

OZNÁMENÍ

**o projednání návrhu nařízení,
kterým se mění nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy,
kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby
v hlavním městě Praze („Pražské stavební předpisy“)**

Předmětem novely nařízení č. 10 /2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění Nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy, dále jen PSP, jsou formulační úpravy § 3 spočívající v úpravě názvu § 3, ve formulačních úpravách odstavců 1 a 2, v doplnění odstavce 3 a v nových odstavcích 4, 5 a 6 definujících pojmy související se zastavěností, zastavitelností a nezastavěností ve vztahu k pojmosloví stavebního zákona.

Rada hl. m. Prahy svým usnesením č. 1305 ze dne 22. června 2020 schválila spojené projednávání návrhu novely PSP s odbory MHMP a Městskou policií s jejím projednáváním s městskými částmi hl. m. Prahy a Ministerstvem pro místní rozvoj.

Text návrhu novely PSP je přiložen k tomuto oznámení.

Návrh novely PSP se projednává od 1. do 31. července 2020 včetně.

Přípomínky doručte do datové schránky IPR Praha, ID datové schránky: c2zmahu

případně

elektronicky na adresu psp@ipr.praha.eu, doručení vám automaticky potvrdíme.

případně

písemně na adresu podatelny IPR Praha:

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
Vyšehradská 57,
12800 Praha 2
Označené „novela PSP – k rukám Ing. arch. Kamila Kubiše“

nejpozději 31. července 2020.

Kontaktní údaje zpracovatele:

Ing. arch. Kamil Kubiš, kubis@ipr.praha.eu

Mgr. Ondřej Boháč
ředitel IPR Praha

Přílohy:

- 1. Návrh novely (§ 3) PSP – projednávaný návrh**
- 2. Změnové znění § 3 (platné znění s vyznačením změn)**
- 3. Nové znění odůvodnění § 3 – pro informaci (není předmětem projednání)**

PROJEDNÁVANÝ NÁVRH NAŘÍZENÍ:

Návrh

Nařízení,

kterým se mění nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy

Rada hlavního města Prahy se usnesla dne2020 vydat podle § 44 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 320/2002 Sb., a § 194 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb., toto nařízení:

ČI. I

Nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), se mění takto:

1. V názvu § 3 se slovo „zastavěnosti“ nahrazuje slovem „zastavění“
2. V § 3 odst 1 se slovo „Území“ nahrazuje slovy „V území“;
slovo „využití“ se nahrazuje slovem „zastavění“;
slova „a f)“ se vypouští;
slova „člení na“ se nahrazují slovem „vymezuje“;
za slova „zastavěné území“ se vkládá tečka a následující text („a nezastavěné území. Hranice mezi nimi je vymezena čarou zastavěného území.“) se vypouští.
3. V § 3 odst. 2 se slovo „Území“ nahrazuje slovy „V území“;
slova „navrhovaného využití“ se nahrazují slovy „navrhované zastavitelnosti“;
slova „člení na“ se nahrazují slovem „vymezuje“;
za slova „zastavitelné území“ se vkládá tečka a následující text („a nezastavitelné území. Hranice mezi nimi je vymezena čarou zastavitelného území.“) se vypouští.
4. V § 3 odst. 3 se před slovo „Území“ vkládá věta „Hranice zastavitelného území člení území na zastavitelné a nezastavitelné.“
5. V § 3 odst. 3 písm. a) se za slovy „v zastavěném území“ slovo „a“ nahrazuje čárkou;
na konec věty se vkládají slova „a nestavební plochy“.
6. V § 3 odst. 3 písm. b) se za slovy „v nezastavěném území“ slovo „a“ nahrazuje čárkou;
na konec věty se vkládají slova „a samoty“.
7. V § 3 se za odstavec (3) vkládá nový odstavec, který zní: „(4) Nestavební plocha je plocha v zastavitelném území, která není určena k umístění zástavby. Nestavební plocha je součástí nestavebního bloku nebo uličního prostranství.“
8. V § 3 se za vložený odstavec (4) vkládá nový odstavec, který zní: „ (5) Nezastavitelná plocha je plocha v nezastavitelném území, která není určena k umístění zástavby. Nezastavitelná plocha je součástí otevřené krajiny. Rozlišuje se:
a) nezastavitelná plocha v nezastavěném území, která je určena k zachování otevřené krajiny,

b) nezastavitelná plocha v zastavěném území, která je určena k rozvoji otevřené krajiny; zvláštním případem je plocha, která je formálním rozvojem krajiny a odstraňuje nesoulad mezi vymezením zastavěného území postupem předepsaným stavebním zákonem a skutečným stavem.“

9. V § 3 se za vložený odstavec (5) vkládá nový odstavec, který zní: „(6) Samota je rozsahem málo významná plocha zastavěného území v nezastavitelném území, jejíž součástí je nejméně jeden zastavěný stavební pozemek.“

Čl. II

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti patnáctým dnem po jeho vyhlášení.

Zdeněk Hřib,

primátor hl. m. Prahy

Platné PSP, ve znění navrhovaných změn a doplnění (přehled změn – informativní text)

§ 3

Členění území podle ~~zastavenosti~~ **zastavění** a zastavitelnosti

- (1) **V území se podle stávajícího využití ~~zastavění~~ **zastavění** v návaznosti na § 2 odst. 1 písm. d) a f) stavebního zákona **vymezuje členění na zastavěné území a nezastavěné území. Hranice mezi nimi je vymezena čarou zastavěného území****
- (2) **V území se podle navrhovaného využití ~~zastavitelnosti~~ **zastavitelnosti** v návaznosti na § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona **vymezuje členění na zastavitelné území a nezastavitelné území. Hranice mezi nimi je vymezena čarou zastavitelného území.****
- (3) **Hranice zastavitelného území člení území na zastavitelné a nezastavitelné. Území se dále člení na plochy, přičemž:**
- a) zastavitelné území tvoří plochy zastavitelné v zastavěném území, a plochy zastavitelné v dosud nezastavěném území **a nestavební plochy,**
 - b) nezastavitelné území tvoří plochy nezastavitelné v nezastavěném území, a plochy nezastavitelné v zastavěném území **a samoty.**
- (4) **Nestavební plocha je plocha v zastavitelném území, která není určena k umístění zástavby. Nestavební plocha je součástí nestavebního bloku nebo uličního prostranství.**
- (5) **Nezastavitelná plocha je plocha v nezastavitelném území, která není určena k umístění zástavby. Nezastavitelná plocha je součástí otevřené krajiny. Rozlišuje se:**
- a) nezastavitelná plocha v nezastavěném území, která je určena k zachování otevřené krajiny,
 - b) nezastavitelná plocha v zastavěném území, která je určena k rozvoji otevřené krajiny; zvláštním případem je plocha, která je formálním rozvojem krajiny a odstraňuje nesoulad mezi vymezením zastavěného území postupem předepsaným stavebním zákonem a skutečným stavem.
- (6) **Samota je rozsahem málo významná plocha zastavěného území v nezastavitelném území, jejíž součástí je nejméně jeden zastavěný stavební pozemek.**

Aktualizované odůvodnění § 3 PSP (není předmětem projednání)

Nové znění odůvodnění § 3 PSP, kterým je v plném rozsahu nahrazeno stávající znění odůvodnění § 3:

Stavební zákon vymezuje v § 2 odst. 1 písm. d) zastavěné území^{o3} a v písm. f) nezastavěné území^{o4}. Způsob vymezení zastavěného území je pak dále podrobněji definován v § 58 stavebního zákona^{o5}. Rozdělení území na zastavěné a nezastavěné popisuje aktuální stav v území ke konkrétnímu dni, ke kterému se vymezení zastavěného území vztahuje. Vedle popisu stavu území definuje stavební zákon v § 2 odst. 1 písm. j) zastavitelné plochy^{o6}, které se zakreslují do územního plánu. Zastavitelné plochy se mohou vyskytnout jak v území zastavěném, tak i v území dosud nezastavěném.

Je zřejmé, že zastavěné území se bude každou novou stavbou umístěnou do přilehlých zastavitelných ploch v území dosud nezastavěném měnit v průběhu času. Proto je v předpisu doplněna hranice (čára) zastavitelného území jako přehledný a jednoduše kontrolovatelný nástroj pro vymezení dohody, kam až lze stavět. Vzniká tak jasné členění na území zastavitelné a nezastavitelné, které je vedeno snahou jasněji vymezit hranici zástavby města vůči otevřené krajině. Po období, ve kterém se tato hranice v Praze spíše rozmazávala a její kontura se rozšiřováním zástavby města do otevřené krajiny nebezpečně ztrácela, je vhodné navrátit hranici zastavitelného území její význam.

Zastavitelné plochy se vymezují jako plochy rozvoje města. Pro případy, ve kterých je na rozdíl od rozvoje výstavby naopak vhodné místně redukovat rozsah zastavitelného území, umožňuje předpis stanovit nezastavitelné plochy v zastavěném území. Děje se tak formou aktivního určení režimu jako při vymezování zastavitelných ploch. Ve stejném principu jako rozvojové plochy města lze navrhnout nezastavitelné plochy v území zastavěném jako rozvojové plochy krajiny, zejména v místech, kde zástavba již není možná. V případech, kdy jde o korekci vyjádření zastavěnosti podle skutečného stavu území oproti té, která vznikla zákonem předepsaným formálním postupem vymezení a která jde přímo proti smyslu vymezení zastavěného území (konkrétní příklady níže), se jedná o formální rozvoj krajiny.

V komplexních pražských podmínkách, kdy je velikost kraje kombinována s existencí 57 nesouměřitelných městských částí v jediném správním území, neposkytuje hranice zastavěného území pro územně plánovací dokumentaci dostatečný podklad odpovídajícím způsobem zrcadlící skutečné základní členění území.

„Zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí“ není s obnovou katastrálního operátu aktualizována a v nových katastrálních mapách se již neobjevuje. Zůstává tedy nezměněna již po dobu více než 50 let. Hranice vymežující tento tzv. intravilán byla stanovena jednorázově za účelem ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Jelikož stanovení této hranice v polovině 60. let minulého století bylo zemědělsky, nikoliv urbanisticky zaměřené, dochází k jevům, kdy se uvnitř intravilánu ocitají velká reálně nezastavěná (a i v té době prakticky nezastavitelná) území, která nebyla pro účely ochrany zemědělského půdního fondu důležitá, neboť ZPF se v nich nevyskytoval buď vůbec, nebo téměř vůbec.

Proto se při vymezení hranice zastavěného území podle stavebního zákona nachází v Praze uvnitř zastavěného území téměř kompletní Šárecké údolí, Prokopské a Dalejské údolí, Obora Hvězda, les mezi Krčí, Kunraticemi a Chodovem atd. I z těchto věcných důvodů je tímto nařízením rozšířen požadavek na územně plánovací dokumentaci o hranici zastavitelného území, která umožňuje i např. prostřednictvím formálního rozvoje krajiny jednoznačněji a celistvě definovat rozdíl mezi městem (městskou krajinou) a (otevřenou) krajinou tak, jak je vnímána jejími obyvateli a tak, jak jsou pro ni v územně plánovací dokumentaci návazně stanovovány podmínky využití a prostorového uspořádání.

V zastavitelném území se uliční čarou podle § 12 tohoto nařízení vymezují rovněž stavební a nestavební bloky. Je nezbytné odlišovat stavební a nestavební účely dle § 12^{o7}. Rozlišuje se zastavitelnost budovami a zastavitelnost jinými stavbami, jako je například park. Městský park s lavičkami, odpadkovými koši, cestami, alejí a veřejným osvětlením je stavbou, neboť všechny jeho prvky vznikají stavební nebo montážní technologií. Stavbu je třeba umístit a povolit ve správním řízení podle stavebního zákona v souladu s územně plánovací dokumentací. Konkrétní předpoklady a podmínky pro rozlišování stavebních a nestavebních bloků, resp. účelů stanovuje územně plánovací dokumentace v souvislosti s dalšími ustanoveními tohoto nařízení (zejména § 6 Členění území na plochy s rozdílným způsobem využití, § 7 Míra využití území k zastavění a § 10 Podrobnější členění ploch).

V nestavebních plochách je přípustné umísťovat jiné stavby, případně dle konkrétní regulace v územně plánovací dokumentaci jednotlivé budovy, vždy však jako součást nestavebního bloku, nikoliv jako součást zástavby.

V území se vyskytují svým rozsahem málo významné plochy zastavěného území, které jsou obklopené nezastavitelným územím otevřené krajiny. Předpis tato území označuje za samoty. Samoty se mohou vyskytovat uvnitř okolního nezastavěného území, mohou však být vymezeny též uvnitř území formálního rozvoje krajiny, případně v území na styku nezastavěného území a území formálního rozvoje krajiny. Samoty jsou součástí nezastavitelného území a možnosti umístování nových staveb a provádění změn dokončených staveb upravuje územně plánovací dokumentace.

o/3

Stavební zákon § 2 odst. 1. V tomto zákoně se rozumí:

d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“)

o/4

f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy

o/5

§ 58 stavebního zákona – Zastavěné území

(1) Na území obce se vymezuje jedno, případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- a) zastavěné stavební pozemky,
 - b) stavební proluky,
 - c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
 - d) ostatní veřejná prostranství,
 - e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.
- (3) Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

o/6

Stavební zákon § 2 odst. 1. V tomto zákoně se rozumí:

- j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

o/7

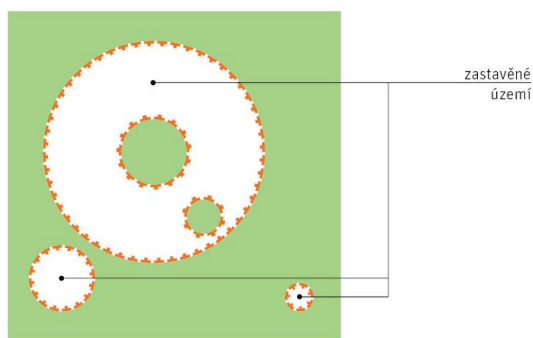
Stavební zákon § 2 odst. 3 a 4:

(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

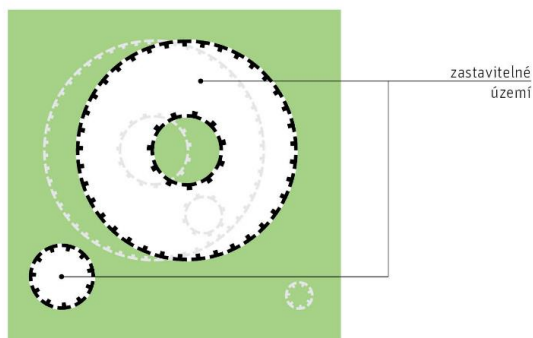
(4) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

[OBR. 4]

§3 (1)



§3 (2)



[OBR. 5]

§3 (3) - (6)

