MSP s částečnou modifikací („*Technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se v rozsahu požadavků na ..... použijí s tím, že ...*“). Konkrétně lze například povolit výjimku z požadavků na denní osvětlení podle celostátní vyhlášky, a to přesto, že v MSP není § 37 týkající se denního osvětlení mezi výjimkovými ustanoveními uveden (uplatní se výjimka dle celostátní vyhlášky).

## § 48

Účinnost MPS se stanoví na 1. července 2024, tedy k datu, kdy nabývá účinnosti stavební zákon také pro jiné než vyhrazené stavby. Od tohoto data tedy bude nutné postupovat podle MSP na území dotčeného města, s přihlédnutím k přechodným ustanovením stanoveným v § 329 stavebního zákona.