

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Dostupnost: <https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-prirucky/>

1.1.101 POŽADAVKY NA UMÍSTOVÁNÍ STAVEB

Objekt limitování

Technické podmínky umístování staveb.

Důvody limitování

Ochrana veřejného zájmu ve vztahu k vymezení stavby.

Vyjádření limitu

Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejich zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Stavba musí být umístěna a navržena tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany na:

- a) odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor,
 - b) zdroje požární vody a jiného hasiva,
 - c) vybavení stavby vyhrazeným požárně bezpečnostním zařízením,
 - d) přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku,
 - e) zabezpečení stavby či území jednotkami požární ochrany,
- stanovené v českých technických normách uvedených v příloze č. 1 části 1 vyhlášky č. 23/2008 Sb.

Jednotlivé druhy staveb jsou z hlediska protipožární ochrany řešeny blokem limitů č. 4.5 této příručky.

Nástavba staveb je nepřípustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.

Změnou stavby nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby.

Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace.

Zvláštní požadavky na umístování staveb jsou uvedeny v § 24, § 24a – § 24e vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Právní předpisy

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, § 23, § 24, § 24a až § 24e.
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 423/2001 Sb., kterou se stanoví způsob a rozsah hodnocení přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod a další podrobnosti jejich využívání, požadavky na životní prostředí a vybavení přírodních léčebných lázní a náležitosti odborného posudku o využitelnosti přírodních léčivých zdrojů a klimatických podmínek k léčebným účelům, přírodní minerální vody k výrobě přírodních minerálních vod a o stavu životního prostředí přírodních léčebných lázní (vyhláška o zdrojích a lázních).
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb., § 2, příloha.

Doplňující poznámky

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

Změnou dokončené stavby je

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem nebo autorizovaným inspektorem.

Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Při umísťování souboru staveb v areálech jaderných zařízení se v rozhodnutí vymezí areál jako stavební pozemek a v jeho rámci se stanoví skladba, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech (zejména vnější půdorysné a výškové ohraničení, odstupové vzdálenosti staveb od hranic

pozemků a sousedních staveb) a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu; v rámci stanovených podmínek se stavby umístí při povolení staveb.

Limit typu A

Stav k 1. 1. 2023

1.1.102 VZÁJEMNÉ ODSTUPY STAVEB

Objekt limitování

Intenzita využití území podmíněná odstupy staveb.

Důvody limitování

Ochrana životního prostředí.

Vyjádření limitu

Vzájemné odstupy staveb musí splňovat hodnoty dané vyhláškou MMR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Ukazatele a číselné hodnoty

Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než **7 m** a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než **2 m**. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na **4 m**, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se nepoužije následující odstavec textu.

Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle předcházejícího odstavce (§ 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než **10 m**.

Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než **2 m**.

S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně **3 m** od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístěovaných ve stavebních prolukách řádové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.

Právní předpisy

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 103 a § 104.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, § 25.

Doplňující poznámky

Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení uvádí § 103 stavebního zákona.

Ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav a udržovacích prací řeší § 104 stavebního zákona.

Limit typu A

Stav k 1. 1. 2023

1.1.103 Odstupy staveb z hlediska denního osvětlení vnitřních prostorů budov

Objekt limitování

Intenzita využití území podmíněná odstupem staveb z hlediska denního osvětlení vnitřních prostorů budov určených pro trvalý pobyt lidí.

Důvody limitování

Hygiena obytného prostředí.

Vyjádření limitu

Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky na denní osvětlení. Je nutné dodržet normové hodnoty ČSN 73 0580 a ČSN EN 17037+A1.

U nově navrhovaných budov musí návrh osvětlení v souladu s normovými hodnotami řešit denní, umělé i případné sdružené osvětlení, a posuzovat je společně s vytápěním, chlazením, větráním, ochranou proti hluku, prosluněním, včetně vlivu okolních budov a naopak vlivu navrhované stavby na stávající zástavbu.

Obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami.

V pobytových místnostech musí být navrženo denní, umělé a případně sdružené osvětlení v závislosti na jejich funkčním využití a na délce pobytu osob v souladu s normovými hodnotami.

Ukazatele a číselné hodnoty

Výpočtové vzorce a číselné hodnoty jsou dány ČSN 73 0580 a ČSN EN 17037+A1.

Právní předpisy

- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, pozdějších předpisů, § 3 a § 11.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, § 25.

Souvisící předpisy

- ČSN EN 17037+A1 Denní osvětlení budov, 06/2022.
- ČSN 73 0580-1 Denní osvětlení budov – Část 1: Základní požadavky, 06/2007 a Změna Z1, 01/2011, Změna Z2, 03/2017 a Změna Z3, 08/2019, čl. 3.1.3., 4.1.1 až 6., 4.7.3, 4.7.4, Příloha B.
- ČSN 73 0580-2 Denní osvětlení budov – Část 2: Denní osvětlení obytných budov, 06/2007 a Oprava 1, 10/2014 a Změna Z1, 08/2019.
- ČSN 73 0580-3 Denní osvětlení budov – Část 3: Denní osvětlení škol, 09/1994 a Změna Z1, 12/1996, Změna Z2, 10/1999 a Změna Z3, 08/2019.
- ČSN 73 0580-4 Denní osvětlení budov – Část 4: Denní osvětlení průmyslových budov, 09/1994 a Změna Z1, 12/1996, Změna Z2, 10/1999 a Změna Z3, 08/2019.

Doplňující poznámky

Ve vnitřních prostorech s trvalým pobytem lidí se musí v souladu s jejich funkcí co nejvíce využívat denního osvětlení, které je pro člověka nenahraditelné. U ostatních vnitřních prostorů se má denní osvětlení navrhovat tam, kde je to účelné a hospodárné (využití sluneční energie). Denním osvětlením se musí vytvořit podmínky zdravé zrakové pohody a dobrého vidění pozorovaných předmětů, zabránit vzniku předčasné a nadměrné únavy a předejít možnosti úrazu podmíněného zhoršeným viděním.

Denním osvětlením se musí zabezpečit zraková pohoda co nejhospodárnějším způsobem, s využitím možnosti úpravy podmínek zrakové obtížnosti.

Při denním osvětlení se musí zachovávat podmínky zrakové pohody při zatažené obloze i při jasné nebo polojasné obloze a přímém slunečním světle.

Při navrhování denního osvětlení budovy se posuzuje nejen současný stav okolí, ale také možnost pozdějších změn v případě realizace výstavby podle podmínek územního rozhodnutí nebo podle regulačního plánu, jsou-li pro posuzované území schváleny. Nejsou-li tyto podklady k dispozici, pak při navrhování denního osvětlení vnitřních prostorů určených pro trvalý pobyt lidí se doporučuje předpokládat stínění souvislou překážkou, která má z nejnižší položené podlaží s tímto trvalým pobytem úhel stínění podle tabulky B. 1 ČSN 73 0580-1 s výjimkou případů, kdy je v budoucnosti venkovní stínění v tomto úhlu vyloučené.

Denní osvětlení vnitřních prostorů budov se navrhuje a posuzuje podle těchto základních hledisek:

- a) úroveň denního osvětlení,
- b) rovnoměrnost osvětlení,
- c) oslnění,
- d) rozložení světelného toku a převažující směr světla,
- e) výskyt dalších jevů narušujících zrakovou pohodu (např. barva světla).

Ve vnitřních prostorech s trvalým pobytem lidí má být nerušený výhled osvětlovacími otvory do okolí (optický kontakt s okolím), pokud možno i vodorovným směrem při obvyklé poloze pozorovatele.

Při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách, popř. formou nástaveb a přístaveb se při posuzování vlivu nové stavby na stínění okolních budov považuje za vyhovující stav stínění, který by byl při úplné souvislé zástavbě (výšková úroveň zástavby, půdorysný rozsah apod.) podle podmínek uvedených v čl. 4.7.3. ČSN 73 0580-1.

Poznámka: O tom, zda posuzovaná stavba je prolukou, rozhodují oprávněné instituce obce.

Za trvalý pobyt lidí ve vnitřním prostoru nebo v jeho funkčně vymezené části se považuje pobyt, který trvá v průběhu jednoho dne (za denního světla) déle než 4 hodiny a opakuje se při trvalém užívání budovy více než jednou týdně.

Obytnou místností se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 268/2009 Sb., je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

Pobytovou místností se rozumí místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby.

Limit typu A

Stav k 1. 1. 2023

1.1.104 Odstupy staveb z hlediska oslunění vnitřních prostorů obytných budov

Objekt limitování

Intenzita využití území podmíněná odstupem staveb z hlediska oslunění vnitřních prostorů obytných budov.

Důvody limitování

Hygiena obytného prostředí.

Vyjádření limitu

Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky na oslunění vnitřních prostorů obytných budov. Je nutné dodržet normové hodnoty ČSN 73 4301 a ČSN EN 17037+A1.

Prosluněny musí být všechny byty a ty pobytové místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují. Přitom musí být zajištěna zraková pohoda a ochrana před osluněním, zejména v pobytových místnostech určených pro zrakově náročné činnosti.

Ukazatele a číselné hodnoty

Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot.

U samostatně stojících rodinných domů, dvojdomů a koncových řadových domů má být součet podlahových ploch prosluněných obytných místností roven nejméně jedné polovině součtu podlahových ploch všech obytných místností bytu.

Doporučená denní doba proslunění (tabulka A.6 ČSN EN 17037+A1)

Doporučená úroveň doby proslunění	Doba proslunění
Minimální	1,5 h
Střední	3,0 h
Velká	4,0 h

Pozn. Přímé sluneční světlo má podle tabulky A.6 ČSN EN 17037+A1 dopadat do prostoru v určený den mezi 1. únorem a 21. březnem (při jasné obloze).

Minimální doba proslunění má být zajištěna alespoň v jedné obytné místnosti bytů.

Právní předpisy

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, § 25.
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, § 11, § 13.

Souvisící předpisy

- ČSN EN 17037+A1 Denní osvětlení budov, 06/2022.

- ČSN 73 4301 Obytné budovy, 06/2004 a Změna Z1, 07/2005, Změna Z2, 09/2009, Změna Z3, 10/2012 a Změna Z4, 08/2019, čl. 4.3.1.

Limit typu A

Stav k 1. 1. 2023

1.1.105 Odstupy staveb z hlediska oslunění venkovních zařízení obytných budov

Objekt limitování

Intenzita využití území podmíněná odstupy staveb z hlediska oslunění venkovních zařízení obytných budov.

Důvody limitování

Hygiena obytného prostředí.

Vyjádření limitu

Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky na oslunění venkovních zařízení obytných budov. Pro zajištění minimálního oslunění je nutné dodržet normové hodnoty ČSN 73 4301.

Ukazatele a číselné hodnoty

Venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března.

Právní předpisy

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, § 25.

Souvisící předpisy

- ČSN 73 4301 Obytné budovy, 06/2004 a Změna Z1, 07/2005, Změna Z2, 09/2009, Změna Z3, 10/2012 a Změna Z4, 08/2019, čl. 4.3.5.

Limit typu A

Stav k 1. 1. 2023