



# Proč by měl nový stavební zákon umožnit českým městům mít vlastní stavební předpisy?



Protože chceme vytvářet města  
která vypadají i takto,  
nikoli jen takto.

Co přinesly Pražské stavební předpisy?.....	2
Hlavní principy.....	6
Co bylo předtím?.....	12
Jakou hrozbu představuje nový stavební zákon?.....	14
Praktické informace.....	20

## CO PŘINESLY PRAŽSKÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY?

Od roku 2014 má Praha opět své vlastní stavební předpisy (PSP) – dokument, který má velký vliv na podobu metropole. Praha své stavební předpisy měla od roku 1833 do druhé světové války. Poté platily až do 70. let celostátní normy a dále obecně technické požadavky na výstavbu v podstatě shodné pro celé Československo s malými výjimkami pro hl. m. Prahu. Vlastní předpis má Praha opět až od roku 2014. Dnes však reálně hrozí, že je vlivem návrhu nového stavebního zákona opět mít nebude.

Na co se nové stavební předpisy soustředí? Jde především o řešení soudobých problémů města, které jsou spojeny zejména s rozpadem městské struktury a jeho ekonomickými, environmentálními a sociálními dopady. PSP rozpracovávají a doplňují zejména vztahy urbanistické, které byly doposud opomíjeny. Zavádějí tradiční nástroje plánování města, které platily za první republiky: uliční a stavební čáru nebo regulovanou výšku budovy. Tyto nástroje byly za socialismu vymazány, protože se kladl důraz jen na stavbu centrálně plánovaných sídlišť.

Kromě toho PSP přináší i jasná pravidla pro tvorbu veřejných prostranství a jejich kvalitativní standard. Podrobně se věnuje například uličním stromořadím, které ustupovaly centrálně řízenému plánování. Nezapomíná ani na dílčí parametry interiérů budov, umožňuje ovšem širší škálu architektonického řešení bytů a rodinných domů s ohledem na pluralitu životních stylů současné společnosti.



*Smíchov City: bloková čtvrť navržená podle PSP.*

PSP přibližují standard stavební regulace v Praze vyspělým evropským městům. Jejich cílem je chránit volnou krajinu a parky, nechávat vzniknout živým, bezpečným a příjemným ulicím a vytvářet prostor pro vznik kvalitního bydlení. Kromě toho mohou PSP městu ušetřit významné náklady na městskou hromadnou dopravu i na infrastrukturu města.



*Rohan City: čtvrť navržená podle PSP.*

# HLAVNÍ PRINCIPY

## (1) STAVBA JAKO SOUČÁST MĚSTA

Každá budova je součástí svého okolí, města jako celku. Budovy by neměly být pouhými solitéry, ale měly by spoluvytvářet obraz města. PSP tedy především stanovují prostorové limity pro budoucí zástavbu: novostavby by měly respektovat charakter konkrétní lokality – tedy výšku zástavby a strukturu ulic, parků a náměstí.

## (2) VÝŠKOVÁ REGULACE

Praha doposud neměla žádnou výškovou regulaci (kromě území se zákazem výškových staveb v historickém centru města). Nový předpis zavádí systém výškových hladin, který zjednoduší posuzování výšek nových staveb. Dokud územní nebo regulační plán nestanoví tyto hladiny, tak bude výška nových domů regulována podle výšky okolních domů. Zde předpis nově stanovuje jasná pravidla, jak se výška měří a co jí smí překročit a o kolik.

## (3) NÁVRAT K TRADIČNÍ REGULACI – ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRA

Předpis navazuje na tradiční hodnoty, kterými se v Praze řídily předválečné a prvorepublikové stavební řády. Po sedmdesáti letech se tak hlavní město vrací k tradičním nástrojům, které znovu umožní výstavbu čtvrtí, jako jsou Vinohrady nebo Dejvice. Ty totiž podle dosavadního předpisu nebylo možné realizovat. Znovuzaveden je pojem uliční a stavební čáry, které budou muset stavebníci respektovat. Například regulativ stavební čáry nově chrání nezastavěné vnitrobloky a obecně řeší vztah zástavby k veřejným prostranstvím. Uliční čára zase pomáhá definovat, co je veřejné a co je již v zodpovědnosti soukromých stavebníků. Dále určuje pravidla pro umístování dopravní a technické infrastruktury. Obnovení principu městské ulice samozřejmě neznamená, že v celém městě bude možno realizovat jen kompaktní stavbu typu Vinohrad. Prvorepubliková Ořechovka nebo Hanspaulka jsou krásnou ukázkou dobrého uličního systému v nízkopodlažní zástavbě. Je také potřeba zmínit, že PSP vznik modernistických sídlišť nezakazují. Pouze kromě nich umožňují také blokovou strukturu.



#### (4) DŮRAZ NA KVALITU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Příjemné a dobře fungující ulice (ale i náměstí či parky) potřebují vyvážený vztah mezi dopravní obsluhou a společenským významem. Přestože ulice a náměstí často staví soukromí stavebníci, neexistoval dosud ucelený soubor pravidel pro jejich utváření - PSP tuto mezeru zaplnily.

Předpisy zavedly základní kvalitativní požadavky na standard veřejných prostranství, zejména požadavky na dopravní řešení, uspořádání uličního profilu nebo stromořadí. Nově také předepisují na hlavních ulicích vytvořit podmínky pro živý parter (např. kavárny nebo obchody).

Nařízení zohledňuje zejména pěší a cyklistickou dopravu a požadavky na obytnou kvalitu veřejných prostranství. PSP požadují, aby každá nová ulice měla chodník, nebo byla řešena formou obytné ulice. Pro chodce musí být vždy zajištěn průchod široký alespoň 1,5 metru. Díky nařízení jsou také sdružovány sloupy semaforů, trolejí a uličních lamp tak, aby nebránily volnému průchodu.

#### (5) BEZBARIÉROVÉ A PRŮCHODNÉ MĚSTO

S kvalitou veřejných prostranství souvisí i bezbariérovost města. PSP proto zajišťují více bezbariérových přechodů na ulicích na úkor nebezpečných a těžko přístupných podchodů a nadchodů. Ty jsou prakticky nedostupné pro rodiče s kočárky, seniory nebo vozíčkáře, ve formě podchodu navíc znamenají významné bezpečnostní riziko. Konkrétním příkladem jsou například nové přechody na Karlově náměstí.

Z hlediska prostupnosti města ovšem nejde jen o uspořádání parteru jednotlivých ulic a náměstí – důležité je celkové uspořádání uliční sítě. PSP proto prosazují propojování ulic tak, aby nevznikaly slepá a neprostupná místa.



**Přechody na Karlově náměstí:**  
*obecný předpis preferoval nadchody a podchody, které představují problém nejen pro lidi s kočárky či seniory.  
PSP doporučují úroňové přechody pro chodce.  
Vzniká tak příjemnější město.*

#### (6) STROMY V ULICÍCH

PSP vyžadují stromořadí na městských třídách a významných ulicích. Každá nová či rekonstruovaná ulice širší než 12 metrů musí být realizována tak, aby bylo možné stromořadí vysadit. PSP z tohoto důvodu zavádí speciální nový nástroj, tzv. výsadbový pás. Ten by měl především usměrnit vedení sítě technické infrastruktury (např. plyn, voda) - dnes totiž často znemožňuje výsadbu stromořadí právě jejich nevhodné rozmístění. Při opravách ulic bude nově nutné nechat pod zemí dost prostoru pro růst kořenů. U nových povrchových parkovišť navíc bude muset na každých 8 stání vyrůst jeden strom.

#### (8) OPTIMALIZACE PARKOVÁNÍ

PSP navazují na stávající systém regulace parkování, zavádí ale důležitá vylepšení a úpravy, vzešlé z analýzy stávající situace. Donedávna byly např. u bytových staveb požadavky na počet parkovacích míst plošně stejné pro celé město. PSP tyto požadavky regulují podle hustoty sítě veřejné dopravy – v centru tak napříště postačí méně parkovacích míst, na okrajích Prahy jich naopak bude nutné realizovat více. U obytných domů PSP stanovují pouze minimální požadavky na počet parkovacích míst. U kancelářských budov a obchodů pak stanovují také maximální počet parkovacích míst. Zvýšenou pozornost věnují PSP nejen požadovaným kapacitám pro novostavby, ale i způsobu realizace parkovacích stání a jejich charakteru. Stanovují, že parkovací stání (kromě stání pro návštěvníky) u novostaveb nesmí vznikat v uličním prostoru, a to i když je tento ve vlastnictví stavebníka. Stejně tak třeba nájezdové rampy do garáží nesmí být v ulici. Nové ulice tak už nebudou vypadat pouze jako parkoviště, budou více vybízet k pobývání a přitom se zachová dostupnost parkovacích míst.



## CO BYLO PŘEDTÍM?

Předchozí předpis vycházel z jiné filozofie výstavby města, než která se dnes ve vyspělých evropských státech uplatňuje. Vyhláška směřovala spíše k výstavbě města s rozsáhlým zastavěným územím a zároveň nízkou urbánní kvalitou osídlení – tedy míst, kde je řídká hustota osídlení a tudíž horší dostupnost služeb či hromadné dopravy. Tento trend, spojený s oddělováním funkcí města, vycházel z problémů vyvolaných průmyslovou revolucí v druhé polovině 19. století. Již v 60. letech minulého století však začínalo být zřejmé, že tato cesta přináší značné negativní dopady: prodražuje veřejnou infrastrukturu, vytváří město závislé na automobilech a nepodporuje vznik živých městských čtvrtí a veřejných prostor. Úspěšná evropská města proto tento způsob výstavby města opustila již v 80. letech 20. století. Město, které se rozrůstá do okolní krajiny a kde je vlastně všude daleko, je extrémně drahé na svůj provoz. V okrajových částech totiž vzniká nákladná infrastruktura jen pro několik obyvatel na hektar.

Regulativy dosavadního předpisu byly paradoxně v rozporu s formou zástavby těch čtvrtí, které dnes v Praze považujeme za kvalitní – Vinohrad, Karlína či Dejvic. Stejně tak by v jejich rámci nebylo možné realizovat řadu kvalitních současných projektů evropských metropolí.

Vyhláška opomíjela zejména regulace urbanistických vztahů. Ty jsou přitom pro vznik kvalitní zástavby klíčové. Kladla přílišný důraz na předepisování unifikovaného standardu jednotlivých novostaveb, aniž by se zabývala dopady na okolní zástavbu a na město jako celek.





## JAKOU HROZBU PŘEDSTAVUJE NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON?

**Vláda ČR schválila nový návrh stavebního zákona. Ten však z pohledu velkých českých měst zlepšení nepřinese. Jedním z problémů, se kterým se bude muset popasovat např. Praha, je právě zrušení Pražských stavebních předpisů, díky nimž mohla budovat kompaktní město krátkých vzdáleností. Nad návrhem se podivují i další významná města v ČR.**

### Co to znamená?

#### **INVESTICE DO BROWNFIELDŮ PŘIJDOU VNIVEČ**

Praha má mnoho ploch, které už neslouží svému původnímu účelu. Díky PSP se je po dlouhých desetiletích daří otevírat pro výstavbu nových moderních čtvrtí, kde lidé bydlí, pracují, nakupují i tráví volný čas. **Praha do příprav těchto území investovala prostředky v řádu milionů. Klíčem k úspěchu byly právě Pražské stavební předpisy. Nový stavební zákon však těmto plánům paradoxně zamezí.** Všechny nově chystané čtvrti jako Bubny-Zátory či Nákladové nádraží Žižkov budou muset být přeplánovány v podstatě jako pražská sídliště. Všechny investice přijdou vniveč a hlavně – nevznikne tolik potřebné město krátkých vzdáleností, tedy město odpovídající standardům 21. století. Jde o připravované projekty za stovky miliard korun, které stát ohrozí nebo minimálně vrátí o 10 let zpět.

#### **RYCHLOST VS. KVALITA?**

Hlavním argumentem MMR při prosazování nového stavebního zákona je rychlost. Zástupci českých měst se shodnou, že rychlost je důležitým parametrem, nicméně stejně důležitým parametrem, který rychlost nijak neovlivní, je **kvalita vystavěného prostředí, kterou právě PSP zajišťují.** Speciální předpis pro města nepředstavuje pro MMR komplikací. Proč to tak

dlouho trvá totiž není dáno tím, jaká máme pravidla, chyba je v procesu samotném – např. lhůty a jejich vymahatelnost a micromanagement státní správy v kombinaci s množstvím orgánů a úřadů. MMR slibuje zkrácení lhůt, během kterých by měly jednotlivé úřady vydat svá rozhodnutí, tyto lhůty však nejsou nijak vymahatelné a možnost zkrácení celého procesu je tak zanedbatelná.

#### **TRANSPARENTNÍ PŘEDPIS NENÍ KOMPLIKACÍ**

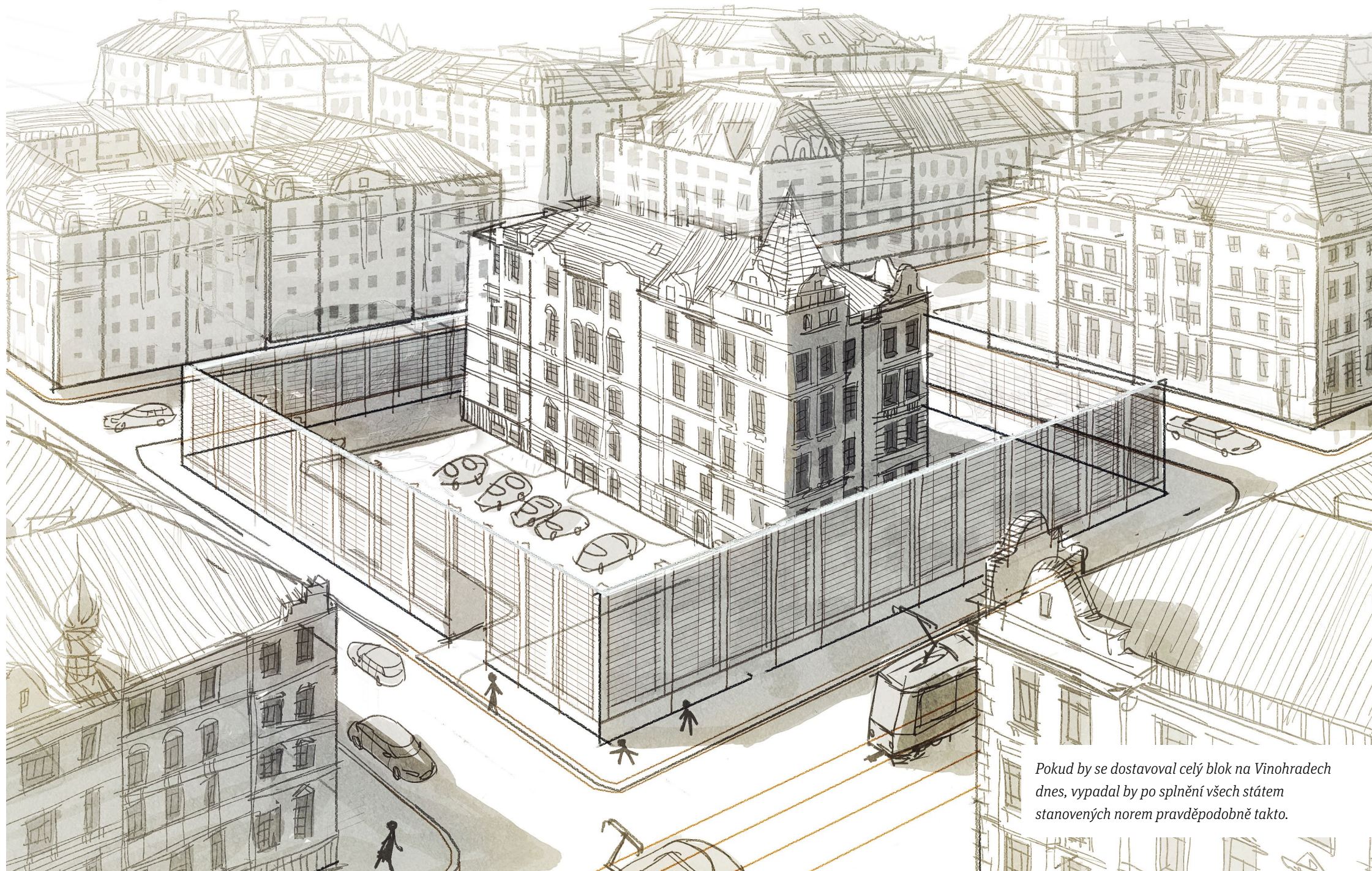
Dnes je praxe mezi investory taková, že dopředu nevědí, jak jejich žádost o stavební povolení stát vyřídí. PSP stanovují podmínky předem a jsou tak pro investory transparentním předpisem. Státní správa se naopak vyjadřuje až po předložení projektu a má poté často protichůdné požadavky na úpravy. Stavební předpisy pro každé město přináší kvalitu a nepředstavují komplikaci. Důležité také je, aby si města tyto předpisy mohla připravovat sama podle svých vlastních potřeb. Neznamená to, že bude v každém městě úplně jiný předpis, většina měst má podobné potřeby. Ale pro stát jsou města už moc vzdálená a jejich potřeby nechápe. Potvrzují to i v Praze působící významní developři.

### **SOUČTEM VŠECH NOREM NEVZNIKÁ KVALITA**

Všichni se shodnou, že normy jsou potřebné. Pokud jsou však v rozporu se zdravým rozumem, doplácí na to právě vystavené prostředí, ve kterém se všichni denně pohybujeme. Pokud si všechny normy, které musí města dodržet, chcete poskládat, nepodaří se vám to. Nejsou totiž vzájemně kompatibilní. Výsledkem jsou pak bizarní projekty a promarněné příležitosti. Je potřeba reagovat na dnešní svět a změnit zastaralý a dnes dávno přežitý přístup k normám.

### **EKONOMIKA STÁTU JDE DOLŮ**

S výstavbou je také úzce spojena ekonomika státu. A právě velká města jsou jejím motorem. Pokud však nový stavební zákon vejde v platnost, ekonomika může zásadně oslabit. Stavební úřady jsou totiž v přenesené působnosti státu a města nemají možnost sami ovlivnit, jak se budou vyvíjet. Pokud města nebudou moci rychle reagovat, budou mít svázané ruce a budou i nadále odkázáni na rozhodnutí státních úředníků, bude stagnovat i rozvoj českých regionů. 10 největších českých měst totiž generuje více než 3/4 celého Česka. Pokud se nebude dařit ekonomickému motoru, bude trpět i celek. Stavebnictví má také veliký multiplikační efekt. Pokud se daří stavebnictví, daří se i jiným segmentům ekonomiky



*Pokud by se dostavoval celý blok na Vinohradech dnes, vypadal by po splnění všech státem stanovených norem pravděpodobně takto.*

## PRAHA

„MMR návrhem zásadně omezuje rozvoj velkých měst, která však táhnou ekonomiku celého Česka. V posledním půlroce jsme MMR jasně říkali, co česká města potřebují, MMR však nevyslyšelo ani jednu připomínku. Pro Prahu je navíc ohromnou hrozbou konec Pražských stavebních předpisů, se kterými nový zákon nadále vůbec nepočítá. Jde o micromanagement na úrovni státu. Neznám žádnou firmu, kde by tento princip přinášel ekonomický růst. Snaha státu mít pod dohledem každý obrubník je nesmyslná a hodně drahá pro veřejné rozpočty.“

Ondřej Boháč,  
ředitel IPR

## BRNO

„V případě návrhu nového stavebního zákona se jedná o zmařenou příležitost. Například Pražské stavební předpisy jsou odbornou veřejností vnímány pozitivně, jako krok správným směrem. Statutární města ČR si naopak přála rozšířit možnost vydávat vlastní městské stavební předpisy, aby mohla reagovat na individuální situaci měst. Toto bylo opakovaně komunikováno i na jednáních s ministerstvem. MMR prosby praxe

nevyslyšelo, naopak ruší i Pražské stavební předpisy. Prosadilo tak úřední, byrokratický přístup, určující požadavky na výstavbu shora, centrálně ač je to při různorodosti měst a různosti jejich podob a podmínek nesmyslné.“

Michal Sedláček,  
ředitel KAM

## OSTRAVA

„V komunikaci nového stavebního zákona je neustále akcentováno zvýšení rychlosti výstavby, ale nemluví se o kvalitě vystavěného prostředí. Dokonce jediný dokument, který na tuto kvalitu jasnou a srozumitelnou formou cílí – Pražské stavební předpisy – pozbývá s novým návrhem platnost. Jako by nezáleželo na tom, co budujeme, hlavně že to budujeme rychle. Naopak podobné předpisy by měly mít právo přijmout i další města. Třistatisícovou postindustriální metropoli v případě Ostravy nelze poměřovat stejnou šablonou, jako malou dvoutisícovou obec.“

Ondřej Vysloužil,  
ředitel MAPPA

## PRAKTICKÉ INFORMACE

PSP nahradily vyhlášku 26/1999 Sb Hl. m. Prahy. Na celostátní úrovni je problematika upravena vyhláškami Ministerstva pro místní rozvoj. Praha vydává PSP v přenesené působnosti, na základě zmocnění v § 194 písm. e) stavebního zákona – z tohoto titulu jsou schvalovány Radou hlavního města. Předpisy stanovují nejen požadavky na jednotlivé stavby, ale také věcný rámec pro zpracovávání i dílčích územních a regulačních plánů.

Návrh Pražských stavebních předpisů zpracoval Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Je dílem skupiny pěti odborníků, jež vedl architekt a urbanista Pavel Hnilička s podporou širší skupiny specialistů. Byl schválen radou poté, co návrh prošel prvním i druhým kolem projednání, a po vypořádání všech připomínek ze strany Magistrátu hl. m. Prahy, městských částí, Ministerstva pro místní rozvoj a veřejnosti.

Na svých stavebních předpisech aktuálně pracuje také Brno.

Brněnské  
stavební předpisy  
2018  
s aktualizovaným  
odůvodněním

A  
Kancelář  
architekta  
města Brno

B | R | N | O

Také Brno má zpracované své stavební předpisy připravené ke schválení.

**Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy**  
**Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2**

**[www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)**

**ILUSTRACE: Michal Šlusar**

**TEXTY: IPR Praha**

**FOTO: IPR Praha**

**© 2020 Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy**

Pražské stavební předpisy přibližují standard stavební regulace v Praze vyspělým evropským městům. Jejich cílem je chránit volnou krajinu a parky, nechávat vzniknout živým, bezpečným a příjemným ulicím a vytvářet prostor pro kvalitní bydlení.

