

§ 25 – 27

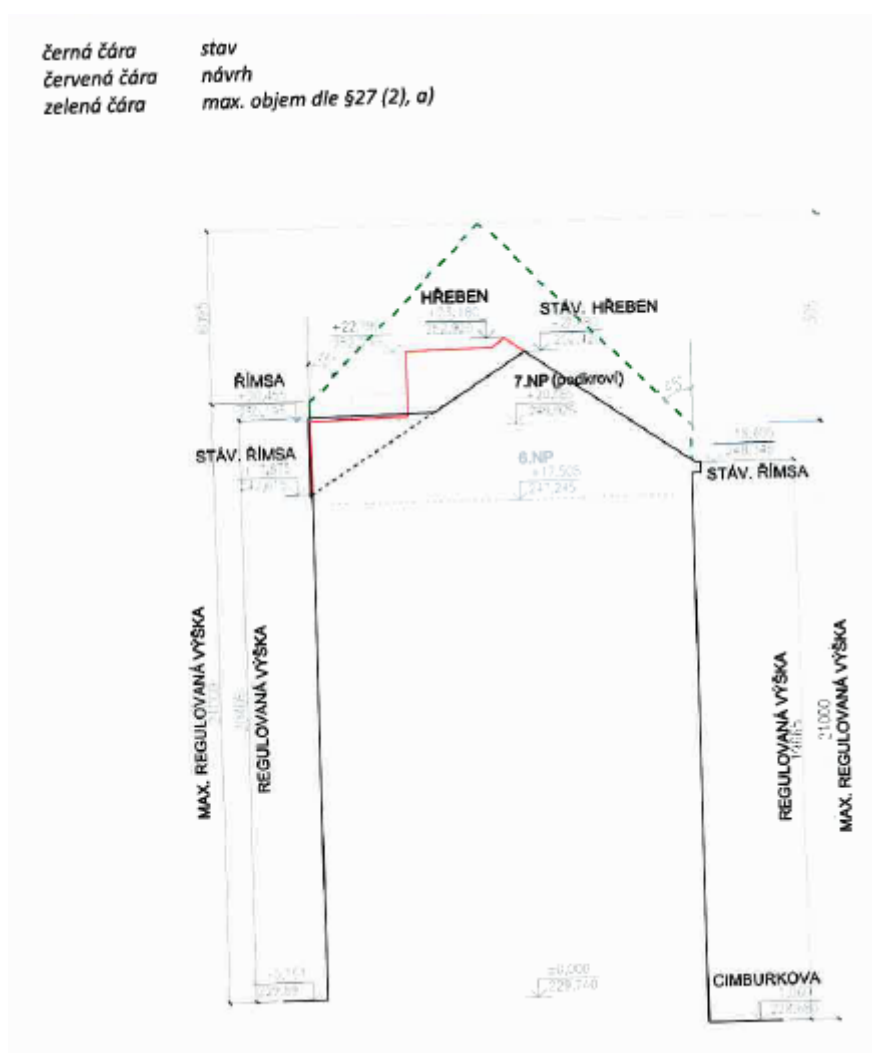
Umístování staveb s ohledem na výškovou regulaci

- *Prosím o výklad k postupu dle § 27 PSP. Navrhujeme půdní nástavbu bytového domu (zvýšení hřebene o 0,5m, střešní plocha do ulice jinak hmotově beze změn; do dvora spodní úroveň podkroví provést shodně jako nižší podlaží, tzn. zvednutí římsy, horní úroveň jako pásový vikýř na plnou výšku podlaží). Není jasné, zda by neměl aplikovat §27 (3), tzn. plocha vikýře může být max. 1/3 plochy střechy. Tímto výkladem by ovšem nebylo lze provést už nikdy nikde pásový vikýř přes převažující část podlaží.*

Prosím zvláště o vyjasnění následujících obecných otázek:

- je projektant kompetentní na základě analytických podkladů, případně zaměření stavu okolních budov, stanovit, a stavební úřad posoudit a schválit, určení výškových hladin v lokalitě?

- je náš výklad PSP, a tedy i námi navržený tvar střechy správný?, tj. vikýř o max. velikosti 1/3 plochy střechy se rozumí až nad maximální regulovanou výškou, a nikoli tedy každý vikýř?



Podle ustanovení § 26 písm. a) PSP se ve stabilizovaném území stavby umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Výškové hladiny se odvozují buď z územní studie, nebo podle charakteru zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických

podkladech. Pouze pro hladinu VIII je nutné k odvození výškové hladiny použít územní studii vždy.

Výšková hladina je charakterizována v § 25 PSP, kde je v odst. 2 uvedeno, že výškové hladiny určují „minimální a maximální regulovanou výšku budovy“. V § 25 odst. 2 PSP je dále uvedeno osm výškových hladin, jež mají stanovenou minimální regulovanou výšku budov a maximální regulovanou výšku budov. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství.

Regulovaná výška budovy je definována v ustanovení § 27 odst. 1 PSP jako výška měřená od nejnižšího bodu přilehlého terénu po výšku římsy.

Pokud je umisťována stavba ve stabilizovaném území, je nutné v řešeném území vyhledat (např. i s přihlédnutím k územně analytickým podkladům hl. m. Prahy) nejmenší a největší regulovanou výšku stávajících budov (t. j. výšku římsy nebo atiky stávajících budov) a tyto hodnoty začlenit do příslušné výškové hladiny uvedené v § 25 odst. 2 PSP.

V daném území pak lze umístit stavbu, jež nepodkročí minimální regulovanou výšku budovy podél stavební čáry orientované do uličního prostranství a nepřekročí maximální regulovanou výšku budov stanovenou u příslušné výškové hladiny. Nad maximální regulovanou výšku budovy, která je uvedena v § 25 odst. 2 PSP u každé výškové hladiny, lze vystavět šikmou střechu či ustoupené podlaží dle § 27 odst. 2 PSP a nad toto prostorové vymezení lze vystavět vikýř dle pravidel uvedených v § 27 odst. 3 PSP.

Zjednodušeně je možné konstatovat, že po odvození výškové hladiny lze vymežit „obrys možné budovy“, který je omezen maximální regulovanou výškou budovy (výškou římsy nebo atiky), střechou či ustoupeným podlažím dle § 27 odst. 2 PSP. Tvar nástavby budovy umístěný pod tímto obrysem není § 27 PSP regulován. Vymezený „obrys možné budovy“ může být překročen pouze vikýřem, který bude posuzován podle ustanovení § 27 odst. 3. Zároveň je však nutné respektovat další ustanovení PSP, zejména § 20 – ***„Při umisťování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce“***.

- *Ráda bych Vás požádala o vysvětlení postupu ve věci projednání stavby v územním řízení, a to k § 27 PSP - je u výšky uvedené v UAP při měření výškové hladiny ve stabilizovaném území nutné posoudit, zda se jedná o výšky hlavní římsy či nikoliv.*

V ustanovení § 27 odst. 1 PSP je definována regulovaná výška budovy – je to výška měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po výšku římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.

Pokud je umisťována stavba ve stabilizovaném území, je nutné v řešeném území vyhledat (např. i s přihlédnutím k územně analytickým podkladům hl. m. Prahy) nejmenší a největší regulovanou výšku stávajících budov (t. j. výšku římsy nebo atiky stávajících budov) a tyto hodnoty začlenit do příslušné výškové hladiny uvedené v § 25 odst. 2 PSP.

V daném území pak lze umístit stavbu, jež nepodkročí minimální regulovanou výšku budovy podél stavební čáry orientované do uličního prostranství a nepřekročí maximální regulovanou výšku budov stanovenou u příslušné výškové hladiny. Nad maximální regulovanou výšku budovy, která je uvedena v § 25 odst. 2 PSP u každé výškové hladiny, lze vystavět šikmou střechu či ustoupené podlaží dle § 27 odst. 2 PSP a nad toto prostorové vymezení lze vystavět vikýř dle pravidel uvedených v § 27 odst. 3 PSP.

Zároveň je však nutné respektovat další ustanovení PSP, zejména § 20 – „Při umístování staveb musí být přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce“.