10. 8. 2022

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Výšková regulace budov na území hl. města Prahy

Pro stanovení výšky nových budov v území obecně platí ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“) a ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území („Vyhláška“). Oba zmíněné předpisy se však nezabývají a z podstaty věci ani nemohou zabývat určením maximální výšky nových budov v určitém území.

Jak Stavební zákon, tak Vyhláška proto stanovují povinnost stavebnímu úřadu při umisťování nových budov posoudit, zda nová budova odpovídá charakteru území, do kterého je umisťována a zda nenarušuje jeho urbanistickou, architektonickou či estetickou hodnotu.[1] Výška nových budov v území je také limitována stanovením povinných odstupů staveb dle Vyhlášky, kdy výška nové budovy výrazně ovlivňuje splnění některých ze stanovených podmínek při posuzování odstupů staveb mezi sebou.[2]

Stanovit maximální nebo minimální výšku pro konkrétní území pak jednotlivé obce mohou prostřednictvím svých územních, popř. regulačních plánů. Výška je takto stanovována pro danou konkrétní funkční plochu. Stanovení výšky v územním plánu pro každou vymezenou funkční plochu však není z naší zkušenosti běžné. Pokud se již obce při zpracování územně plánovací dokumentace rozhodnout pro některou plochu regulovat výšku budov, tak se typicky jedná o plochy rozvojové či transformační.

Výše popsané však úplně neplatí pro hlavní město Prahu, kde je situace odlišná, a to kvůli možnosti Prahy upravit si podmínky výstavby v hlavním městě odlišně od zbytku republiky. V Praze je tak výška nových budov regulována ustanoveními 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, v platném znění („**Pražské stavební předpisy**“). Pražské stavební předpisy jsou z hlediska jejich závaznosti na úrovni vyhlášek a nařízení ke Stavebnímu zákonu a jsou tak nadřazené pražskému územnímu plánu,[3] který s nimi má být v souladu. Podrobnou úpravu výšky nových budov v území stanovují Pražské stavební předpisy v § 25 až § 27.

Tato ustanovení Pražských stavebních předpisů zejména zavádějí tzv. výškové hladiny. Výškových hladin je celkem 8[4] a stanovují jak maximální, tak i minimální výšku nových budov. Zavedení výškových hladin Pražskými stavebními předpisy by mělo být promítnuto do pražského územního plánu. Tak tomu však v současné době není a pražský územní plán výškovou regulaci nových staveb neobsahuje. S tímto však Pražské stavební předpisy počítají a stanovují, jak vysoké stavby je možné do území umisťovat. Konkrétně § 26 stanoví:

„Stavby se umisťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Není-li výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech,

b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v

případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.“

Pražské stavební předpisy také upravují způsob, jak se výška budov v území stanovuje a dále výjimky pro umístění vyšších staveb do území. Maximální výšku mohou v odůvodněných případech překročit veřejné budovy a dále tzv. lokální dominanty, kterými mohou být budovy v urbanisticky významném postavení, které mají za cíl zvýraznit urbanistickou strukturu města.[5]

Výše uvedené má zásadní vliv na projektování stavebních záměrů, neboť stavebníci si musí správně vyhodnotit, jaká výšková hladina se na jejich záměr použije. Stanovení správné výškové hladiny v dokumentaci pro územní rozhodnutí je pak klíčové pro možnost umístění stavebního záměru. Pokud totiž navrhovaná budova přesahuje výškovou hladinu v území, byť jen o pár centimetrů, tak to znamená nutnost přepracování dokumentace.

Výšková hladina pro konkrétní záměr se stanovuje tak, že se vymezí relevantní zástavba, dle jejíž výšky se bude odvozovat stávající výšková hladina území. Problémem však je právě stanovení relevantní zástavby, ze které se bude existující výšková hladina odvozovat. Okruh této zástavby je totiž pro každý projekt nutno stanovit individuálně právě s přihlédnutím k charakteru území, do kterého je stavba umisťována. Zatímco v jednom případě může být relevantní zástavbou pouze zástavba v dané ulici, popř. jednoho bloku, tak v jiném to může být zástavba celé čtvrti. Při vymezování správné výškové hladiny je také důležité pamatovat na to, jaké části budovy se do této výšky započítávají. Do výšky stávajících budov se totiž počítá výška jen po hlavní římsu budovy, nikoliv výška nad. Tzn. že podkroví a ustoupená podlaží nejsou pro stanovení výškové hladiny relevantní. Co pro stanovení výškové hladiny relevantní není, je účel budov. Pokud se tak mezi relevantní zástavbou nacházejí např. budovy se specifickým funkčním využitím, které jsou vyšší než sousedící budovy, tak i tyto budovy jsou relevantní pro stanovení správné výškové hladiny.

Regulace výšky nových budov Pražskými stavebními předpisy bývá pro stavebníky občas matoucí, a to z důvodu, že výklad Pražských stavebních předpisů má na starosti příslušný stavební úřad, nikoliv úřad územního plánování. V řadě případů tak stavebník obdrží souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování, avšak stavební záměr mu v jím zamýšlené podobě přesto není povolen. Důvodem je právě odkaz na výškovou regulaci Pražských stavebních předpisů. Toto rozdělení je však zcela logické, neboť Pražské stavební předpisy nepředstavují územně plánovací dokumentaci, ale nahrazují Vyhlášku a vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Ve vztahu k nim mají působnost i ve zbytku republiky právě příslušné stavební úřady. Odstranit nesoulad v umístění budovy do území z hlediska posuzování orgánu územního plánování a stavebního úřadu ve vztahu k výšce budovy lze jen tak, že územní plán bude přímo sám obsahovat výškovou regulaci území. Nedomníváme se, že by tato změna byla zapracována do současného pražského územního plánu. Nový územní plán Prahy, tzv. metropolitní plán, sice vyloženě výškovou regulaci neobsahuje, avšak obsahuje regulaci maximálního počtu podlaží v příslušném území. Od této regulace lze s užitím hodnoty průměrné výše jednoho podlaží alespoň přibližně vyhodnotit, s jakou výškovou hladinou lze orientačně počítat. Po účinnosti metropolitního plánu se tak o něco zvýší jistota stavebníků ohledně přípustnosti umístění jejich stavebního záměru, neboť si při určení správné výškové hladiny budou moci vypomoct maximálním počtem podlaží uvedeným v metropolitním plánu. Úplnou jistotu ohledně maximální výšky záměru budou mít stavebníci při umisťování staveb s výškou nad 40 metrů. Metropolitní plán totiž stanovuje pro budovy nad tuto výšku kromě regulované podlažnosti výslovně i konkrétní regulovanou výšku budovy. Důvodem je, že poslední výšková hladina upravená Pražskými stavebními předpisy je 40 a více metrů bez předem stanovené hranice.

Závěr

Při navrhování nové budovy v Praze je důležité splňovat výškovou regulaci pro nové stavby

stanovenou Pražskými stavebními předpisy. Pro splnění této výškové regulace je podstatné správné určení výškové hladiny, která se bude na zamýšlený stavební záměr vztahovat. Tato hladina se odvozuje od již existující tzv. relevantní zástavby. Nesprávné určení výškové hladiny má za následek minimálně nutnost přepracování příslušné dokumentace, což ve svém důsledku krom zvýšených finančních nákladů vede zejména k časovému prodlení. Po účinnosti metropolitního plánu by se situace měla o něco zjednodušit, byť pořád bude nutné ohledně přípustné výšky vést relevantní úvahu.

Mgr. Milan Prieložný,
advokát

Mgr. Pavel Kubíska,
advokátní koncipient

INVICTA | advokátní kancelář

INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.

Ostrovní 2064/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 522 202
e-mail: recepce@invicta-law.cz

_____
[1] § 90 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 19 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona a § 23 odst. 3 a 4 Vyhlášky.
[2] Jedná se např. o podmínky požární bezpečnosti či požadavku na denní osvětlení, viz § 25 Vyhlášky.
[3] Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, ve znění provedených změn.
[4] Jednotlivé výškové hladiny viz § 25 odst. 2 Pražských stavebních předpisů.
[5] Viz § 27 odst. 4 písm. b) Pražských stavebních předpisů

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Rozhovor s JUDr. Veronikou Janoušek Rudolfovou, samostatnou advokátkou specializující se na sportovní právo
- DEAL MONITOR
- DEAL MONITOR
- DEAL MONITOR
- Fotbaloví agenti vs. FIFA ve světle stanoviska generálního advokáta Soudního dvora Evropské unie

- Lichevní smlouva ve světle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2025, sp. zn. 28 Cdo 2378/2024
- DEAL MONITOR
- Reakce na článek: Komentář – smutná realita výmazů exekutorského zástavního práva z katastru nemovitostí
- Povinnost zajištění gramotnosti dle AI Aktu a její naplňování v praxi
- DEAL MONITOR
- Blíží se konference Next Gen Law Forum 2025