

Ministerstvo pro místní rozvoj

Staroměstské náměstí č. 6
Praha 1

Ministerstvo pro místní rozvoj
C.j.: 2148/2012
Listu: 2 Složek:
Příloh: Svazků:
19. 1. 2012 10:17:Odb: 82 OSŘ

13. 89 2 listy

Věc: Žádost o posouzení způsobu uplatňování stavebních předpisů v rámci stavebních řízení při schvalování nových staveb stavebními úřady.

Naše Občanské sdružení působí v Praze 4, v oblasti horního Braníka. Toto území je zastavěno převážně rodinnými domy na parcelách o výměře cca 800 m².

V poslední době vykupují tyto rodinné domy obchodní společnosti (dále stavebník), které jako předmět podnikání mají zapsán pronájem bytových a nebytových prostor. Stávající rodinné domy demolují a na jejich místě prosazují a realizují nové stavby bytových domů.

Stavební předpisy (OTPP) pro novou výstavbu rodinných domů stanoví maximální možnou zastavěnost pozemku.

Pro bytové domy není zastavěnost pozemku stanovena, a to ani na pozemcích původně určených pro výstavbu rodinných domů.

Stavební předpis tedy mírou zastavěnosti pozemku omezuje rozsah a hmotnost stavby u menšího rodinného domu, u většího bytového domu rozsah zastavěnosti na shodném pozemku nestanovuje. Jde o nedostatek předpisu nebo vliv lobingu? Stavebník uplatňuje realizaci výroku „co není zakázáno je povoleno!“ a stavební úřady tento postup akceptují.

Stavebníci se souhlasem stavebních úřadů tuto skutečnost zneužívají a mezi zástavbu rodinných domů umísťují bytové domy při zastavění převážné části pozemků, dříve určených pro rodinnou zástavbu.

Předpisy také dnes, dle vyjádření stavebních úřadů, nedefinují co je nutné považovat za samostatnou bytovou jednotku. Tato skutečnost je rovněž stavebníky účelově zneužívána. Stavebník v dokumentaci stavby uvede celé patro bytového domu za jednu bytovou jednotku a to i v případech kdy je na patře navrhované stavby domu několik skupin místností pod samostatným uzavřením, které vedle obytných místností mají kompletní příslušenství (kuchyň, koupelna, WC). Tímto stavebník řeší výhrady k neúměrnému zatížení území počtem bydlících a dále řeší snížení počtu garážových stání, které by již na pozemku ani nemohl realizovat. Stavební předpis stanoví počet garážových stání ve vztahu k bytové jednotce.

Stavebními předpisy jsou stanoveny minimální odstupové vzdálenosti sousedních budov. Pokud stavebník navrhovanou stavbu čtvercového průřezu natočí např. o 90 stupňů oproti sousedním stavbám, naruší stavební linii stávající zástavby, ale toto řešení mu dle výkladu stavebních úřadů umožní navrhnout vyšší stavbu až 1,4 krát. Výklad stavebních úřadů je, že sklopení stěny novostavby, v uvedeném případě natočení stavby se neprovádí kolmo k sousední stavbě, ale kolmo na stěnu nové stavby (odvěsna a přepona trojúhelníka). Jednotný výklad není ani ve vazbě na soudní znalce.

Tyto výše uvedené skutečnosti výrazně negativně zasahují a ovlivňují stávající životní prostředí obyvatel dané oblasti, urbanistické řešení dané oblasti, soukromí starousedlíků ze sousedních rodinných domů, tržní hodnotu sousedních parcel a nemovitostí starousedlíků.

Stavební zákon např. v § 76 obecně stanovuje požadavky, které má stavebník respektovat při vypracování záměru stavby pro územní řízení, ale jejich aplikace je daná dnes pouze subjektivním posouzením určeného odpovědného pracovníka stavebního úřadu za dané stavební řízení. Úřad by měl posouzení záměru realizovat dle § 90 stavebního zákona.

Žádáme o Vaše posouzení výše uvedených skutečností, dle našeho názoru nedostatečného obecného znění stavebních předpisů a sdělení správného způsobu hodnocení a postupů řešení našich připomínek:

- a) zda k stavebním předpisům existuje prováděcí předpis nebo jiný upřesňující výklad jednotlivých ustanovení, odborné místo kde lze ověřit správnost výkladu těchto vyhlášek, která by omezila jejich subjektivní výklad v rámci stavebních řízení,
- b) jak má být posuzována zastavěnost pozemku cca 800 m², dříve určená pro stavbu rodinného domu, při nově navržené stavbě bytového domu. Zastavěnost pozemku není ničím omezena nebo by mělo být aplikováno omezení jako u stavby rodinného domu,
- c) jaký je správný postup dle stavebních předpisů při sklápění stěn stavby k určení minimálního odstupu staveb,
- d) je dnes nějak předpisem definována samostatná bytová jednotka, čím je určena. Je skutečně v stavebním řízení pro určení bytové jednotky rozhodující pouze prohlášení stavebníka ve stavebně technické dokumentaci, i když z uvedené dokumentace je zcela zřejmá účelovost jednání stavebníka a záměr má více kompletně vybavených „bytových jednotek“ pod samostatným uzavřením,
- e) jak správně určit výšku stavby, jejíž líc prvního podzemního podlaží je nad stávajícím rostlým terénem, jehož výška navazuje na výšku sousedních pozemků. Z důvodu dosažení nižší výšky objektu projektant terén upraví většinou nahrnutím zeminy, což má ve svém důsledku vliv na výpočet zastavěnosti území a na odstupové vzdálenosti od přilehlých staveb.
- f) stále vznikají dohady jaké objekty (cesty, zpevněné plochy atd.) se započítávají do zastavěnosti pozemku

Předem děkujeme za Vaše stanovisko k výše uvedeným problémům ze stavebních řízení, které naše Občanské sdružení řeší se stavebními úřady. Věříme, že naše žádost je v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb..

S pozdravem

V Praze dne 17.1.2012.



Váš dopis / ze dne 17.1.2012

Občanské sdružení

147 00 Praha 4

Vyřizuje
Romana Voříšková
romana.voriskova@mmr.cz

č.j. 2148/2012

Linka
224 861 508

V Praze dne
25.1.2012

Věc: Sdělení o odložení žádosti o poskytnutí informací podle § 14 odst. 5 písm.c) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Vážený pane inženýre,

ministerstvo pro místní rozvoj obdrželo dne 19.1.2012 prostřednictvím elektronické podatelny Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „InfZ“).

Ve své žádosti se domáháte posouzení způsobu uplatňování stavebních předpisů v rámci stavebních řízení při schvalování nových staveb stavebními úřady, konkrétně (citace):

- a) *zda k stavebním předpisům existuje prováděcí předpis nebo jiný upřesňující výklad jednotlivých ustanovení, odborné místo kde lze ověřit správnost výkladu těchto vyhlášek, která by omezila jejich subjektivní výklad v rámci stavebních řízení,*
- b) *jak má být posuzována zastavěnost pozemku cca 800 m², dříve určená pro stavbu rodinného domu, při nově navržené stavbě bytového domu. Zastavěnost pozemku není ničím omezena nebo by mělo být aplikováno omezení jako u stavby rodinného domu,*
- c) *jaký je správný postup dle stavebních předpisů při sklápění stěn stavby k určení minimálního odstupu staveb,*
- d) *je dnes nějak předpisem definována samostatná bytová jednotka, čím je určena. Je skutečně v stavebním řízení pro určení bytové jednotky rozhodující pouze prohlášení stavebníka ve stavebně technické dokumentaci, i když z uvedené dokumentace je zcela zřejmá účelovost jednání stavebníka a záměr má více kompletně vybavených „bytových jednotek“ pod samostatným uzavřením,*
- e) *jak správně určit výšku stavby, jejíž líc prvního podzemního podlaží je nad stávajícím rostlým terénem, jehož výška navazuje na výšku sousedních pozemků. Z důvodu dosažení nižší výšky objektu projektant terén upraví většinou nahmutím zeminy, což má ve svém důsledku vliv na výpočet zastavěnosti území a na odstupové vzdálenosti od přilehlých staveb.*
- f) *stále vznikají dohady jaké objekty (cesty, zpevněné plochy atd.) se započítávají do zastavěnosti pozemku*



Váš dopis / ze dne 17.1.2012

Občanské sdružení

147 00 Praha 4

Vyřizuje
Romana Voříšková
romana.voriskova@mmr.cz

č.j. 2148/2012

Linka
224 861 508

V Praze dne
25.1.2012

Povinné subjekty jsou podle § 2 odst. 1 InfZ povinny poskytovat informace vztahující se k jejich působnosti. Do působnosti Ministerstva pro místní rozvoj však nenáleží řešení výše zmíněné problematiky, která se týká právní úpravy obsažené ve vyhlášce č.26/1999 Sb., hl.m.Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze.

Dle ustanovení § 194 písm.e) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním plánu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví hlavní město Praha svým nařízením vydaným v přenesené působnosti obecné technické požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze. Daná vyhláška spadá tedy do kompetence Magistrátu hlavního města Prahy.

Vzhledem k tomu Vaši žádost podle § 14 odst. 5 písm. c) InfZ **odkládáme**. Zároveň Vám doporučujem obrátit se přímo na stavební odbor Magistrátu hlavního města Prahy, k jehož působnosti se Vámi požadované informace vztahují.

S přáním pěkného dne

Jana Jabůrková
ředitelka odboru komunikace