

Čím se také zabývat při plánování adaptačních opatření na domu v hlavním městě

V tomto dokumentu jsou shrnuta nejčastější administrativní úskalí, s nimiž se můžete při realizaci adaptačních opatření na budovách setkat. Pamatujte, že řada adaptačních opatření mohou být ze zákona stavbou a mohou podléhat povolení či ohlášení stavebnímu úřadu. Pro provádění opatření v hlavním městě Praha může být významné i hledisko památkové péče, které nelze opomenout.

Tento dokument přináší základní shrnutí problematiky a v žádném případě nemůže nahradit odborné poradenství či služby odborných pracovníků zabývajících se přípravou staveb.

Důležité zákony a předpisy

- [Zákon 183/2006 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Vyhláška o [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu
- Vyhláška [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti
- Vyhláška [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb
- Zákon [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči
- Nařízení vlády [66/1971 Sb.](#), o památkové rezervaci v hlavním městě Praze
- [Pražské stavební předpisy](#)

Co hledat v zákoně?

- *územní rozhodnutí – § 76 a násl. stavebního zákona*
- *územní souhlas – § 96 stavebního zákona*
- *seznam staveb, ke kterým není potřeba stavební povolení ani ohlášení – § 103 stavebního zákona*
- *seznam staveb, u kterých postačuje ohlášení stavby – § 104 stavebního zákona*

Na co si dát zejména pozor

Podle § 152 stavebního zákona má stavebník řadu povinností, jejichž neplnění má zpravidla za důsledek uložení pokuty. Jedná se například o tyto povinnosti:

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby
- mít na zřeteli ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství
- povinnost zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy
- u staveb prováděných svépomocí je stavebník povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby

- zajistit, aby na stavbě byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie
- umožnit provedení kontrolní prohlídky a této prohlídce se zúčastnit
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby
- u stavby financované z veřejného rozpočtu (veškeré státní dotace), kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor a autorský dozor projektanta

Proces povolování staveb je poměrně složitá procedura. Ne vždy je ale nutno absolvovat všechny kroky, stavební zákon je jen jeden, stavby máme ale rozmanité. Stavební zákon musí obsáhnout stavby od těch nejmenších, jako jsou garáže, ploty, rodinné domy až po velké haly a průmyslové objekty. Jak se v něm ale vyznat, jak si poradit s tím, co se na vaši stavbu vztahuje a co již nevztahuje?

Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), upravuje podobu schvalovacích postupů vedoucích k realizaci stavby. Celý proces schvalování je rozdělen do dvou základních částí:

1. Stavbu musíme umístit – **až na drobné stavby**, je nutné veškeré stavební objekty umísťovat, tedy je nutné zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí a projít procesem územního řízení.
2. Stavbu musíme povolit – **některé stavby již tento stupeň schvalování nepotřebují**, popřípadě pro ně postačí tzv. ohlášení. Náležitosti dokumentace pro stavební povolení nebo ohlášení jsou obdobné. Z hlediska procesu je však postup ohlášení stavby jednodušší než stavební řízení.

To, jaká dokumentace je vyžadována k jednotlivým krokům, je obsaženo v prováděcích předpisech, konkrétně ve vyhlášce č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb.

Ne všechny stavby vyžadují vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Některé zcela drobné stavby nevyžadují žádný úkon ze strany stavebního úřadu, u některých větších postačuje místo územního rozhodnutí územní souhlas a u dalších je možné po vydání územního rozhodnutí stavbu pouze ohlásit.

S orientací v problematice pomůže následující tabulka:

| Typ stavby | Potřeba územního rozhodnutí | Rozsah povolování |
|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| terénní úpravy stanovené v § 80 odst. 3 písm. a) SZ (zejména odstavné plochy, násypy, závážky) nebo změny druhu pozemku | Ne | Nevyžaduje se povolení ani ohlášení |
| udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při | Ne | Nevyžaduje se povolení ani ohlášení |

| | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou | | |
| stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou | Ne | Nevyžaduje se povolení ani ohlášení |
| stavby a zařízení pro výrobu energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW s výjimkou stavby vodního díla | Ano, postačí územní souhlas | Nevyžaduje se povolení ani ohlášení |
| zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m ³ a do výšky 3 m | Ano, postačí územní souhlas | Nevyžaduje se povolení ani ohlášení |
| nádrže na vodu do 100 m ³ obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla | Ano, postačí územní souhlas | Nevyžaduje se povolení ani ohlášení |
| odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m ² , které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí | Ano, postačí územní souhlas | Nevyžaduje se povolení ani ohlášení |
| bazén nebo skleník (nad 40 m ²) včetně souvisejícího technického zařízení na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci | Ano, postačí územní souhlas | Nevyžaduje se povolení ani ohlášení |
| podzemní stavby do 300 m ² celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou podle § 16 odst. 2 písm. d) | Ano, postačí územní souhlas | Ohlášení |
| stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m ² nejvíce však do 1 000 m ² , které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí | Ano, postačí územní souhlas | Ohlášení |
| terénní úpravy výše neuvedené | Ano, postačí územní souhlas | Ohlášení |
| udržovací práce na stavbě výše neuvedené | Ne | Ohlášení |
| stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí | Ne | Ohlášení |

Specifika pro Prahu – pražské stavební předpisy a památková ochrana

Kromě celostátně platné legislativy je třeba pro opatření prováděná na území hlavního města Prahy dodržovat **pražské stavební předpisy**. (Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze v aktuálním znění s aktualizovaným odůvodněním) a **památkovou ochranou**. (Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, Nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze).

Při realizaci adaptačních opatření na území hl. města Prahy je třeba zajistit soulad s:

- platnou legislativou, normami a technickými požadavky vztahujícími se k danému opatření.
- pražskými stavebními předpisy.
- památkovou ochranou.

U staveb, které jsou kulturními památkami nebo jsou umístěny v památkových rezervacích nebo památkových zónách, mohou být omezeny možnosti realizace adaptačních opatření.

Více o památkově chráněných územích je možné si dohledat na stránce: <http://app.iprpraha.cz/apl/app/pamatkova-pece/>

Obecně platí:

- Pro opatření na kulturní památce:
 - o Projednání a stanovisko památkové péče je třeba pro všechny úpravy mimo běžné údržby. Bez konzultace, žádosti a závazného stanoviska se neobejdete.
- Pro opatření na budově v památkově chráněném území:
 - o Zde záleží, jaké konkrétní zásady památkové péče se na budovu vztahují.
 - o Změny stavby a dílčí opravy, terénní úpravy, umístění nebo odstranění zařízení, úprava dřevin, udržovací práce na nemovitosti, patří do výčtu opatření, na které je potřeba stanovisko. Bez konzultace, žádosti a závazného stanoviska se tedy téměř jistě také neobejdete.
- Pro opatření na budově v ochranném pásmu památkově chráněném území:
 - o Platí obdobná pravidla jako v památkově chráněném území.
 - o Povinnost stanoviska se však nevztahuje na případy, kdy jde o úpravu nemovitosti, která není kulturní památkou, nachází se v ochranném pásmu, a zároveň jde o opatření, jejichž provedení nezasahuje do vnějšího vzhledu nemovitosti.
 - o Cílem této ochrany je, aby nebyly porušeny nebo ohroženy hodnoty chráněných území, např. panoramatické a dálkové pohledy.

Cílem památkové ochrany je zachovat autentickou podobu budovy, proto opravy fasády, výměna oken, instalace exteriérových stínících prvků, opravy střech, zelené střechy, zelené fasády, instalace zařízení (např. vzduchotechnika, tepelná čerpadla, fotovoltaické panely a podobně) budou v naprosté většině případů posuzovány s cílem zachovat historickou podobu.

Hlavní zásady pro provádění adaptačních opatření z hlediska památkové péče

Níže jsou stručně uvedeny hlavní zásady památkové péče.¹

Zásady památkové péče v Pražské památkové rezervaci

- Veškeré rekonstrukce musejí respektovat a zachovávat autentické materiály, konstrukce a detaily uměleckořemeslného a uměleckého vybavení.
 - o Respektovat architektonický výraz a styl rekonstruované budovy, nedeformovat ho a neredukovat.
 - o Zachovávat dispoziční logiku objektu a jeho vnitřní prostorovou organizaci.
- Při obnově fasády je třeba dodržovat klasické a historické technologie včetně nátěrových systémů odpovídajících architektuře a charakteru stavby.
- Při rekonstrukcích je nutné v maximální možné míře usilovat o zachování a opravu oken a dveří. Vyloučeno je použití plastových oken. Důraz je kladen na použití tradičních postupů.
- V parcích, ulicích a zeleni je důraz kladen na uchování tradiční autenticity, obnovy liniové zeleně.

Zásady ochrany v památkových zónách

- Zachování historického půdorysu a jemu odpovídající prostorové skladbě.
- Zachování urbanistické struktury, uličních interiérů spolu s povrchy komunikací.
- Zachování charakteru objektů a pozemků
- Zachování architektury objektů a jejich exteriéry, veřejné interiéry včetně řemeslných a uměleckořemeslných prvků
- Zachování panorama památkových zón s hlavními dominantami v blízkých a dálkových pohledech
- Zachování historických zahrad a parků.

Podmínky pro zabezpečení a ochrany a regenerace památkových zón

- Využití prostorů, ploch, území a staveb v památkových zónách je žádoucí v souladu s jejich charakterem, architekturou, kulturní hodnotou, kapacitními a technickými možnostmi.
- Veškeré úpravy prostorů, ploch, území a staveb musí směřovat k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení s ohledem na charakter památkových zón.
- Přestavby a modernizace musí být přiměřeny památkovému významu jednotlivých částí památkových zón.

¹ Zásady jsou převzaty z Koncepce účinnější péče o památkový fond v hlavním městě Praze dostupné z: http://pamatky.praha.eu/public/c5/ee/37/941275_140342_Koncepce_MHMP.pdf