

Česko-slovenská
advokátní kancelář
s mezinárodním
dosahem



PRAŽSKÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY

Stavební fórum

21. října 2015

Mgr. František Korbel, Ph.D.

Největší právnická firma
v České republice



Klienty nejlépe hodnocená
právnická firma
v České republice



Právnická firma roku
v České republice
(2014)

WHO'SWHOLEGAL

1. místo v počtu realizovaných
fúzí a akvizic v České republice
a východní Evropě
(2009 - 2013)



1. místo mezi domácími
právnickými firmami
(2012)



Obecná právní úprava ve stavebním zákoně

§ 194 stavebního zákona (zmocnění k vydání prováděcích předpisů)

a) ministerstvo stanoví právním předpisem *obecné požadavky na výstavbu* [§ 2 odst. 2 písm. e)],

...

§ 2 odst. 2 stavebního zákona (základní pojmy)

V tomto zákoně se dále rozumí

...

e) *obecnými požadavky na výstavbu*:

1. obecné požadavky na využívání území,
2. technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy,
3. obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace stanovené prováděcím právním předpisem (dále jen "bezbariérové užívání stavby").

Obecná právní úprava v celostátních prováděcích předpisech

Prováděcími právními předpisy, které stanoví obecné požadavky na výstavbu, jsou na celostátní úrovni **vyhlášky MMR** (obecné technické požadavky – „OTP“):

- č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území;
- č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby;
- č. 398/2009 Sb., obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Zvláštní zmocnění pro hl. m. Prahu ve stavebním zákoně

§ 194 stavebního zákona (zmocnění k vydání prováděcích předpisů)

...

e) hlavní město Praha stanoví nařízením vydaným v přenesené působnosti obecné požadavky na **využívání území** a **technické požadavky na stavby** v hlavním městě Praze

Tj. rozsahem zmocnění by mělo odpovídat vyhláškám MMR:

- č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území;
- č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby;

Prováděcí předpisy pro hl. m. Prahu

Do 30.9.2014 – vyhláška hl. m. Prahy č. **26/1999** Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze („OTPP“)

Od 1. 10. 2014 – nařízení hl. m. Prahy č. **11/2014**, kterým se stanoví obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze („Pražské stavební předpisy“ – „PSP“)

- zvýšená snaha o ochranu hodnot a městotvorných prvků
- definování uliční čáry, stavebních bloků
- zahušťování centra jako legální alternativa extenzivnímu rozvoji města do volné krajiny
- úprava obecných zásad uspořádání území (§ 3-10) – použije se jen pro územní plánování
- požadavky na veřejná prostranství (§ 11-17)
- umístování staveb (§ 20-30)
- parkování a technická infrastruktura (§ 31-38)
- stavební požadavky včetně výšky a plochy místností, osvětlení, hluku aj. (§ 39-66)
- zvláštní druhy staveb včetně staveb pro reklamu (§ 67-82)

Sistace prováděcích předpisů pro hl. m. Prahu

16.1.2015 – **rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj** ze dne 16. 1. 2015, č. j. 830/2015, kterým byla pozastavena účinnost PSP s výjimkou § 85 PSP a hl. m. Praze byla stanovena lhůta 15 měsíců ke zjednání nápravy

Důsledky rozhodnutí MMR o tzv. „sistaci“:

- PSP jsou ve stavu platnosti, ale neúčinnosti, podobně jako v legisvakanci
- MMR musí po marném uplynutí 15 měsíců podat návrh na zrušení PSP Ústavnímu soudu dle § 108 a násl. zákona o hl. m. Praze (*to se snad nestane*)
- Pro území hl. m. Prahy zatímně platí:
 - částečně OTPP na základě přechodného ustanovení § 85 PSP
 - ve zbytku celostátní vyhlášky MMR (OTP)

Přechodná ustanovení z PSP 1 (2014)

§ 85 PSP

Přechodná ustanovení

(1) Dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do dvou let od nabytí účinnosti tohoto nařízení, se posuzuje podle **dosavadní právní úpravy** (tj. dle OТПP).

(2) Při změnách závazné části stávající územně plánovací dokumentace se postupuje podle dosavadních právních předpisů s přihlédnutím k cílům a úkolům územního plánování a k tomuto nařízení.

Rozhodnutí MMR ze dne 16.1.2015 přechodná ustanovení neobsahuje (ani nemůže), tj. na všechny další situace se použijí OТПP

Způsob řešení

Usnesení RHMP 259 z 17.2.2015: schváleno zadání:

1. Technické novely – pouze eliminace výtek MMR a navrácení účinnosti PSP
2. Věcné novely – doplnění 24 okruhů změn schválených Radou

Usnesení RHMP z 31.3.2015: rozhodnuto o zastavení přípravy technické novely (kvůli odporu připomínkových míst) a sloučení s věcnou novelou

Usnesení RHMP 1335 z 9.6.2015: schválen návrh věcné novely a rozeslán k připomínkám

Usnesení RHMP 1839 z 11.8.2015: odmítnuta věcná novela a schválen návrh technické novely a rozeslán k připomínkám

Usnesení RHMP 2204 z 15.9.2015: potvrzen návrh technické novely, vzato na vědomí vypořádání připomínek a odesláno MMR

Aktuální návrh technické novely PSP

1. Vyhovění připomínkám MMR:

- bude zasláno k notifikaci EK
- řešeno proslunění bytů v § 45 odkazem na normu a požadavkem jejího naplnění u 80 % bytů (+ umožnění výjimky v § 83)
- řešena kondenzace par odkazem na normu

2. Vyhovění připomínkám ÚOHS

- vypuštěn úplný zákaz volně stojící reklamy v zastavitelném území obce
- zachován zákaz volně stojící reklamy v památkově chráněných územích
- doplněna regulace umístování reklamy požadavky na odstup (min. 100 m)
- doplněna regulace umístování reklamy i pro nezastavitelné území obce

3. Dílčí věcné a legislativně technické změny

- lépe definován a využit charakter území jako základní kritérium pro rozhodování SÚ
- zjednodušení členění území dle lokalit a dle využití (§ 5, § 6)

Další postup

HMP zašle po zapracování připomínek MMR prostřednictvím UNMZ Evropské komisi k notifikaci

Notifikace probíhá 90 dnů

RHMP poté schvaluje finální návrh

Schválené nařízení se vyhláší ve Sbírce předpisů HMP a nabývá účinnosti

Odhad nabytí účinnosti: do **1. dubna 2016**

Možnosti řešení přechodných stavů

Samé špatné možnosti?

- jsou horší jednorázové náklady na přizpůsobení se novele ihned, nebo
- dlouhodobé komplikace vyplývající ze souběžné aplikace až 4 různých právních režimů na různé projekty a různá správní řízení na neomezenou dobu do budoucna?

Krajní varianty:

1. Řízení zahájená před účinností novely se dokončí podle dosavadních předpisů, tj. dle OTPP, PSP1, OTP (MMR), PSP2
2. Řízení zahájená před účinností novely se dokončí podle tohoto nařízení, tj. dle PSP2

Něco mezi tím? Ale co?

Navrhovaná přechodná ustanovení

1. Projekty zpracované do 30. září 2014 podle staré vyhlášky č. 26/1999 Sb. (tzv. OTPP) a předložené stavebnímu úřadu do **30. září 2016** se posuzují podle **OTTP**.
2. Projekty zpracované od 16. ledna 2015 (tj. od pozastavení PSP 1) do dne nabytí účinnosti PSP 2 se posuzují podle celostátních **vyhlášek MMR (OTP)**.
3. Ve všech ostatních případech se bude postupovat podle **PSP 2**.



Děkuji Vám za pozornost!

Mgr. František Korbel, Ph.D.

Frantisek.korbel@havelholasek.cz

PRAHA

Na Florenci 2116/15, Recepce A
110 00 Praha 1 – Nové Město
Tel.: + 420 255 000 111
Fax: + 420 255 000 110
office@havelholasek.cz
www.havelholasek.cz

BRNO

Hilleho 1843/6
602 00 Brno
Tel.: + 420 545 423 420
Fax: + 420 545 423 421
office@havelholasek.cz
www.havelholasek.cz

OSTRAVA

Poděbradova 2738/16
702 00 Ostrava
Tel.: + 420 596 110 300
Fax.: + 420 596 110 420
office@havelholasek.cz
www.havelholasek.cz

BRATISLAVA

Apollo Business Center II, blok H
Mlynské Nivy 49
821 09 Bratislava
Tel.: + 421 232 113 900
Fax.: + 421 232 113 901
office@havelholasek.sk
www.havelholasek.sk