

## Legislativa

# Nové předpisy na výstavbu v Praze mají omezit rozrůstání města do polí

**VELKÉ ZMĚNY.** Chystaná pravidla pro výstavbu v hlavním městě zásadním způsobem ovlivní budoucí podobu Prahy. Odborníkům se zamlouvají změny týkající se urbanismu, naopak varují před nedostatky, které se týkají technických požadavků na stavby.

Martina Marečková  
martina.mareckova@economia.cz

**N**a pražském magistrátu vznikají nové stavební předpisy, které ovlivní budoucí výstavbu v hlavním městě na desítky let dopředu. V platnost by měly vstoupit v průběhu letošního roku. Návrh Pražských stavebních předpisů, který zpracovává Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, již prošel prvním interním kolem připomínek a nyní se k němu mohou do 18. února vyjádřit všechny městské části, ministerstvo pro místní rozvoj a veřejnost. Předpisy nahradí stávající vyhlášku hlavního města Prahy z roku 1999, současná pravidla jsou totiž zastaralá.

Dosud platné požadavky na výstavbu v Praze – především z pohledu vzájemných odstupů staveb a oslunění – nahrávají spíše solitérním budovám. „Tradiční kompaktní město, které lépe využívá zastavitelné území, a šetří tak náklady na veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu, je jen obtížně realizovatelné,“ píše se v důvodové zprávě vznikajícího dokumentu.

## Důraz na urbanismus

Budoucí předpisy by měly být provázány s územním a regulačním plánem Prahy. „Zásadní přínos vidím ve zpracování pravidel pro umístění staveb. Stavbu vnímáme vždy jako součást města, nikoli jako samostatný objekt vytržený z kontextu,“ uvedl architekt Pavel Hnilička, který je garantem nově vznikajících předpisů. „Do utváření města se tak vrací urbanismus. To, že stejný krok udělala okolní evropská vyspělá města již před třiceti až čtyřiceti lety, je důkazem, že jsme na správné cestě,“ dodal.

Urbanistická část nových pravidel se odborníkům zamlouvá. „Zjednodušuje třeba zástavbu proluk, umožňuje, aby se domy stavěly v blocích,“ říká soudní znalec Ladislav Bukovský a člen výboru pražské kanceláře České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

„Pokud je smyslem změně důraz na urbanizaci města jako celku, a ne řešení jednotlivých budov vytržených z kontextu okolní zástavby, což se podle stávajících pravidel dělo, vnímáme změnu jako prospěšnou a pozitivní,“ reagoval Marcel Soural, generální ředitel developerské a stavební skupiny Trigema.

Podobně mluví i Jiří Vajner, obchodní ředitel společnosti Central Group, největšího rezidenčního developera v zemi. „Návrh nových Pražských stavebních předpisů je z urbanistického hlediska malou revolucí. Poskytuje totiž právní rámec pro zpomalení plošného růstu pražské aglomerace a naopak nahrává jejímu zahušťování,“ řekl Vajner. V praxi to však většina obyvatel Prahy pocítí až za několik desítek let, doplnil.

Vajner si také myslí, že dojde k mírnému zpomalení jednotlivých územních a stavebních řízení v období, než se nové předpisy rutinně zaběhnou.

## Bydlení v nebytových prostorách

Central Group hodnotí novou vyhlášku spíše pozitivně, podle firmy umožňuje efektivnější i flexibilnější využití pozemků. „Upravují se některé klíčové způsoby výpočtu odstupových vzdáleností, míry oslunění potřebné pro kolaudaci bytů, jak je to běžné v jiných metropolích,“ dodal Vajner.

Změny týkající se míry slunečního záření v bytě oceňuje také Bukovský. Rada lidí podle něj v méně prosluněných bytech netráví přes den čas, a není proto nutné, aby byly předpisy tak přísné. Navíc se v po-



sledních letech kolaudují jednotky, které tento požadavek nesplňují, jako nebytové prostory (ateliéry či studia), přitom jsou užívány pro bydlení. Rada lidí tak bydlí v ateliérech, přestože jsou dražší a ve „studiu“ nelze mít přihlášené trvalé bydliště.

Na druhou stranu odborníci z komory autorizovaných inženýrů poukazují na řadu nedostatků v technické části předpisů, které v současném návrhu stále jsou, ačkoli na ně v prvním kole připomínkování již upozorňovali. „Část týkající se technických požadavků na stavbu je oproti současnosti výrazně změněna, ale není v některých věcech domyšlena,“ dodal Bukovský.

## Odborníci: Nerušte odkazy na normy

V prvním kole připomínek se podle garanta nově vznikajících předpisů Hniličky sešlo více než 300 připomínek od odborů magistrátu. Ve druhém kole se jich očekává ještě více. Po jejich vyhodnocení a projednání budou zpracovány do textu a návrh předložen Radě hlavního města Prahy ke schválení. Předpoklad je, že by novela vyhlášky mohla být schválena v dubnu nebo květnu 2014.

Odborníkům z komory autorizovaných inženýrů se nelíbí, že mají ve druhém kole na připomínky jen měsíc. „Autoři oddělili navržené pražské předpisy od požadavků technických norem. Avšak ve zdůvodnění uvádějí některé zcela nepravdivé informace, jako je nesnadná zjistitelnost platnosti a znění českých technických norem v čase, které jsou přitom veřejně přístupné na internetu,“ říká Bukovský.

Odborník na tepelnou ochranu budov Jiří Šála také kritizuje zrušení odkazů na normové hodnoty. Podle něj to povede k tomu, že požadavky na tepelnou ochranu budov (týkající se například izolace a pře-

## REGULACE

Způsob zástavby tradičních čtvrtí, jako jsou třeba pražské Vinohrady (na snímku), už v dnešní době není možný. Důvodem jsou přísné požadavky na odstupy staveb či na oslunění. Současné stavební předpisy nahrávají solitérním stavbám a nekompatnímu městu. FOTO: ARCHIV HN – JIŘÍ NĚMEČEK

hřívání staveb) nebudou závazné. „Zcela pomýlená je argumentace v důvodové zprávě, podle níž jsou požadavky na jednotlivé konstrukce obsaženy v požadavcích na stavby jako celek. Požadavky na celek totiž nikdy nemohou postihnout jednotlivé konstrukce. Uvedený přístup zároveň povede k prudkému nárůstu tepelně technických vad a poruch, které již nyní v důsledku nedodržování platných předpisů sužují řadu obyvatel. Povede to i k enormnímu nárůstu soudních sporů v této oblasti,“ říká Šála.

## Příklady výhrad, které mají odborníci ke vznikajícím Pražským stavebním předpisům

### Trvanlivost staveb

V části týkající se požadavků na stavby chybí, že budovy by při běžné údržbě měly splňovat minimální životnost.

### Požadavky na výšku místností

V některých místnostech byl snížen požadavek na tzv. světlou výšku z 2,6 metru na 2,4 metru. Tím se zhorší hygienické podmínky – v malých místnostech bude méně vzduchu. Z návrhu dále vyplývá, že bude možné stavět místnosti se stropem křivým až o 5 cm.

### Tepelná ochrana budov

Zrušení odkazů na normové hodnoty povede k tomu, že požadavky na ochranu budov (například na izolaci) nebudou závazné. Výsledkem bude nárůst tepelně technických vad.

### Schodiště

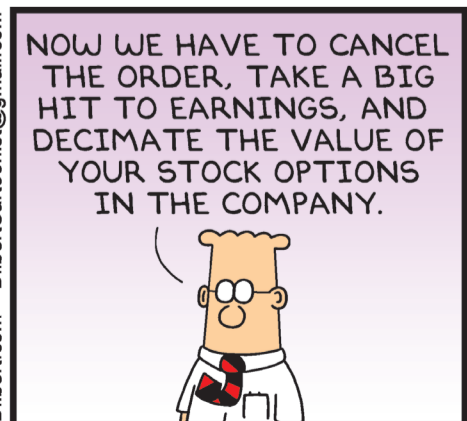
„Kontrolní odchylka“ způsobí ohrožení bezpečného užívání schodišť. Odchylka ve výšce dvou schodů by mohla dělat 1 cm (když jeden bude o 0,5 cm nižší a druhý o 0,5 cm vyšší).

ZDROJ: ČESKÁ KOMORA AUTORIZOVANÝCH INŽENÝRŮ A TECHIKŮ ČINNÝCH VE VÝSTAVBĚ

## ENGLISH WITH DILBERT



☒ Zjistil jsem, že ten zákazník pro fleetový prodej našich komerčních dronů je mezinárodní terorista.



☒ Teď musíme zrušit objednávku, unést obří výpadek v tržbách a zničit hodnotu vašich opcí na akcie firmy.



☒ Nebo... bych vás mohl přesunout do oddělení, které má vysokou míru pracovních úrazů, a doufat, že všechno dobře dopadne.

INZERCE

Kvalita - ověřená klienty  
Důvěryhodnost - ověřená tradicí  
Odbornost - ověřená nezávislým hodnocením

Odborníci na nemovitosti

**RAK**  
od roku 1990

Realitní kancelář  
**RAK CZ a.s.**  
od 1.2.2014  
na nové adrese:  
**Revoluční 725/11, Praha 1**  
[www.rak.cz](http://www.rak.cz)

Prodej  
Pronájem

Dražby  
E-aukce

Správa  
nemovitosti

Poradenství  
Oceňování

Development