

Návrh textu novely nařízení Rady hl. m. Prahy č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy - Pražské stavební předpisy - vyjádření MČ Praha 11

Návrh textu novely nařízení Rady hl. m. Prahy - Pražské stavební předpisy (dále jen „Předpis“) zpracoval Institut pro plánování a rozvoj hl. m. Prahy (příloha č. 1 důvodové zprávy usnesení Rady hl. m. Prahy č. 1335 ze dne 09.06.2015). Připomínky vycházejí z praxe v oblasti samosprávy a státní správy při posuzování záměrů na využívání území a záměrů na novou výstavbu. Při zpracování připomínek MČ Praha 11 byl brán z hlediska věcného zřetel na možný budoucí rozvoj území a ochranu jeho stávajících hodnot a z hlediska formálního na postavení městské části v procesech územního plánování a dalších procesech dle stavebního zákona a dalších předpisů.

A) Připomínky obecné:

1) V dopisu PhDr. Matěje Stropnického ze dne 09.06.2015 se uvádí, že Rada hl. m. Prahy usnesením č. 1335 z 09.06.2015 sloučila lhůtu pro projednávání pro městské části, odbory Magistrátu hl. m. Prahy, Ministerstvo pro místní rozvoj a Městskou policii z důvodu řešení „nastalé krizové situace“. S tímto postupem nesouhlasíme. Krizová situace je např. v době povodní či jiné nečekané náhlé zlé situace. Ve věci přípravy Předpisu nejde o žádnou náhlou krizi, ale o dlouhodobou neschopnost příslušného orgánu vydat použitelný legislativní předpis.

2) Z nového Předpisu vyplývá, že je určen k užívání spolu s novým územním plánem a je s ním i věcně úzce spjat. K navrženým ustanovením, **zejména těm odkazujícím či doplňujícím územní plán, není možné se spolehlivě vyjádřit**, protože návrh nového územního plánu není tč. zveřejněn. Pojmy a některé věcné požadavky však nekorespondují ani se stávajícím územním plánem. Vstoupí-li Předpis v účinnost dříve než nový územní plán, začne probíhat opět další přechodné legislativně nejisté období. Tato již dlouhotrvající nejistota spojená s Předpisem i novým územním plánem značně komplikuje práci všem složkám v oblasti samosprávy a státní správy na té nejnižší úrovni, což je městská část. **Požadujeme, aby Předpis vstoupil v účinnost spolu s novým územním plánem. V případě, že se tak nestane, požadujeme mít možnost znovu se k Předpisu vyjádřit po zveřejnění plného znění nového územního plánu.**

3) Z nového Předpisu vyplývá, že má být podporována tvorba kompaktního města v jasných hranicích a chráněna volná krajina před nekontrolovatelným rozšiřováním zástavby. Předpis klade důraz na zachování a tvorbu veřejného prostoru tak, aby byl upřednostněn zájem veřejný před zájmy soukromými. Toto vše vítáme. Dále vítáme i to, že z Předpisu již tolik nevyplývá, že je nastaven na centrální část města bez opomenutí potřeb jeho okrajových částí. Nicméně řada ustanovení neuvádí požadavky natolik konkrétní a jednoznačné, aby bylo možné ho spolehlivě využívat při posuzování záměrů z hlediska samosprávy i při posuzování z hlediska státní správy, např. v územním řízení či dalších postupech podle stavebního zákona při umísťování a povolování staveb či využívání území. Nejsou dopilovány ty nejproblematictější oblasti – kapacity parkování, odstupy, proslunění, reklamy apod. V Předpisu se opakovaně vyskytují slova „zpravidla“, „v odůvodněných případech“ či „pokud je to ekonomicky vhodné“. V § 83 je zbytečně uvedena možnost řady výjimek. **Předpisem není naplněno naše očekávání na věcnou a legislativní stabilitu v této oblasti.**

B) Přípomínky k jednotlivým ustanovením:§2 - Pojmy

§2, k) V pojmu se uvádí, že „komerčním vybavením stavby“ jsou mj. pozemky pro maloobchod a komerční služby. Není zřejmé, co jsou komerční služby. Jedná se pravděpodobně o služby za úplatu, což lze vztáhnout i např. na placené služby zdravotnického, sportovního či sociálního zařízení. Stavební úřad při umísťování této funkce, např. v územním řízení, není oprávněn ani schopen posuzovat službu z budoucího ekonomického hlediska.

§2, l 2) V pojmu je definice „pobytové místnosti“. Ve vyjmenovaných příkladech – kanceláře, ordinace apod. chybí místnosti pro přechodné ubytování. Vzhledem ke způsobu jejich užívání a délce ubytovací doby by bylo vhodné rozdělit místnosti pro přechodné ubytování na „pobytové“ a „obytné“. Jsou rozdíly např. mezi hotelem, penzionem, kolejí, ubytovnou, domovem mládeže – internátem, domovem pro seniory apod. Od tohoto se odvíjí požadavky na proslunění, denní osvětlení atd.

§2, n) V pojmu je definice „podkrovního prostoru“. Bylo by vhodné stanovit, od jakého úhlu je střecha šikmá, a tudíž je prostor prostorem podkrovním.

§2, o 2) Pojem stačí definovat: „nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemních“. Dodatečný text je zbytečný.

§2, o 4) V pojmu se uvádí, že „podkrovním podlažím“ se rozumí „..., v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6m od úrovně podlahy“.

V tomto případě je třeba mít k dispozici příčný řez podkrovím s okótovanou výškou obvodové stěny, tj. od spodní ložné spáry po vrchní líc. Též je třeba kóta čisté podlahy za předpokladu, že výška je míněna od čisté podlahy. V dokumentaci pro územní řízení však stavba v takovéto podrobnosti zobrazena být nemusí.

§2, r) V definici „společně řešeného celku“ by mělo být uvedeno, že se jedná o soubor „společně koncipovaných a vzájemně prostorově souvisejících staveb, zařízení a prostranství“. Viz §2 odst.2 a §3 odst. 2 stavebního zákona.

§2, s) V odstavci se definují stání pro osobní vozidla. Pro některé druhy staveb je však potřeba zajistit zásobování vozidly užitkovými či nákladními, která zde nejsou uvedena.

§2, t) Z definice „staveb pro individuální bydlení“ vyplývá, že stavba s funkcí bydlení nesplňující zde uvedené parametry (bez ohledu na to, zda bydlení bude ve stavbě převažující či nikoliv) bude moci být např. v rámci územního řízení označena a umístěna jako „polyfunkční dům“, jako „bytový dům“ či pod úplně jiným názvem či označením.

§2, x 1,2) V pojmu se operuje s požadavky na „krátkodobé“ či „dlouhodobé“ ubytování. Není jasné, jaká délka či případná opakovaná četnost pobytu je krátkodobá nebo dlouhodobá.

§2, z) Definice pojmu by měla být tato: „zátěží způsob a míra, v jakém využití území (plochy, bloku, pozemku) nebo jeho prostorové uspořádání ovlivňuje samo sebe a své okolí.“ Definice by měla mít v Předpisu oporu ve stanovení konkrétního druhu zátěže, doby jejího trvání, jejích možných dopadů a hlavně v nějaké vyčíslitelné vlastnosti zátěže (např. výměra, kubatura, počet, lhůta atp.), aby byl Předpis v praxi použitelný.

V tomto ustanovení chybí v Předpisu užívané pojmy: bytový dům či stavba pro bydlení, harmonické krajinné prostředí, naučně vzdělávací vybavenost, plocha přestavby, kapacitní doprava osob, přírodě blízká plocha, obytná kvalita, účelová cesta, komunikace s vyšším dopravním významem a intenzitou provozu, komunikace s nízkou intenzitou motorové dopravy, břehová čára, veřejné budovy, světlá výška, panel, slepá štítová stěna, slepá fasáda, park a další.

Obecné zásady uspořádání území v územně plánovací dokumentaci (HLAVA I - II)

Požadavky v §3 až §15 jsou požadavky, které by měl obsahovat územní plán. MČ Praha 11 není seznámena s novým územním plánem, tj. není seznámena s připravovaným věcným obsahem ani způsobem a metodikou přípravy. Nemůžeme si prověřit vzájemnou věcnou provázanost Předpisu a připravovaného územního plánu. Zpracovatel návrhu Předpisu takto nám ani ostatním městským částem nedává řádný prostor pro spolehlivé věcné vyjádření k návrhu. Nicméně se vyjadřujeme níže uvedenými připomínkami k §3 až §15:

§4 - Členění území podle předpokládané míry stability

§4, a) Z ustanovení není zřejmé, co je míněno „doplňováním“ území. Toto může být např. v územním řízení vykládáno různě. Doplnit se celým novým domem či pouze košem na odpadky.

§4, b) Transformační území by mělo být definováno takto: „...transformační, v nichž je navrhováno částečné zachování nebo využití dle stávajícího charakteru a částečná změna a obnova s ohledem na tento stávající charakter“.

§6 - Členění území na plochy s rozdílným způsobem využití

§6, 1) Z úvodu odstavce by se mělo vypustit slovo „zejména“. Toto evokuje, že plochy mohou být členěny i jinak. Chybí konkrétní měřitelné vlastnosti zátěže.

§6, 1 b) V Předpisu není definice pojmu „občanské vybavení“. Není zřejmé, zda pojem odpovídá pojmu dle §2, písm. k, odst. 3 stavebního zákona.

§6, 2 b) V textu je použit pojem „harmonické krajinné prostředí“. Toto může být např. v územním řízení vykládáno různě. Krajinné prostředí se skládá z prvků přírodních (živá a neživá příroda) a prvků vytvořených člověkem (technické, kulturní, výrobní). Není možné, aby toto vše posoudil stavební úřad např. v územním řízení. Toto ustanovení klade vysoké nároky na odbornost dotčených orgánů státní správy v jejich závazných stanoviscích. Z naší praxe ovšem vyplývá, že stanoviska těchto orgánů jsou většinou vágní a nepoužitelná. Dále v textu použit pojem „naučně vzdělávací vybavenost“. V Předpisu tento pojem chybí.

§8 – Občanské a komerční vybavení

§8, 3) V pojmech není definice „plochy přestavby“. Není zřejmé, zda pojem odpovídá pojmu dle §2 písm. k, odst. 3 stavebního zákona. Není zřejmé, jak a na základě jakých podkladů a vstupních dat stanovit standard dostupnosti občanského vybavení. V Předpisu není odkaz na žádné podklady, metodiku ani legislativu. Dále není uvedeno, co je a co už není odpovídající dostupnost či docházková vzdálenost. Ustanovení tohoto odstavce je bezobsažné a nevymahatelné, např. při územním řízení.

§9 – Dopravní obslužnost

Text ustanovení by měl korespondovat věcně s textem §6 odst.1, písm. a). Mělo by být sjednoceno a jednoznačně určeno, co patří do území s vysokou mírou zátěže, zda sem kromě komerčního vybavení patří i další stavby zde vyjmenované (např. kongresová centra, sportovní areály apod.). Opět zde není jasné, co znamená odpovídající docházková vzdálenost. V Předpisu chybí pojem „kapacitní doprava osob“.

§10 - Krajina

§10 1) V textu je použit pojem „přírodě blízká plocha“. V Předpisu tento pojem chybí.

§10, 5) V odstavci se stanoví prostupnost krajiny mj. sítí účelových cest. Není zřejmé, zda pojem „účelová cesta“ je shodný s pojmem „účelová komunikace“ dle §7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., kde se stanoví, že „účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků“. Účelové komunikace mohou být i neveřejné. Není zřejmé spolehlivé zajištění prostupnosti krajiny těmito komunikacemi.

§11 – Obecné zásady vymezení pozemků a veřejných prostranství

§11, 2) Text by měl být upraven: „Pozemky se vymezují tak, aby svými užitnými vlastnostmi, zejména velikostí, tvarem, polohou a vzájemným uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel...“. Od tohoto ustanovení též očekáváme, že zabrání roztržnění využitelných ploch zemědělské půdy.

§11, 3) Poslední věta „Ulice a cesty se přednostně navzájem propojují.“ je vzhledem ke dvěma předchozím zbytečná.

§ 12 – Vymezení uličního prostranství (uliční čára, bloky)

§12, 2) V ustanovení by mělo být uvedeno, že vymezení musí být v souladu s normou ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

§13 – Urbanistické typy ulic

V popisu urbanistických typů ulic chybí kategorie a popis ulice typu D1, Chilské nebo Výstavní. Jedná se o dopravní stoky, které mají význam i z hlediska meziměstského, městského a tvoří významné bariéry v území. Je zřejmé, že do města výrazně zasahují, avšak z hlediska života, obchodu, společenských aktivit atd. nemají význam žádný.

§14 – Šířky uličních prostranství

Typy ulic a jejich předepsaná šířka by měly být v souladu s §12 zákona č. 13/1997 Sb. a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Ve vzájemném vztahu by měl být vyjasněn pojem „ulice“ v Předpisu a „komunikace“ v zákoně.

Z ustanovení je možné povolit výjimku. Rozhodně by neměly být povolovány výjimky v případě, že odchýlné řešení nebude odpovídat oběma výše uvedeným legislativním předpisům.

§16 – Standard veřejných prostranství

§16, 1) Text by měl být nahrazen: „Při zřizování nových a úpravách stávajících veřejných prostranství by mělo být přihlédnuto k jejich účelu, významu a poloze v systému veřejných prostranství, charakteru území a potřebám jejich užívání, včetně obytné kvality a bezpečného a bezkolizního pohybu všech druhů dopravy.“ V Předpisu chybí pojem „obytná kvalita“.

§16, 2) Šíře chodníku stanovená v tomto odstavci by měla odpovídat parametrům dle zákona č. 13/1999 Sb.

§16, 3) Text by měl být nahrazen: „Stavby a zařízení ve veřejném prostranství se v co největší míře sdružují a umísťují tak, aby s přihlédnutím k prostorovému uspořádání uličního profilu neznemožňovaly nebo nepřiměřeně neomezovaly účel užívání veřejného prostranství a bezpečný a bezkolizní pohyb všech druhů dopravy.“

§16, 4) Z ustanovení není jasné, zda se jedná o doporučení či povinnost, jak je tato případná povinnost vymahatelná a jaký má být rozsah tohoto zřízení.

§16, 6) V textu je použit pojem „zařízení technické infrastruktury“. Není zřejmé, zda tento pojem odpovídá pojmu dle §2 písm. k), odst. 2 stavebního zákona.

§17 – Požadavky na dopravní infrastrukturu a dopravní vybavenost

V ustanovení by mělo být doplněno, že požadavky zde uvedené musí být v souladu s TP 179 (Ministerstvo dopravy) a ČSN 73 6110 projektování místních komunikací.

§17, 1) Doplnění nadchodů a podchodů úrovnovým křížením by nemělo být stanoveno striktně, ale pouze v odůvodněných případech. Ustanovení upřednostňuje pohodlnost chodců před jejich bezpečností.

§17, 4) a 5) V textu je použit pojem „komunikace s vyšším dopravním významem a intenzitou provozu“ a „komunikace s nízkou intenzitou motorové dopravy“. V Předpisu takovéto komunikace nejsou popsány (např. §2 nebo §13) a není stanovena ani rozhodující intenzita provozu.

§17, 8) Poznámka k tomuto odstavci: BUS pruhy se mají zřizovat tam, kde je zpracován dopravní průzkum, který potvrdí oprávněnost zřízení BUS pruhů. Někdy se i stává se, že zřízením BUS pruhů se propustnost dopravy zhorší. V textu se hovoří o organizačním uspořádání dopravního prostoru, které se může obejít i bez stavebních úprav.

§18 - Požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost

§18, 4) V textu je opět použit pojem „zařízení technické infrastruktury“. Není zřejmé, zda tento pojem odpovídá pojmu dle §2 písm. k), odst. 2 stavebního zákona.

§19 – Požadavky na prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury

§19, 6) V textu je použit pojem „břehová čára“. V Předpisu tento pojem chybí.

§20 – Obecné požadavky na umístování staveb

§20, 1) Text by měl být nahrazen: „Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území a jeho poloze ve městě, dále k přírodním, kulturním a estetickým hodnotám území a ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím a prostorovým parametrům a funkčnímu využití okolních staveb.“

§20, 2) Pojem „obchod a služby“ by mohl být nahrazen pojmem „komerční vybavení“, který je v pojmech.

§22 – Umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru

V textu tohoto ustanovení je použit pojem „územní studie“. Není zřejmé, zda tento pojem odpovídá územní studii dle § 30 stavebního zákona.

§22, 2) V textu se uvádí: „Budovy, vyjma budov rozměrově přiměřených a přímo souvisejících s charakterem veřejných prostranství (např. veřejné toalety, zařízení pro MHD, stánky apod.), nesmí být umístěny na pozemku, jehož součástí je veřejné prostranství.“

K tomuto uvádíme: Z Předpisu není zřejmé, co je a co není přiměřený rozměr. Přiměřený rozměr je jiný pro WC, altán, občerstvení atp. Přiměřenost bude muset posoudit stavební úřad např. v územním řízení. Dá se očekávat různé vysvětlení tohoto pojmu. Dále není jasná podmínka neumístování budov na pozemku, jehož součástí je veřejné prostranství. Např. v případě většího pozemku je na pozemku současně budova, zeleň a komunikace či jiná zpevněná veřejná plocha. Na sídlištích je to stále ještě možné a pozemky jsou ve vlastnictví soukromých subjektů a to i přesto, že je na nich situována komunikace či jiné veřejné prostranství. Tato podmínka může přinést při umístování staveb na Jižním Městě problémy.

§24 – Prvky před stavební čarou

V odst. 1 písm. a) až g) je umožněna taková škála možností překročit stavební čáru, že ve spojení s § 83 odst. 1 a 2, které z §24 umožňují povolit výjimku či povolit odchylné řešení územního nebo regulačního plánu, lze nabýt dojmu, zda má vůbec cenu jakoukoliv stavební čáru stanovovat. Mj. i v kontextu s tím, že dle § 21 odst. 1 je možné druh stavební čáry v průběhu měnit nebo ji stanovit nezávisle pro nadzemní a podzemní části staveb. Od ustanovení jsme očekávali nastolení řádu a jednoznačného výkladu, což se nestalo. Ustanovení bude předmětem komplikací zejména v územním řízení.

§26 – Umisťování staveb s ohledem na výškovou regulaci

§26, b) Není jasné, proč v tomto odstavci není uvedeno i přihlédnutí k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Je nám známo, že výškopis budov je podrobně zpracován pro celou Prahu. V případě transformačního a mnohdy i rozvojového území jsou na území již nějaké stavby. V případě transformačního území je pravděpodobnost, že při jeho přeměně část využití a staveb zůstane zachována, část změněna a část doplněna.

§26, 4) a 5) V textu těchto ustanovení je použit pojem „veřejné budovy“. Tento pojem není v Předpisu definován.

§27 – Určení výšky

V ustanovení se uvádí možnosti překročení regulované výšky šikmou střechou a překročení tohoto překročení vikýři. Tzn. v jednom ustanovení se regulace současně stanoví i de facto popírá. Celkově je ustanovení pro praxi komplikované a tudíž nepoužitelné. Odstavce 2 až 5 by se měly vypustit.

§27, 4 b) Není zřejmé, kdo stanoví „urbanisticky exponovanou polohu“, zda nový územní plán, investor, projektant či stavební úřad. Ustanovení může vést k nejednoznačnému výkladu a problémům např. při územním řízení.

§28 – Odstupy od okolních staveb

§28, 1) Odstavec je vágní, odstupy jsou stanoveny neměřitelně, což může vést k nejednoznačnému výkladu a problémům např. při územním řízení.

§28, 2) Odstupové vzdálenosti stanovené odstupovým úhlem dle přílohy č. 1 Předpisu umožní navrhování a umisťování staveb blíže ke stávajícím, než dosud umožňovala vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy v čl. 8 odst. 2. Toto může způsobit např. v sídlištní zástavbě, že na plochách, kde dosud nebylo možné z důvodu odstupu umístit stavbu, toto možné bude. Mezi stavbami s průčelími s okny obytných místností by mělo zůstat zachováno pravidlo, že odstup může být min. roven výšce vyššího z nich (§ 25, odst. 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.). Pro stavby v centru v blokové zástavbě by samozřejmě mohla být stanovena úleva.

§29 – Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku

Z ustanovení § 29, 2) – 4) může být povolena výjimka podle §83, 1) a z ustanovení § 29, 2) ještě podle § 83, 2). Není zřejmé, zda má vůbec nějaký smysl v Předpisu pravidla pro výstavbu při hranici pozemku stanovovat.

§29, 2 d) Z textu vyplývá, že pokud alespoň část stavby (např. přístřešek nad vchodem, umístěný kdekoliv v půdoryse stavby, nikoliv jen při řešené hranici) nepřesáhne uvedenou výšku, lze postavit na hranici pozemku cokoliv. Obdobně je tomu i v ustanovení §29, 2e).

§29 2e) Pojem „nepřiměřená expozice sousedního pozemku“ je natolik subjektivní, že bude vést k nejednoznačnému výkladu a problémům např. při územním řízení.

§ 29 4) Pojem „bezprostřední blízkost“ je neměřitelný a bude vést k nejednoznačnému výkladu a problémům např. při územním řízení.

§30 – Požadavky na oplocení

Průhlednost či neprůhlednost oplocení a jeho výška by vždy měly vycházet z legislativních předpisů na bezpečné užívání komunikací.

§30, 1) Požadavek na navázání na oplocení v místě obvyklé nepovede ke zlepšení vzhledu veřejných prostranství. Z praxe vyplývá, že až doposud většina oplocení podléhala „lidové tvořivosti“, nebyla nijak kromě výšky regulována a ve vilových čtvrtích je oplocení povětšinou kaleidoskopem tvarů, stylů a materiálů. Často je velmi těžké stanovit, co je v tomto případě v místě obvyklé (většinové) a zda toto je opravdu hodné návaznosti. Dále oplocení v místě obvyklé staršího data často nesplňuje současné legislativní i technické požadavky na stavby.

§30, 2) Text by měl být doplněn: „U křižovatek pozemních komunikací musí být oplocení vždy průhledné pro zajištění bezpečného rozhledu.“

§31 – Napojení na komunikace

§ 31 2) V textu je použit pojem „předpokládaná intenzita provozu“. Není jasný časový horizont, podklady a metodika pro průzkum, výpočet a návrh. Může dojít k různým výkladům např. v územním řízení.

§32 – Kapacity parkování

Kapacity parkování by v tomto ustanovení měly být stanoveny takto:

1. Výpočty parkovacích stání se řídí normou ČSN 73 6110.
2. Základní koeficient automobilizace činí 1,5 (600 osobních aut na 1000 obyvatel).
3. Odchylné koeficienty automobilizace mohou jednotlivé městské části určovat na základě dopravních analýz či údajů vyplývajících z regulačních plánů. Stanovení odchylky musí být vždy pod plnou kontrolou veřejnosti.
4. Vyšší než základní koeficient automobilizace mohou městské části či stavební úřady stanovit pro exponované lokality s prokázaným deficitem parkovacích stání. Základní koeficient automobilizace bude upraven vždy, když statistická hodnota stupně

automobilizace pro celou Prahu vykáže odchylku větší než 10 % oproti předchozímu stanovení

K § 32 máme níže uvedené konkrétní připomínky:

§32, 1) Z ustanovení vyplývá, že dočasné stavby na dobu nejvýše 1 roku nemusí mít zajištěno parkování. S tímto nesouhlasíme. Např. u staveb zařízení staveniště by toto mohlo mít negativní dopad na okolí.

§32, 2) K návrhu výpočtu a hodnotám a oblastem stanoveným v přílohách se předem bez praktického ověření nelze vyjádřit. Při odvozování a výpočtu z hrubých podlažních ploch by bylo vhodné stanovit metodiku či návod, jak poměrně rozdělit hrubé podlažní plochy podlaží stavby v případě, že stavba má na jednom podlaží více funkcí.

§32, 5) Kompenzace přiměřenou redukcí počtu parkovacích stání v okolních veřejných prostranstvích je záležitost, která by měla jako cíl uvolnit ulice od automobilů, zlepšit jejich průjezdnost a zlepšit i kvalitu a užitelnost veřejných prostranství a tím i životní prostředí. Není však zřejmá metodika postupu při jejím naplňování, včetně role státní správy, samosprávy, příp. soukromých subjektů (jako vlastníků pozemků či investorů).

§33 – Forma a charakter parkování

§33, 1) Ustanovení je nesrozumitelné. Není jasné, co má společného jednotlivá stavba umísťovaná do stávající zástavby se společně řešeným celkem. Společně řešený celek má být dle definice v §2 písm. c) umístěn jedním územním rozhodnutím. V rámci toho rozhodnutí musí být řešeno parkování pro všechny stavby tohoto celku, a to i v případě, že výstavba bude probíhat např. po etapách. V případě umístění jednotlivé stavby do stávající zástavby lze samozřejmě tolerovat řešení parkování v docházkové vzdálenosti.

§33, 3) a 4) Odkazy na odstavec §33, 2) jsou odkazy na nesrozumitelné ustanovení a měly by být vypuštěny. Nesouhlasíme s jakýmkoliv umísťováním vázaných i návštěvnických stání novostaveb do stávajícího uličního profilu a do uličních prostranství. Výklad tohoto ustanovení by mohl být i takový, že v rámci jednotně řešeného celku, např. rezidenčního bydlení, se navrhne na pozemku stavby zahrada či relaxační prostor pro obyvatele a doprava v klidu nebo její část bude vymístěna na okolní stávající komunikace. V takovémto případě ani není jasné, zda by stání na okolních komunikacích určená pro obyvatele společně řešeného celku byla vyznačena, případně zamčena, aby zde nemohl zaparkovat nikdo jiný, není jasné, zda by pozemek stání byl pronajatý či prodaný (pozn.: stavbu komunikace III. tř. může vlastnit jen obec), není jasné, kdo by pozemek stání uklízel a udržoval. V podmínkách Jižního Města na komunikacích parkují obyvatelé sídlišť, při jejichž vzniku se nepočítalo s masovou automobilizací a v jejichž prostoru jsou možnosti pro parkování (parkoviště, okraje komunikací) již nyní prakticky vyčerpány. Ustanovení by bylo možné použít pouze v případě, že v rámci např. většího společně řešeného celku budou vystavěny i nové uliční profily či prostranství, v jejichž prostoru bude již v rámci projektu počítáno s řešením parkování pro nové obyvatele (stání vázaná i návštěvnická).

§33, 5) Pokud by vázaná stání pro bydlení byla na vlastním pozemku stavby, je nadbytečné v Předpisu stanovovat konkrétní stavebně technické řešení staveb pro parkování.

§34 – Požadavky na odkládání jízdních kol

V ustanovení se hovoří pouze o jízdních kolech. V Praze se jezdí např. i na koloběžkách, el. vozítkách segway, mopedech apod. Dále se ustanovení nezabývá ukládáním kočárků. Ustanovení odstavce 3 by mělo být jen doporučující.

§34, 1) V textu je použit pojem „stavba pro bydlení“. Tento pojem není v Předpisu definován.

Připojení staveb na technickou infrastrukturu

§ 35 – Obecné požadavky

§35, 1) V ustanovení se mj. uvádí, že zásobování staveb energiemi musí probíhat ve shodě s územní energetickou koncepcí. V případě Prahy se jedná o územní energetickou koncepci zpracovanou na základě §4 odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb., která musí být v souladu se státní energetickou koncepcí. Obě tyto koncepce jsou strategickými materiály. Územní energetická koncepce je podkladem pro územní plán Prahy, tzn. že požadavky v ní obsažené by měly být obsaženy v územním plánu. Stavební úřad při rozhodování ve správních řízeních má ve stavebním zákoně stanoveno, že žádost posuzuje mj. podle územního plánu, nikoliv však podle strategických dokumentů. Z výše uvedené úvahy nám vyplývá, zda je vůbec relevantní v Předpisu, který je vydáván nařízením v přenesené působnosti státní správy, odkazovat na samosprávný strategický dokument.

§44 – Výšky a plochy místností

V textu je použit pojem „světlá výška“. Tento pojem není v Předpisu definován.

§44, 1) Nesouhlasíme se snižováním světlé výšky na 2,4m. Toto může vést k degradaci komfortu staveb pro bydlení. Toto ustanovení by se mělo vypustit. V případě rekonstrukce starších staveb, které nesplňují požadavky § 44, 2), lze udělit výjimku.

§45 – Denní a umělé osvětlení a proslunění

§ 45, 1) Ustanovení týkající se požadavků na proslunění je vágní, nevymahatelné a v praxi nepoužitelné. Z textu by mělo vyplynout, že prosluněny by měly být nejen místnosti v novostavbách, které to svým charakterem a způsobem užívání vyžadují, ale měly by i zůstat prosluněny místnosti tohoto typu ve stávajících stavbách, které novostavba může ovlivnit. V §84 chybí předpis – norma k tomuto ustanovení – ČSN 73 4301, ČSN 73 0581.

§45, 2) V textu se uvádí, že ustanovení odstavce 2 není dotčeno. Není zřejmé, jakého odstavce 2 to týká.

§46 – Větrání a vytápění

§46, 2) Není zřejmé, jakým způsobem se v např. v projektové dokumentaci prokáže, že oxid uhličitý ve vnitřním prostředí stavby nepřekročí hodnotu 1500 ppm.

§50 – Hygienické zařízení

§50, 4) V textu se uvádí, že pokud není hygienické zařízení v ubytovací jednotce, musí být na každém podlaží přiměřený počet koupelen a záchodů. Z ustanovení není zřejmé, jaký počet je či již není přiměřený.

§52 – Ochrana proti hluku a vibracím

§52, 2) V ustanovení uvedená možnost znamená např. v bytě o 4 obytných místnostech mít pouze jednu, která splňuje hygienické požadavky na bydlení z hlediska hluku. Jedná se o degradaci nároků na bydlení. V případě, že nejsou splněny požadavky na ochranu před hlukem, je třeba navrhnout jiné využití stavby. Text by měl být nahrazen takto: „Při změnách dokončených staveb nebo výstavbě nových staveb v prolukách může být v odůvodněném případě jedna obytná místnost bytu orientována do chráněného venkovního prostoru, ve kterém není dodržen hygienický limit hluku dle zvláštního právního předpisu“.

§56 – Schodiště a rampy

§50, 3) - V textu je použit pojem „nouzové osvětlení“ schodiště v případě, že není zajištěno osvětlení přirozené. Tento pojem není v Předpisu definován. V Předpisu by spíše měl být použit pojem „umělé osvětlení“.

§57 – Stání v garážích

§57, 1) Pojem „podchodná výška“ spolu s „výškou světlou“ a „výškou konstrukční“ by měl být uveden spíše v pojmech v §2.

§60 – Ochrana před spadem ledu, sněhu a stékáním vody ze střech

Text by měl být upraven: „Střechy musí zachycovat a odvádět srážkové vody, sníh a led tak, aby neohrozovaly účastníky silničního provozu a osoby a zvířata v přilehlém prostoru a neomezovaly a neznemožňovaly účelové využití tohoto prostoru.“

§ 61 - Prostupy

Text by měl být upraven: „Všechny prostupy vedení sítí technického vybavení do staveb nebo jejich částí umístěné pod úrovní terénu musí být řešeny tak, aby byl znemožněn průnik plynů a kapalin do prostoru stavby.“

§69 – Stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady

Text by měl být upraven: „Stavby pro rodinnou rekreaci smí mít nejvýše 80m² hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy nebo vrchního líce atiky do 8m.

Stavby a zařízení pro reklamu a informace § 77 až §82

Požadavky na stavby pro reklamu a zařízení v § 77 až 82 jsou zmatené a jedná se o výsledek kompromisu, který v praxi neumožní spolehlivé a přesné používání Předpisu. Je zde uvedeno i více různých výměr - 4m², 6m², 6,5m², přičemž stavební zákon jako zlomovou stanoví výměru 8m² pro to, aby bylo zřejmé, zda jde o stavbu či zařízení a pro to, jaký postup pro umístění a povolení je dle stavebního zákona třeba. Těchto více výměr též přispívá ke zhoršení použitelnosti Předpisu v praxi.

§77 - Obecné požadavky

V §1 odst. 2 zákona č. 40/1995 Sb. se uvádí: „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, pokud není dále stanoveno jinak.“ Na toto ustanovení se v Předpisu odkazuje v případě zařízení „určených ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu“. Stavby a zařízení pro reklamu jsou stavbami nájemnými, tj. investor plochy pronajímá různým subjektům pro různá sdělení. Stavební úřad při umísťování a povolování stavby nebo zařízení nejenže není schopen, ale není ani kompetentní posuzovat stavbu nebo zařízení podle plánovaného obsahu sdělení, a pokud by i tak učinil, stavba nebo zařízení mohou následně po celou dobu své životnosti sdělovat cokoli komukoliv bez toho, aniž by stavební úřad měl nějaký nástroj k nápravě.

V Předpisu se používá pojem „panel“. Sdělení však nemusí být vždy dvojrozměrnou deskou – panelem, může být např. stojícím válcem či zavěšeným trojrozměrným tělesem. V pojmech by měla být jasná definice „panelu“.

§77, 2) Odstavec současně s odstavcem §78 odst. 1 působí zmatečně.

§78 – Samostatně stojící stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení

§78, 1) Odstavec současně s odstavcem § 77 odst. 2 působí zmatečně.

§78, 2) Z textu by mělo být zřejmé, že stanovený odstup se týká vzájemně staveb pro reklamu, vzájemně zařízení pro reklamu a též vzájemného odstupu stavby pro reklamu a zařízení pro reklamu. Z textu toto nevyplývá. Text by měl být upraven takto: „.....roven nejméně trojnásobku plochy panelu větší z těchto staveb.....“

§78, 3) Text by měl být upraven. Místo „...v pěších cestách...“ by mělo být „...u pěších cest...“. V pěší cestě nemůže nic stát. V předpisu není definován pojem „park“.

§78, 4) Text by měl být upraven. Místo „...aby nepřiměřeně neomezovaly pěší pohyb a aby byl zachován průchod o čisté šířce nejméně 1,5m.“ by mělo být „...aby nepřiměřeně neohrožovaly bezpečný pěší pohyb a aby byl zachován průchod o šířce nejméně 2m.“ Případně by šířka průchodu měla vycházet ze zákona č. 13/1997 Sb.

§78, 5) Tento odstavec by měl být nahrazen textem: „Samostatně stojící stavby a zařízení pro reklamu se nesmí umísťovat v průtočném záplavovém území“. Tímto lze předejít problémům a škodám při povodních.

§ 79 - Stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení umístěné nad rovinou střechy

Úvodní věta by měla být doplněna o větu: „Stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení se přednostně umísťují do úrovně nepřesahující horní linii střechy.“

§79, a), b), c) Z textu by mělo být vypuštěno: „...nejedná-li se o stavby nebo zařízení určené ke zprostředkování informace, která nemá reklamní povahu“. Viz výše připomínky k §77.

§80 – Stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení umístěné kolmo k fasádě

Stavby kolmo k fasádě jsou podmnožinou staveb předsažených před fasádou. Požadavky by měly být v jednom ustanovení. Místo úhlu 90° lze použít např. úhel 89° a ustanovení se na stavby a zařízení nemusí vztahovat.

§80, 1) Není jasný důvod stanovení výměry právě 6,5m². Dle §3 odst. 2 stavebního zákona je stavba pro reklamu od 8m². V Předpisu se dále operuje s výměrou 4m² a 6m².

§ 81 - Stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení umístěné na fasádě a předsažené před fasádou

V Předpisu se používá pojem „slepá štítová stěna“, slepá fasáda“. Tato definice v pojmech chybí. V současné době jsou reklamní plachty na stěnách domů i přes okna.

§82 - Stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení na oplocení, opěrných zdech a zábradlí

§82, 2) Není jasný důvod stanovení výměry právě 6m². V Předpisu se dále operuje s výměrou 4m² a 6,5m².

§82, 3) a 4) V odstavci 3 se stanoví, že stavby pro reklamu nelze umístit na oplocení a opěrných zdech. V odstavci 4 se stanoví podmínka pro stavby pro reklamu na oplocení a opěrných zdech, že nesmí přesahovat výšku o více než 0,3m. Text odstavců si odporuje.

§ 84

V ustanovení chybí uvedení předpisu - normy pro proslunění, které je stanoveno požadavky uvedenými v §45 odst.1.

§85 – Přejícná ustanovení

Není jasné, zda se dosavadní právní úpravou míní vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy nebo vyhlášky č. 268/2009 Sb. a č. 501/2006 Sb.