

OBECNÉ POŽADAVKY NA VÝSTAVBU VE VAZBĚ NA STAVEBNÍ ZÁKON

25. celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu

23.9.2025

*Ing. Renáta Pintová Králová
Česká společnost pro stavební právo*

požadavky na výstavbu

- stavební zákon
 - vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu
 - nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy – pražské stavební předpisy
 - nařízení č. 14/2024 – brněnské stavební předpisy
 - nařízení č. 17/2024 – ostravské stavební předpisy
- vyhláška č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a dětských skupin
- vyhláška č. 92/2012 Sb., o požadavcích na minimální technické a věcné vybavení zdravotnických zařízení a kontaktních pracovišť
-

charakter
území

§ 41 SZ

Charakter území se určuje zejména podle

- funkčního využití,
- **struktury a typu zástavby,**
- **uspořádání veřejných prostranství,**
- dalších prvků **prostorového uspořádání** a
- urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb,

a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

§ 81

Územní plán může vymezit plochy a koridory územních rezerv a členit území podle převažujícího charakteru na lokalitě.

§ 143 SZ

Stavby se umísťujú v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování.

Stavby se umísťujú **těž s ohledem na charakter území**, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a **kvalitu vystavěného prostředí**.

§ 12 písm. t) SZ

*vystavěným prostředím prostředí **vytvořené nebo upravené člověkem zahrnující stavby a volná prostranství veřejná i neveřejná,***

§ 141 SZ

Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný **spojitý systém odpovídající charakteru území** a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně

§ 193 SZ

Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- b) cíli a úkoly územního plánování, **zejména s charakterem území** a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) **požadavky tohoto zákona** a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,
- g) které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

§ 122 SZ

(1) V nezastavěném území lze **v souladu s jeho charakterem** povolovat záměry pro

- a) **veřejnou** dopravní a **technickou infrastrukturu**, přípojky a účelové komunikace,
- b) vodní hospodářství,

.....

§ 10 odst. 1 písm. b)

*technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, **včetně výroben a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie**, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady,*

Co s ním?

(s charakterem území)

Kde nalézt informace?



Fiktivní území



§ 41 SZ

Charakter území se určuje zejména podle

- funkčního využití,
- struktury a typu zástavby,
- uspořádání veřejných prostranství,
- dalších prvků prostorového uspořádání a
- urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb,

a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

územní plán



plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední [OM]

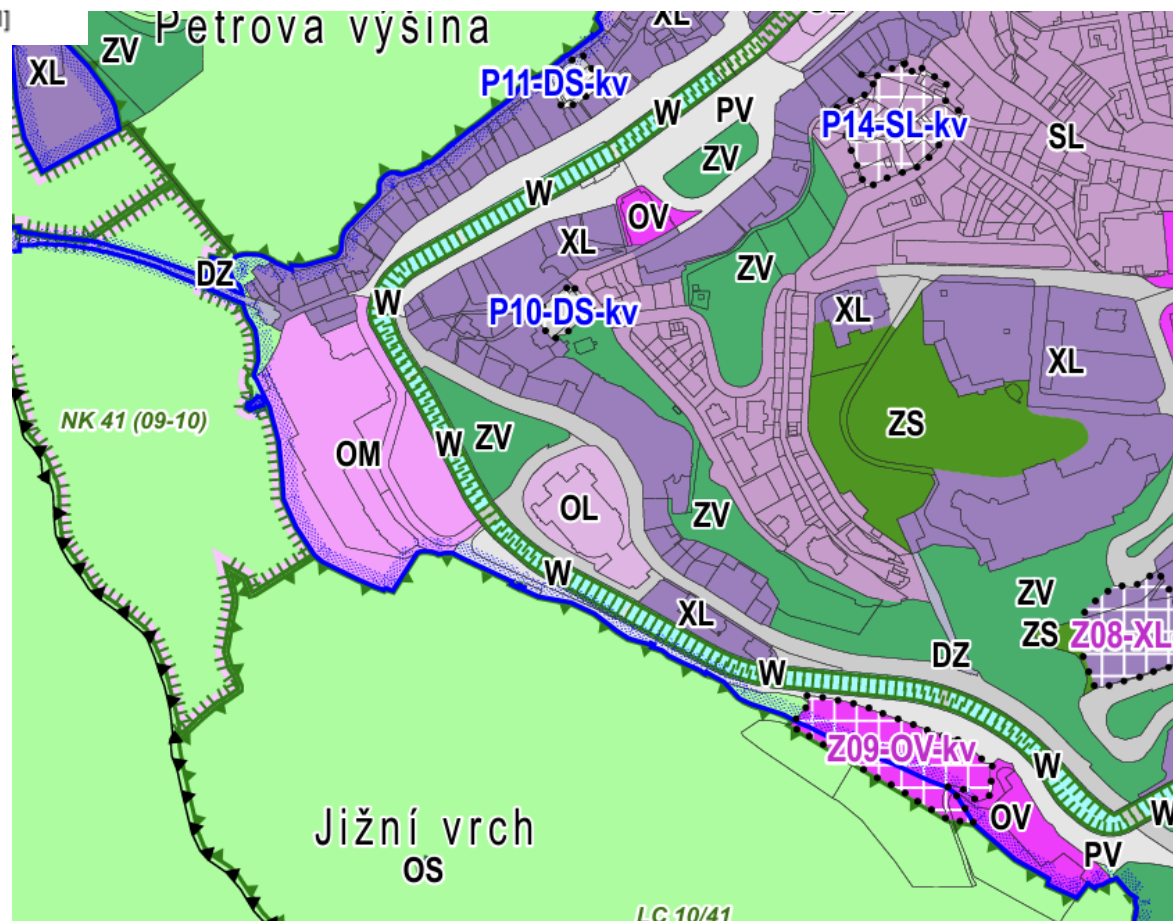


PLOCHY SPECIFICKÉ - LÁZEŇSKÉ [XL]



PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

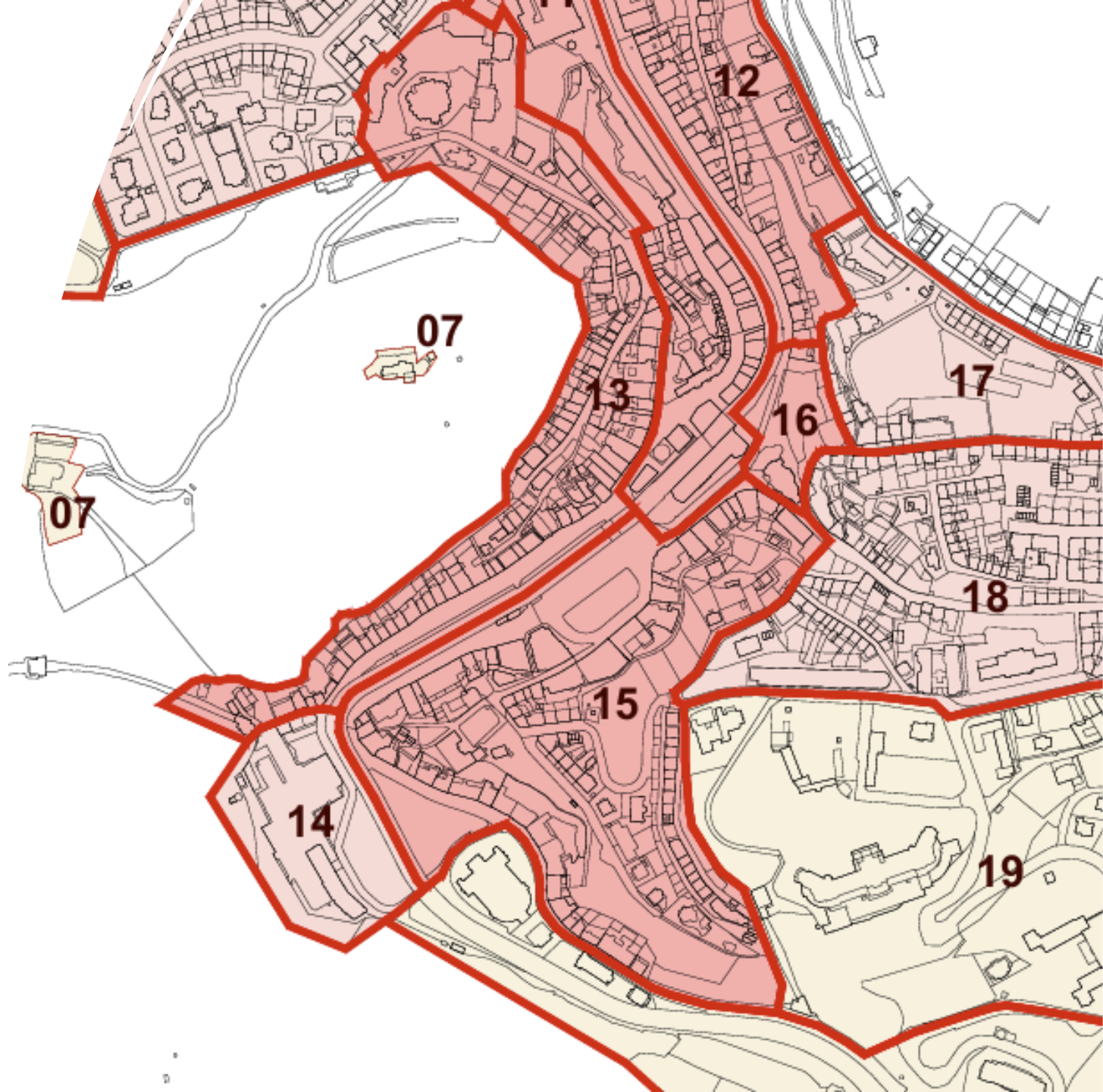
plochy veřejných prostranství [PV]



územní plán

schéma lokalit

- 14 Pupp, Mírové náměstí
- 13 Zámecký vrch, Pod Jelením skokem



§ 41 SZ

Charakter území se určuje zejména podle

- funkčního využití,
- struktury a typu zástavby,
- uspořádání veřejných prostranství,
- dalších prvků prostorového uspořádání a
- urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb,

a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

prvky prostorového uspořádání

- uliční čára

uliční čarou hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím,

- stavební čára

stavební čarou rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu;

stavební čára může být

1. uzavřená, která stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby, nebo

2. otevřená, která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami

prvky prostorového uspořádání

- výška – definovaná např. v PSP, BSP, v územních plánech...

PSP, BSP: „Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od **nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy**. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrana atiky.“

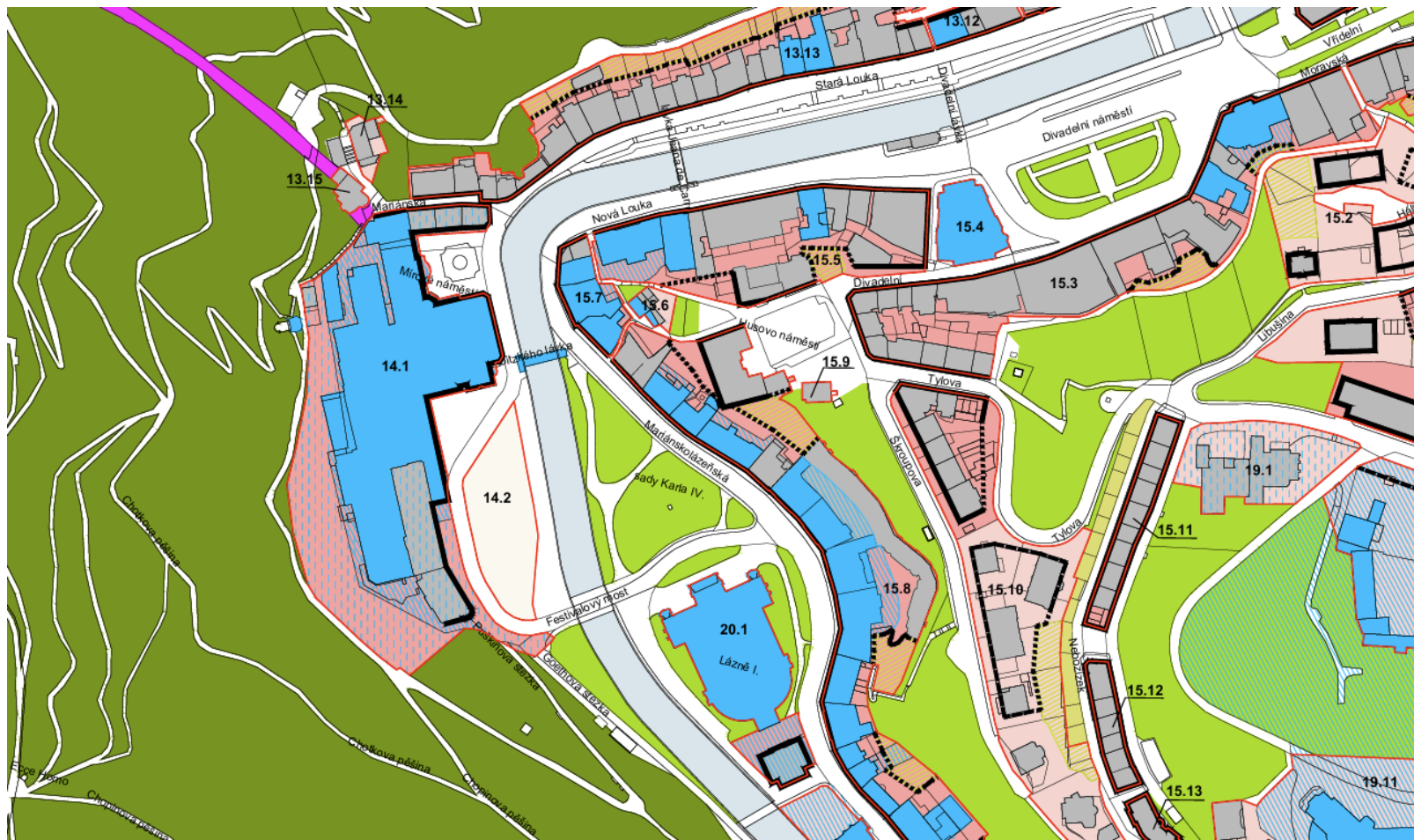
- veřejné prostranství, uliční prostranství

§ 142 SZ: „Uliční prostranství tvoří část veřejného prostranství a vytváří základní síť obsluhy a prostupnosti území; je vymezeno zejména uličními čarami.“

-
- uliční čára —————
 - stavební čára —————
 - šířku uličního prostranství ↔



územní studie



-
- výška stavby



územní studie

23,5
19,0

nepřekročitelná výšková hladina lokality (od srovnávací roviny) - výška hřebene (m n. m.)
- výška římsy (m n. m.)

15,0
12,0
3+p
394,09

- výška hřebene od srovnávací roviny-
stávající stav (m n. m.)
- výška římsy od srovnávací roviny-
stávající stav (m n. m.)
- podlažnost - stávající stav
- nadmořská výška srovnávací roviny-
stávající stav (m n. m.)



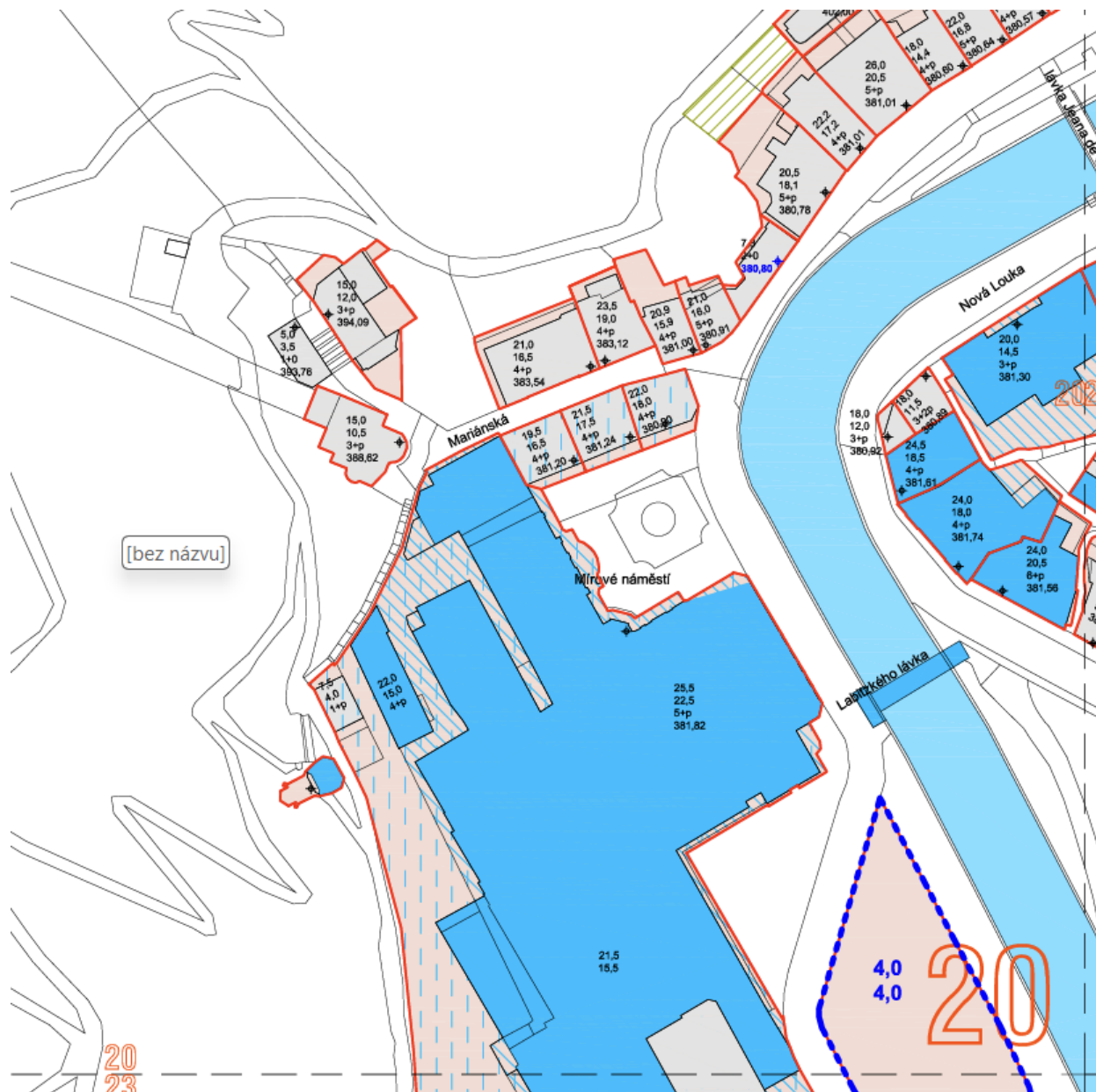
referenční bod srovnávací roviny - stávající

384,50

nadmořská výška srovnávací roviny referenčního bodu - návrh (m n. m.)



referenční bod srovnávací roviny - návrh





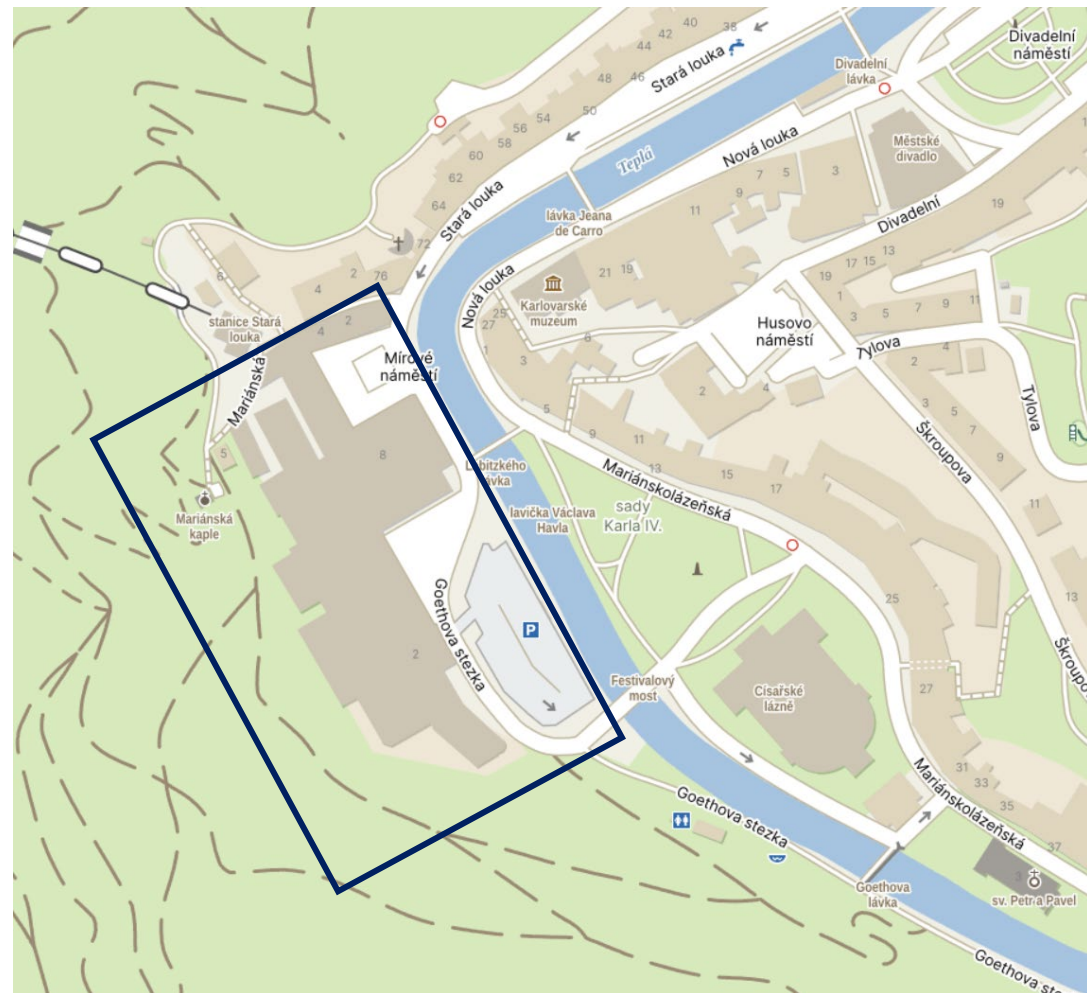
§ 41 SZ

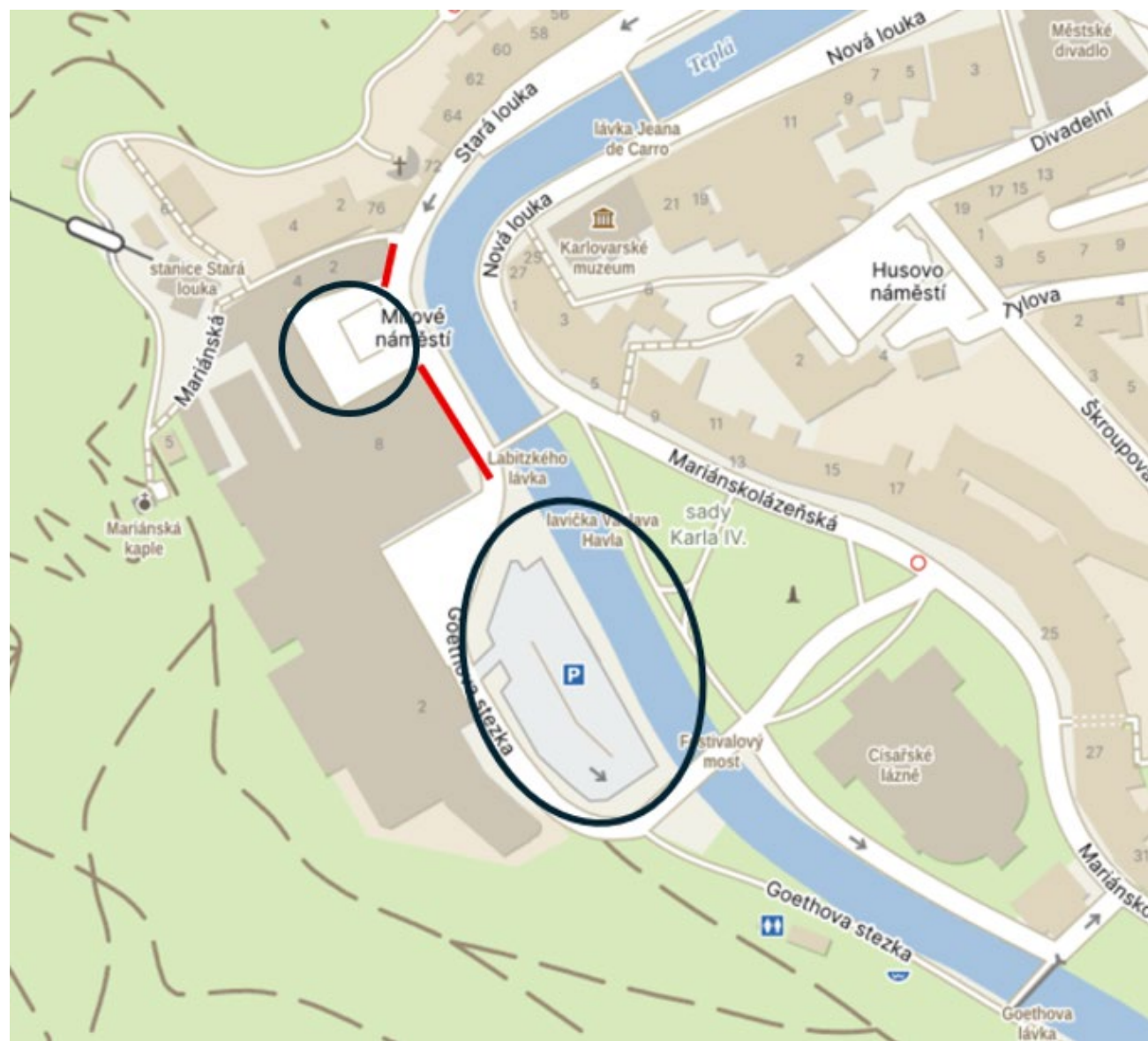
Charakter území se určuje zejména podle

- funkčního využití,
- struktury a typu zástavby,
- uspořádání veřejných prostranství,
- dalších prvků prostorového uspořádání a
- urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb,

a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

Posouzení?

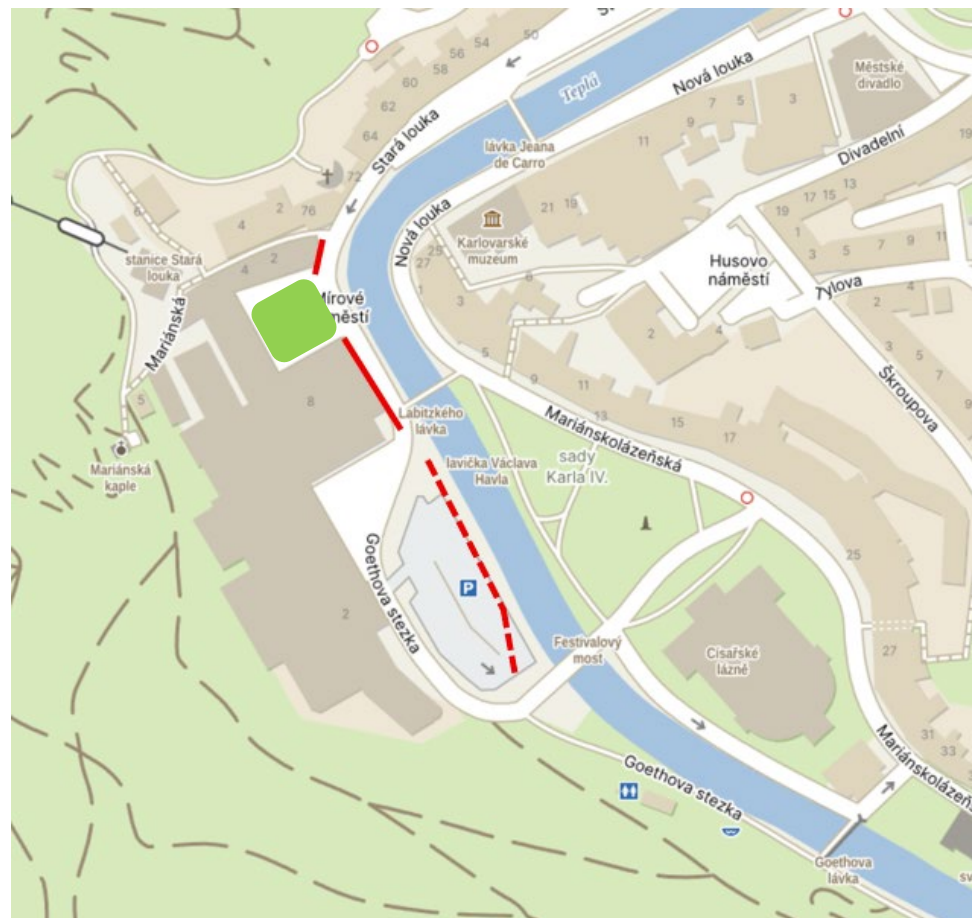




§ 141 SZ

Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a **významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha**, zejména možností **vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně**





AI a karakter území

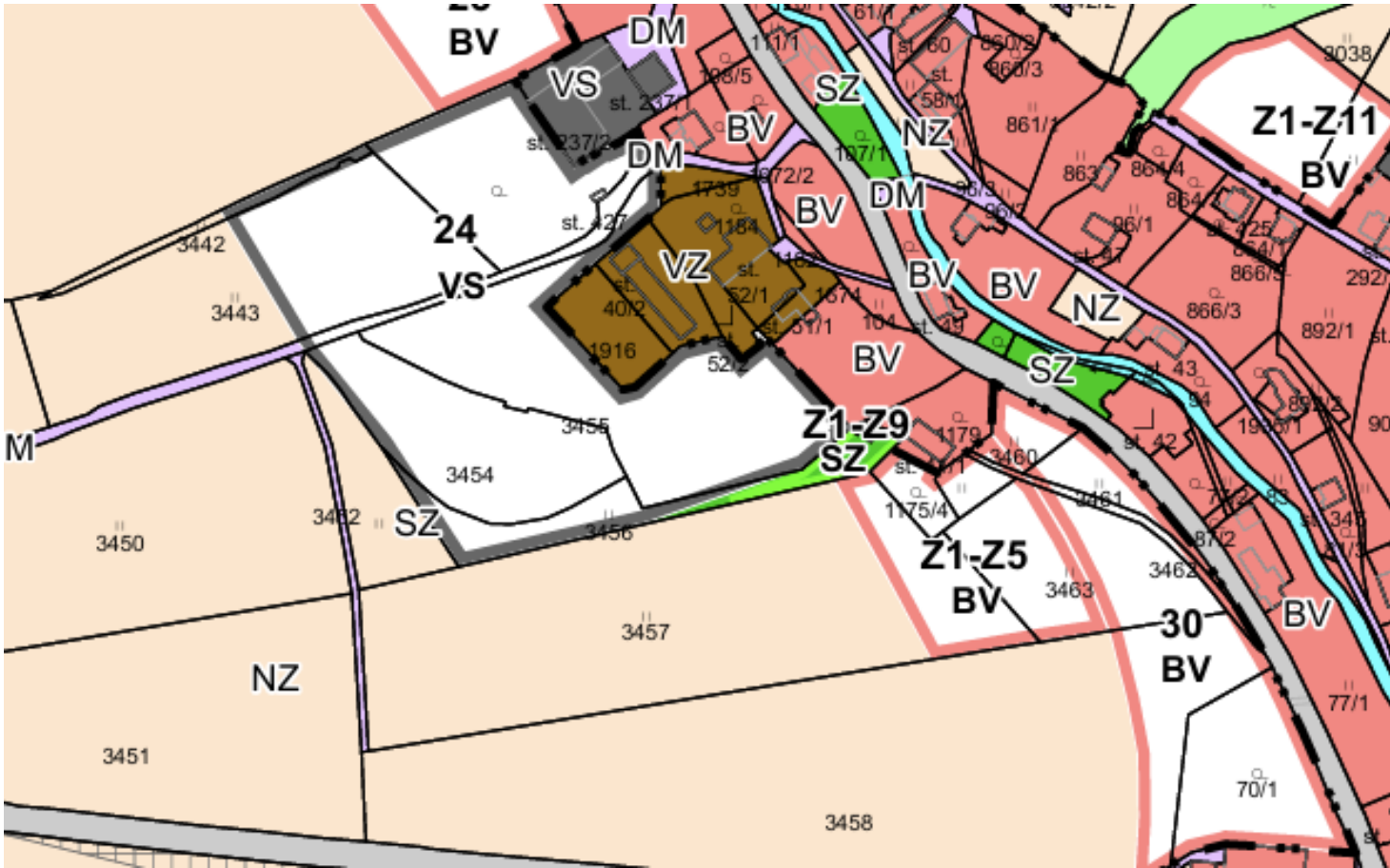


obnovitelné zdroje energie

a charakter území



územní plán – plocha VS



nezastavěné území

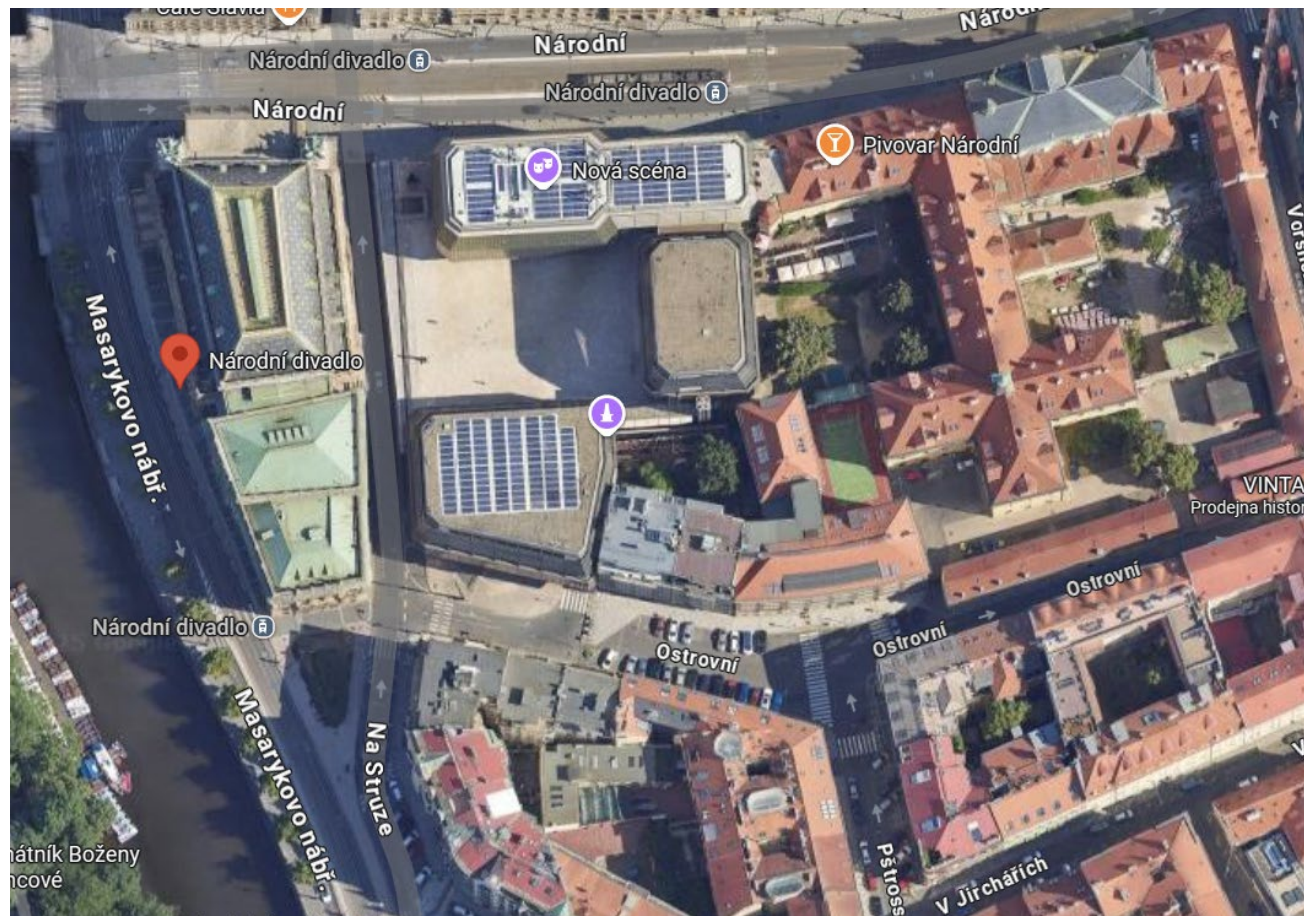
§ 122 SZ

V nezastavěném území lze **v souladu s jeho charakterem** povolovat záměry pro

- a) **veřejnou** dopravní a **technickou infrastrukturu**, přípojky a účelové komunikace,
- b) vodní hospodářství,

.....

FVE v zastavěném území



FVE v zastavěném území



Renáta Pintová Králová

Česká společnost pro stavební právo