

# DOMA

**DNES**

MAGAZÍN MLADÉ FRONTY DNES O BYDLENÍ, ZAHRADĚ A HOBBY

ČÍSLO 16 / 22. DUBNA 2015

**100**  
**STRAN**  
SPECIÁL PRO TY,  
KDO CHTĚJÍ STAVĚT  
A PŘÍSTAVOVAT

# STAVBA OD A DO Z

- SVĚTOVÉ TRENDY VE STAVĚNÍ
- NA CO DÁT POZOR U HYPOTÉKY
- JAK SE HLEDÁ IDEÁLNÍ POZEMEK A VHODNÝ ARCHITEKT
- UCELENÉ SYSTÉMY HRUBÉ STAVBY
- FASÁDY, DVEŘE, HITY VE VYTÁPĚNÍ
- ZAKLÁDÁNÍ ZAHRADY S BAZÉNEM

# OTAZNÍKY

## PRAŽSKÝCH STAVEBNÍCH PŘEDPISŮ

Chtěli jste nebo se chystáte začít stavět? Na většině území republiky jsou předpisy ustálené. Ale v Praze se vás v rozmezí několika měsíců mohla či mohou týkat čtyři rozdílná pravidla. Příčinou jsou motanice kolem Pražských stavebních předpisů. Snažili jsme se klubko rozmotat a stavebníkům poradit, jak postupovat.

text **Filip Grygera**  
foto **Profimedia.cz**

**C**o se stavebních předpisů týče, hlavní město je stát ve státě. Je to dáno tradicí. První samostatný stavební řád měla Praha už v roce 1815, a když se teprve v roce 1833 zavedl celorepublikový předpis, ten pražský zůstal v platnosti. Jen v letech 1949–1979 byla v celé republice jedna úprava, pak se Praha opět odlišila.

V posledních desetiletích i v Praze platí celostátní stavební zákon, ale město má vlastní prováděcí úpravu. „Praha má ve stavebním zákoně zmocnění vydat takový předpis a pro kvalitu pražské architektury a urbanismu je dobré tohoto zmocnění využít,“ vysvětluje Petra Hrubá, mluvčí pražského magistrátu. Místo celorepublikových vyhlášek měla Praha do loňského podzimu jednu vlastní vyhlášku z roku 1999. Pak ji však nahradila takzvanými Pražskými stavebními předpisy. A ty se ukázaly jako problematické.

### PROČ VZNIKLY PRAŽSKÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY

Na Pražských stavebních předpisech pracoval tým z Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy pod vedením renomovaného architekta Pavla Hniličky asi dva roky. Záměr byl přiblížit zastaralá pražská pravidla vyspělým evropským městům. Autoři se snažili lépe upravit opomíjené urbanistické vztahy. „Pražské stavební předpisy se po sedmdesáti letech vrací k tradičním nástrojům, které znovu umožní výstavbu čtvrtí, jako jsou Vinohrady nebo Dejvice. Ty totiž podle dosavadního předpisu nebylo možné realizovat,“ vysvětlil architekt Pavel Hnilička vloni na podzim, kdy ještě pracoval pro hlavní město. Později ze své funkce odstoupil.

Praha se podle Hniličky vrátila k ověřeným pojmům, jako je uliční nebo stavební čára, které budou muset stavebníci respektovat. „Například stavební čára nově chrání nezastavěné vnitrobloky a řeší vztah zástavby k veřejným prostranstvím. Uliční čára zase



pomáhá definovat, co je veřejné a co je již v zodpovědnosti soukromých stavebníků,“ uvedl architekt. Předpisy se snažily zlepšit i kvalitu veřejného prostranství, včetně stromořadí v ulicích či reklamy.

## CO S ÚPRAVOU BYLO A CO SE CHYŠTÁ

Pražské stavební předpisy schválila Rada hlavního města Prahy vloni v červenci a začaly platit od 1. října 2014. V platnosti však byly jen něco přes tři měsíce. Už 16. ledna 2015 je pozastavilo ministerstvo pro místní rozvoj. „Důvodem byla nezbytnost notifikace Evropskou komisí kvůli úpravám technických norem. A údajně nedostatečná úprava denního osvětlení, proslunění budov a kondenzace vodní páry,“ popisuje Petra Hrubá.

Ministerstvo pozastavení zdůvodňuje tím, že při projednávání návrhu předpisu mělo zásadní připomínky, upozorňovalo na jeho nezákonnost. Praha je však nepřijala a neopravila to ani po pozdější výzvě. „Ministerstvu proto nezbylo nic jiného než rozhodnout o pozastavení účinnosti nařízení. Zákon o hlavním městě Praze jiný postup neumožňuje,“ říká Veronika Vároši z ministerstva pro místní rozvoj.

Praha v lednu dostala od ministerstva 15 měsíců na úpravu předpisu. Rada hlavního města schválila v únoru návrh technické novely, ale ta nakonec neprošla. Pracuje se proto na návrhu větší, věcné novely. Měla by vyřešit sporné body, sladit pražské předpisy s jinými, zapracovat připomínky úřadů i veřejnosti a přivést novelu k tomu, aby mohla co nejdříve začít platit. Za reálný termín Praha nyní považuje 1. leden 2016 (více na straně 33). Ladislav Bukovský, autorizovaný inženýr a znalec, je však pesimističtější, předpokládá délku přípravy nejméně na rok a půl. ➔



## KRITIKA A CHVÁLA

### CO SE PRAŽSKÝM STAVEBNÍM PŘEDPISŮM VYTÝKÁ A CO ODBORNÍCI HODNOTÍ KLDNĚ:

#### KRITIKA

- ▶ neshoda v terminologii s celostátně platnými předpisy
- ▶ některá pravidla neodpovídají normám, jež projektanti mají dodržovat
- ▶ snížení výšky druhé a další obytné místnosti v bytě, tedy snížení kvality a zhoršení podmínek uživatelské bezpečnosti bytů
- ▶ chybí požadavek na zábradlí na schodištích v rodinných domech
- ▶ chybí požadavek minimální šíře kosého schodišťového stupně na všech schodištích
- ▶ požadavek nedostatečné výměny vzduchu v obytných místnostech pouze 15 m<sup>3</sup>/hod s pravděpodobným následkem růstu plísní, podle celostátních předpisů je to 25 m<sup>3</sup>/hod
- ▶ chybí požadavek, aby stavebník nebránil stavbou v zastavení sousedních pozemků
- ▶ omezení požadavků na parkování v nové výstavbě až na nulové v centru bez důvodu
- ▶ když městská část zpoplatní parkovací zónu, může to být proti Pražským stavebním předpisům
- ▶ zrušení požadavku na oslunění bytů plošně a snížení požadavky na osvětlení bytových a pobytových místností, tedy významné zhoršení hygienických podmínek užívání staveb
- ▶ zákaz svodidel na ulicích, kde je to z hlediska bezpečnosti například chodců nezbytné
- ▶ zákaz protihlukových stěn a valů, nepřesně nastavené limity pro hluk
- ▶ pomíjejí úspory energií – důraz na energetickou soběstačnost budov, využití obnovitelných zdrojů energie, principy udržitelného rozvoje

- ▶ pomíjejí pravidla pro památkovou rezervaci a UNESCO
- ▶ lze stavět i v záplavovém území, což je proti vodnímu zákonu
- ▶ některé požadavky jsou nejednoznačné, málo konkretizované, což může nahrávat korupci
- ▶ v centru města omezují vleklošnou reklamu tak, že díky smlouvě města s jednou firmou umožnily podnikat pouze této jedné firmě
- ▶ na předpisech pracovali převážně architekti, bylo tam málo projektantů, i tak je kritizují i někteří architekti
- ▶ neprošly notifikací u Evropské komise

#### OBHAJOBA

- ▶ navazují na tradiční nástroje plánování města, které jsou běžné ve vyspělých městech západní Evropy, prověřené bohatou zkušeností a uznávané předními odborníky z oblasti architektury, urbanismu a krajinnářství
- ▶ přínosnost z hlediska tvorby města, řeší některé urbanistické vztahy, například na rozdíl od předchozí vyhlášky umožňují tvorbu nových čtvrtí typu Vinohrad či Dejvic
- ▶ zavádějí regulativy určující prostorové limity staveb
- ▶ zavádějí nová pravidla pro odstupy staveb od hranice pozemku
- ▶ zavádějí výškové regulativy staveb
- ▶ zavádějí pravidla pro vymežování veřejných prostranství a jejich kvalitativní standard, podrobně se věnují například uličním stromořadím
- ▶ doporučují budování zahuštěného města
- ▶ přínosem je péče o veřejný a poloveřejný prostor



Zdroj: ČKAIT, architekt Josef Smola, architekt Pavel Hnilička

## STAVEBNÍ PŘEDPISY

### PODLE ČEHO SE POSTUJUJE V CELÉ REPUBLICE

- zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), několikrát novelizovaný, naposledy zákonem č. 39/2015 Sb., větší změny zákonem č. 350/2012 Sb.
- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území
- vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, novelizovaná vyhláškou č. 20/2012 Sb.

### → CO ČEKÁ BĚŽNÉ STAVEBNÍKY

Na území Prahy tedy nastal ve stavebnictví právní chaos. Na podzim přestala platit stará vyhláška a začaly platit Pražské stavební předpisy. Po třech a půl měsících však skončily i ty a na Prahu se dočasně vztáhly celorepublikové vyhlášky. Během pouhého čtvrt roku se tedy pravidla dvakrát změnila. Navíc se za několik měsíců čeká třetí změna, až začne platit novela Pražských stavebních předpisů. Přičemž zatím není jasné, kdy to nastane.

Pro člověka, jenž se chystá stavět či rekonstruovat, to může být slušná komplikace. Zvláště když na stavbu spěchá. Totéž platí pro zaměstnance stavebních úřadů, kteří si každé změny pravidel musí nastudovat. „Stavební úřady jsou nyní ve svízelné situaci, kdy nevědí, podle čeho budou rozhodovat. To neprospívá právní jistotě výstavby v našem hlavním městě,“ podotýká Ladislav Bukovský.

Jak by tedy měli stavebníci postupovat? Ten, kdo si nechal nebo se chystá nechat vypracovat projekt na stavbu či rekonstrukci domu nebo bytu, se může nacházet ve čtyřech různých situacích. Za prvé, projekt se vypra-

coval ještě podle staré pražské vyhlášky. V druhém případě se projektant řídil Pražskými stavebními předpisy ve znění platném od října do poloviny ledna. Třetí varianta je, že se projektovalo někdy po 16. lednu nebo se k tomu teprve schyluje, a to podle celorepublikových vyhlášek. Čtvrtý model je, že se chystáte projektovat za několik měsíců. A není jasné, zda se to stihne ještě za platnosti celorepublikových vyhlášek, nebo už bude platit novela Pražských stavebních předpisů.

### ČTYŘI RŮZNÉ VARIANTY POSTUPU

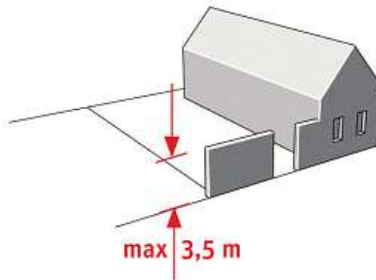
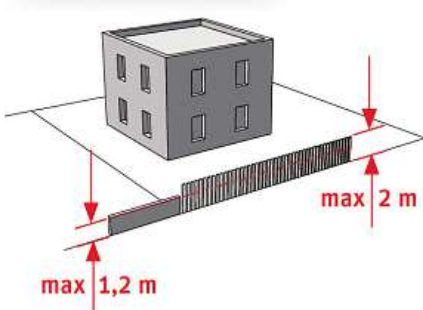
V prvním případě je postup jednoduchý. Když ministerstvo pro místní rozvoj zrušilo platnost nařízení zvaného Pražské stavební předpisy, stanovilo výjimku na paragraf číslo 85. „Toto ustanovení umožňuje použít dokumentaci a projekt zpracovaný před nabytím účinnosti zmíněného nařízení do dvou let od nabytí účinnosti tohoto nařízení,“ říká Veronika Vároši. Takže kdo nemá projekt a dokumentaci ze stavebního úřadu starší než dva roky před 1. říjnem 2014, může stavět podle staré pražské vyhlášky.



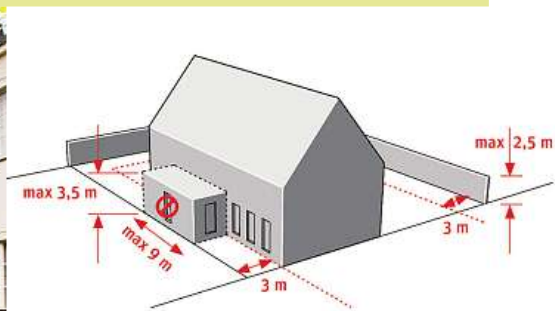
### PŘÍKLADY, CO PŘINESLY PRAŽSKÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY

#### NÁVRAT K TRADICI

Regulativy zavedené znovu po mnoha letech mají podpořit tvorbu kvalitního města.



**POŽADAVKY NA OPLOCENÍ** Dosud se vyžadovalo vždy průhledné oplocení. Teď jsou různá pravidla pro ploty do veřejných prostranství a mezi jednotlivými pozemky. Tam, kde plot nenavazuje na dům, lze postavit jako zídku do 1,2 m či jako průhledný plot do 2 m. Tam, kde plot navazuje na dům umístěný na hraně veřejného prostranství, lze stavět neprůhledné oplocení, třeba zeď do 3,5 m tak, aby vhodně doplnilo charakter zástavby. Pro plot mezi pozemky je maximální výška 2 m. Možné jsou však i výjimky.



### ODSTUPY STAVEB A PRAVIDLA PRO STAVBU PŘI HRANICI POZEMKU

Předpis upravil určování odstupů od hranice pozemku, aby mohly stavby lépe navazovat na okolní zástavbu. Usnadnilo se umísťování menších staveb a garáží při hranici pozemku, zároveň se nastavily přísné limity výšky a délky stavby podél hranice se sousedním pozemkem. Smyslem je stanovit pravidla tak, aby se zabránilo stavět objemné budovy negativně ovlivňující sousední pozemky. Ale zároveň aby bylo možné stavět různé typy domů včetně tradičních se zahradami a dvory. Regulace se týká jen hranic pozemků v bloku, ne těch sousedících s veřejnými prostranstvími a vodními plochami. Předpis stanovuje minimální odstup tři metry od hranice pozemku, ale s řadou výjimek. Jsou to třeba případy, kde by splnění požadavku na odstup zabránilo dodržet stavební čáru, typická je dostavba proluky. Výjimkou jsou i místa, kde je stavět na hranici pozemku obvyklé – třeba zastavěné vnitrobloky v centru města, tradiční předměstská a vesnická zástavba. Nemusí se to dodržet při stavbě jednoho společně řešeného celku. Nebo když stavba při hranici pozemku nepřesahuje výšku 2,5 m. Na kraji pozemku lze stavět ploty, kůlny nebo třeba garáže.

# CO JE NOVEHO

► Potvrdilo se, že návrh Pražských stavebních předpisů a jejich novela se musí notifikovat, tedy oznámit Evropské komisi. To oddálí možný začátek jejich platnosti nejméně o tři měsíce. Notifikovat se musí všechny technické předpisy členských států EU, což má pomoci zamezit vytváření technických překážek obchodu v EU. K návrhu předpisu se během tříměsíční lhůty mohou vyjádřit ostatní členské státy a Evropská komise. Lhůta se přitom může prodloužit o 1–3 měsíce. Hlavní město pak musí před konečným schválením do předpisu zapracovat případné připomínky. Praha předpokládá, že práce na novele před notifikací by měly zabrat osm týdnů. Plánovaný harmonogram:

- 17. února 2015 – zadání novely
- duben 2015 – zpracování novely
- květen 2015 – projednání novely s odbory pražského magistrátu, městských částí, ministerstvem pro místní rozvoj, městskou policií a veřejností
- červen 2015 – odeslání k notifikaci
- září 2015 – uplynutí lhůty pozastavených prací kvůli notifikaci
- říjen 2015 – vyhodnocení a zpracování připomínek, předpokládané schválení novely
- 1. leden 2016 – účinnost novely

Druhá varianta, doklady přízpusobené nyní pozastaveným Pražským stavebním předpisům, je složitější. „Účinnost Pražských stavebních předpisů trvala tři a půl měsíce. Pokud v tomto období byla zpracována dokumentace podle nich, musí se přepracovat v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb.“, popisuje Veronika Vároši. Tedy s tou celorepublikovou. Přičemž uklidňuje, že takových případů je minimum.

Ladislav Bukovský, který tlu- močí zkušenosti řady projek- tantů, to však nevidí tak jasně. „Neexistuje jed- notná metodika. Sta- vební úřady většinou odmítají povolovat stavby podle doku- mentace zpracova- né podle Pražských stavebních předpisů v době jejich účinnos- ti a požadují upravenou dokumentaci podle celo- státních předpisů. Existují však dva právní názory,“

říká Bukovský. Nezbyvá tedy než zajít na stavební úřad a zeptat se, jak postupovat. Je známo, že stavební úřady často postupují rozdílně. Když se dozvíte, že vás čeká cesta doporučená ministerstvem, dlouho neváhejte. Abyste vše stihli, dokud v Praze celorepubliková vyhláška platí.

U třetí varianty je nutné řídit se celorepub- likovými vyhláškami. Ale stojí za to si pospí- šit, dokud není schválena novela Pražských stavebních předpisů. Čtvrtý model je zatím loterie. Můžete-li se stavbou počkat, až bude

novela v platnosti, postup bude jednoznačný. Jinak riskujete, že budete projekt přepracová- vat. Je tu však šance, že i po novelizaci budou Pražské stavební předpisy umožňovat postup podle starší právní úpravy, podobně jako s tím počítal zmiňovaný paragraf 85.

Stavebníky může uklidnit, že když si na práci najmou odborníky, měli by se za něj postarat, aby vše vyhovovalo předpisům.

Uklidňující je i to, že rozdíly mezi celo- státními vyhláškami a tou starou pražskou nejsou moc velké.

**KDYŽ NĚKDO  
ZPRACOVAL DOKUMENTACI  
PODLE PRAŽSKÝCH  
STAVEBNÍCH PŘEDPISŮ,  
MUSÍ JI PŘEDĚLAT PODLE  
CELOSTÁTNÍ  
VYHLÁŠKY.**

## V ČEM SE PŘEDPISY LIŠÍ

Příkladem odlišné- ho přístupu jednot- livých předpisů je oplocení. Kdo chce stavět plot, může se mu z toho točit hlava. Stará pražská vyhláš- ka až na výjimky ne- dovolovala stavbu plotů vyšších než dva metry.

V celostátní vyhlášce, jež v Praze platí teď, limit není.

Naopak Pražské stavební předpisy povolily různé maximální výšky plotu podle charakteru, od 1,2 až do 3,5 metru.

Jinak se úpravy dívají i třeba na umístění toalety. Zatímco stará pražská vyhláška do- volovala umístit záchod a koupelnu do spo- lečné místnosti jen u bytů maximálně se dvěma pokoji, celostátní vyhláška ani praž- ské stavební předpisy to neomezují. Nyní to komplikace není, ale je otázka, co s tím udělá novela. ● [filip.grygera@mfdnes.cz](mailto:filip.grygera@mfdnes.cz)

▼ INZERCE

**OBROVSKÉ  
VÝHODY**  
pro naše zákazníky



**PRAŽSKÁ  
PLYNÁRENSKÁ**

**Pomůžeme při opravách porouchaných  
spotřebičů nebo jejich výměně za nové**

Vyzkoušejte i celou řadu našich dalších výhod,  
slev a bonusů.

[www.ppas.cz](http://www.ppas.cz)

**840 555 333**



Spojení energií i služeb