

Pražské stavební předpisy – novela



PhDr. Matěj Stropnický

náměstek primátorky hlavního města Prahy



Cíle novelizace

- 1) Zachovat ducha a inovativní přístup PSP
- 2) Zajistit právní jistotu a vymahatelnost
- 3) Najít konsenzuální řešení
- 4) Zpřísnit ochranu kvalit v území
- 5) Podpořit udržitelný rozvoj
- 6) Zpřísnit regulaci reklamy
- 7) Obecné požadavky na umístování staveb

1) Zachováváme základní principy PSP

- **Systematické členění města**
vymezení uličního prostranství (uliční čára, bloky)
- **Stavba jako součást města**
výšková regulace, stavební čára
- **Důraz na kvalitu veřejných prostranství**
pěší pohyb, reklama

2) Důraz na právní jistotu a vymahatelnost

- Přípravu novely vede respektovaný právník František Korbek
- Harmonizace s pojmy a instituty stavebního zákona
- Sjednocení vybraných technických požadavků s celostátní vyhláškou (požadavky na větrání a vytápění, tepelná ochrana a energetická náročnost budov)
- Konzultace s MMR
- Notifikace

3) Snaha o konsenzus

- Široká konzultační skupina
- Zastoupeny klíčové skupiny
 - ČKAIT
 - MMR
 - ČKA
 - Hospodářská komora ČR
 - advokáti
 - neziskovky
 - a další

4) Přísnější ochrana kvalit v území

- Charakter území úzce navázán na vymezení šířky ulic, výšky budov

- celým původním textem PSP se pojem „charakter“ prolínal v různých mutacích (charakter, charakter výstavby, charakter území, charakter místa) (§ 2/f)

- sjednocení, přesun a precizace pojmu „charakter území“ (v § 2f) a využívání v celém předpisu (např. při vymezení šířky ulic (v § 14/2), stanovení výšky budov (v § 27), odstupů staveb (v § 28 ad.).

- charakter území je soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní místo (především umístění v území, intenzita, struktura a typ zastavění, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb (§ 2/f)

- rozšíření a zpřesnění typologie uličních čar (v § 21) a výškové regulace (v § 25) (vychází z charakteru území, ale nepřehlídí ke stavbám v území výjimečným, např. rozhledna, věž apod.).

- Při umísťování staveb musí být nově přihlédnuto k zachování a rozvoji kulturní hodnoty prostředí. (§ 20/1)

- **Odstupy od okolních budov**

- Odstupy staveb musí ve stabilizovaných plochách odpovídat charakteru území, zejména ve vztahu k existující zástavbě (§ 28)

- **Proslunění**

- Při navrhování bytů a pobytových místností, které to svým umístěním, charakterem a způsobem využití vyžadují, se v mezích možností vyplývajících z charakteru zástavby dbá na jejich proslunění. Přitom se dbá na zajištění zrakové pohody a ochrany před oslněním, zejména v pobytových místnostech určených pro zrakově náročné činnosti.
(§ 45)

- **Výšková regulace**

- Zpřesnění, resp. doplnění možnosti podkročení minimální výšky u veřejných budov
 - Zpřesnění regulované výšky veřejných budov nebo tzv. lokálních dominant oživujících urb. strukturu. (§ 27)

- **Důraz na prostupnost veřejných prostranství pro pěší a cyklodopravu**

- je zajišťována již stávajícím znění PSP a zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Doplněny další požadavky přístupnosti a prostupnosti krajiny (v § 11), zejména zřizování cest podél vodních toků a významných vodních ploch a volný přístup za zastavěného území do volné krajiny.
- Požadavky na kvalitu veřejných prostranství zahrnujících do standardu požadavky na cyklodopravu (v § 16/1)

- **Propojení veřejného prostranství do navazující volné krajiny**

- Nová povinnost dbát na propojení veřejných prostranství do volné krajiny (v § 11/6)

- **Důraz na eliminaci bariér v území („gated communities“, slepé ulice)**

- **Zřizování cest podél Vltavy a Berounky a významných vodních ploch (i pro kola)**

- Rozšíření prostupnosti volné krajiny a krajiny podél Vltavy a Berounky a v okolí významných vodních ploch pro pěší a cyklisty (v § 11/4, 5)

- **Podpora opatření na preferenci MHD**

- nově definovány požadavky na napojení ploch s vysokými nároky na dopravní obslužnost na MHD, zejm. kolejovou (v § 9)
- preference MHD vymezení preferenčních pruhů (v § 17/8)

5) Podpora udržitelného rozvoje

- **Požadavky na kvalitu veřejných prostranství**
 - zesílena podpora cyklo dopravy
 - např. přísnější požadavky na kvalitu veřejných prostranství zahrnujících do standardu požadavky na pohyb cyklo dopravy (v § 16/1), parkování pro elektromobily a jízdní kola (v § 33/7 a 34/3)
 - podpora carsharingu
 - Za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona a v souladu s tímto nařízením lze povolit výjimku z ustanovení § 14 odst. 1 písm. d), § 17 odst. 6 a 7, § 18 odst. 2, § 19 odst. 4, § 24 odst. 1, § 28 odst. 1, § 29 odst. 2 až 4, § 32 odst. 5, § 36 odst. 5, § 44 odst. 1 až 4 a § 45 odst. 1 až 6 a dále z § 32 odst. 1 písm. a) za podmínky, že minimální požadovaný počet stání je nižší než 10, nebo pro vázaná stání pro účel užívání bydlení za podmínky, že jsou stání nahrazena příslušným počtem vyhrazených stání v systému sdílení vozidel s alternativním pohonem (carsharing).
 - požadavky na parkování pro elektromobily a jízdní kola
 - požadavky na parkování pro elektromobily a jízdní kola v § 33/7 a 34/3, retenci a využití dešťových vod (v § 38/4)
 - podpora jízdy na kole a vozidel s alternativním pohonem
 - (v celém předpisu)

- požadavky na využití dešťových vod
 - (§ 38/4)
- požadavky na zpětný zisk tepla z odpadních vod
 - (§ 49/4)
- **Infrastruktura a energetická náročnost**
 - preference MHD vymezováním preferenčních pruhů
 - (§ 17/8)
 - generální klauzule o energetické nenáročnosti
 - (§ 35/1)
 - podpora cyklodopravy a vozidel s alternativním pohonem
 - (v celém předpisu)
 - podpoře parkování a dobíjení vozidel s alternativním pohonem (v § 33/7 a § 63/5)
- **Parkování**
 - redukce parkovacích míst na veřejných prostranstvích v návaznosti na výstavbu nových parkovacích míst (v § 32/5)

• Energetická soběstačnost budov

– Zásobování staveb energiemi musí probíhat ve shodě s principy hospodárného a ekologicky šetrného využití energií s co největším využitím centrálního zásobování teplem a obnovitelných zdrojů a co nejnižší energetickou náročností budov (§ 35/1)

- více prostoru pro izolaci budov
(nově 30 cm, dříve 25 cm)

– rozšíření možností izolace budov z 25 cm na 30 cm přes stavební čáru
nebo přes minimální odstup budov (v § 24 a § 29/3)

- „zezávaznění“ normy pro udržitelné využívání
přírodních zdrojů

– stanovení požadavků na tepelnou ochranu budov v § 66 – zezávaznění norem pro stanovení
tepelně technických vlastností konstrukcí a budov a nízkou energetickou náročnost budov (§ 66/3)
a udržitelné využívání přírodních zdrojů (§ 39/1g)

– podpora CZT výslovně doplněna do § 35, aniž by tím byla dotčena podpora alternativních
zdrojů energie.

- požadavek zřizování systémů pro zpětný
zisk tepla z odpadních vod

– (§ 49/4)

6) Přísnější regulace reklamy

– Zákaz reklamy na opěrných zdech nad 6 m² v § 82/2, zákaz volně stojící reklamy v památkových rezervacích a památkových zónách a omezení této reklamy i mimo ně, včetně dosud neregulovaného nezastavitelného území, stanovením minimálních odstupů 100 m a regulací této reklamy již od 4 m² (dosud do 6 m² neregulována).

- **Úprava regulace vzhledem k požadavkům Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže**
- **Zpřísnění restrikce na plochy > 4 m² (dosud 6 m²)**
- **Nově zahrnuje také nezastavitelné území**
 - zahrnuje 53 % území HMP
- **Uvnitř památkových rezervací**
 - zákaz volně stojící reklamy > 4 m² (§ 81)
- **Vně památkových rezervací**
 - plochy > 4m² od sebe musí být vzdálené minimálně 100 m (§ 81)

- **Zpřísněny maximální rozměry reklamy na fasádách**
 - nově max. 2 m x 1,5 m (dříve 3 m x 2m) (§ 81)
- **Reklama na střechách jen k označení konkrétní provozovny nebo budovy instituce**
 - (§ 82/2)
- **Zákaz volně stojící reklamy v památkových rezervacích a památkových zónách** omezení této reklamy i mimo ně, **včetně dosud neregulovaného nezastavitelného území**
- **Doplnění možnost samospráv změnit regulaci v ÚP nebo RP.**

7) Obecné požadavky na umístování staveb

- Plánovací smlouvy

– Za podmínek stanovených stavebním zákonem lze podmínit umístění stavby uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nebo úpravách související dopravní a technické infrastruktury.
(§ 20/1)

8) Harmonogram

- Projednání Radou hl. m. Prahy → 9. června
- Oficiální připomínkové řízení (MHMP, MČ, MMR) → 30 dní
- vyhodnocení a zpracování připomínek → červenec–srpen 2015
- Odeslání k notifikaci → srpen 2015
- předpokládané schválení novely PSP → říjen 2015
- účinnost novely PSP → 1. leden 2016

Děkuji za pozornost.