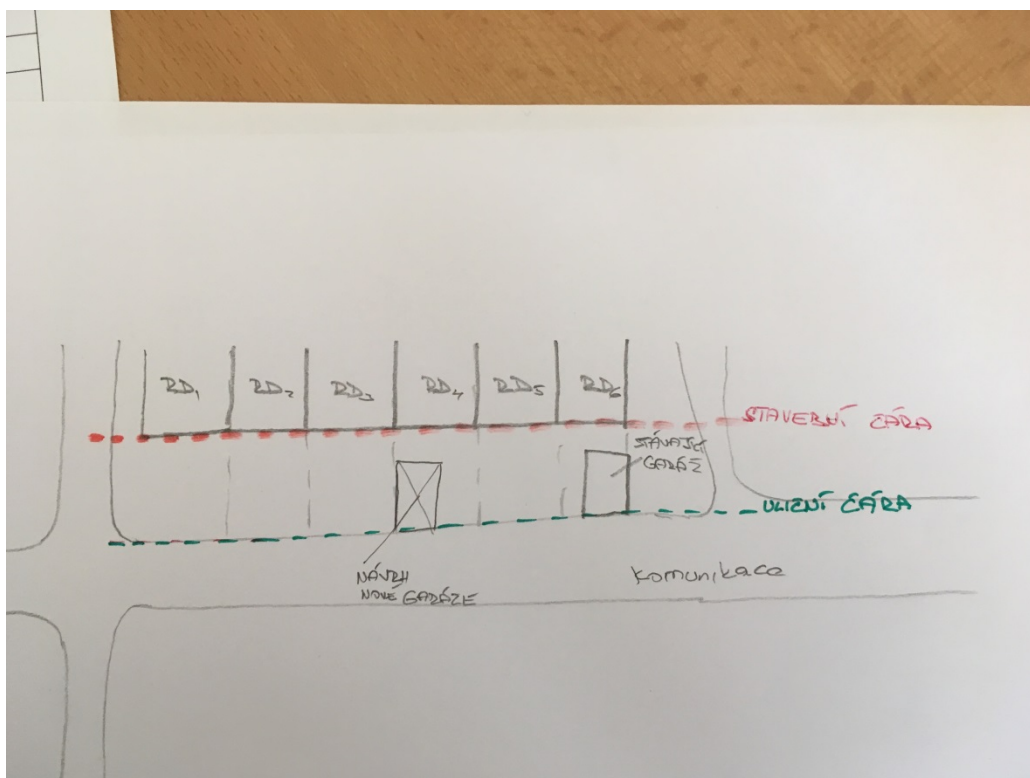


§ 21 – 24

Umísťování staveb s ohledem na stavební a uliční čáru

- *Mám otázku ohledně PSP, řadových RD a možné povolení nové samostatné garáže na hranici pozemku mezi uliční a stavební čarou dle přiloženého zákresu. Jedná se o to, že je 6řadových rodinných domů, kdy koncový RD(6) má samostatně řádně povolenou garáž mezi uliční a stavební čarou. Jakým způsobem (dle paragrafů § 29, § 24, § 25, § 21, § 22 a možných výjimek dle PSP) postupovat, aby bylo možné tuto garáž povolit, či jednoznačně říci, že nelze garáž v předmětném prostoru povolit?*



Pro posouzení umístění stavby garáže je v tomto případě nejdůležitější charakter území a charakter stávající zástavby. Stavby se podle § 22 umísťují v souladu se stavební čarou a typem bloku. Dle § 22 odst. 3 písm. a) PSP platí, že ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím. Stavební čára v rámci stavebních bloků především vymezuje hranici zastavění, rozděluje blok na jeho zastavitelnou a nezastavitelnou část. **Vždy je vymezována po jeho obvodu, tzn. směrem k uliční čáře, může ale blok organizovat v celé jeho hloubce, např. rozdělovat na menší zastavitelné části nebo vymezovat vnitrobloky** (§ 21 odst. 2).

Uliční čára podle § 12 vymezuje v zastavitelném území hranici uličního prostranství a bloků. Dle obrázku tvoří uliční čáru hranice pozemku komunikace.

V tomto specifickém případě lze stavební čáru umístit několika způsoby a podle toho záměr posoudit buď jako v souladu nebo jako v rozporu s PSP.

Pokud stavební úřad na základě znalosti lokality (lokalitu netvoří pouze 6 zakreslených ŘRD, typ okolní zástavby není z dotazu jasný), konstatuje, že takové umístění garáže je v posuzované zástavbě obvyklé a v dané ulici jich je na uliční čáře umístěno víc, je možné prostor vymezit dvěma následujícími způsoby:

- Nerozdělovat blok na zastavitelnou a nezastavitelnou část - otevřená stavební čára bude posunuta na čáru uliční
- Blok rozdělit na 2 menší zastavitelné části ... část řadových rodinných domů, kde bude uzavřená stavební čára dle obrázku a část garáží, kde bude druhá stavební čára otevřená totožná s čárou uliční. Důležité pak bude i do budoucna, řešit hloubku zástavby jak u ŘRD tak i samostatných garáží.

V případě uvedeného vymezení stavebních a uličních čar nebude navrhovaná stavba garáže umístěna v prostoru mezi uliční a stavební čarou (§ 23 a § 24), neboť tento prostor nevznikne.

Pokud stavební úřad stávající již stojící garáž posoudí jako nevhodnou, ojedinělou stavbu, která narušuje stávající charakter území (bez garáží či jiných menších staveb na uliční čáře), a je toho názoru, že by nemělo být v takovém typu zástavby pokračováno, pak je vhodné použít systém uličních a stavebních čar dle obrázku – vymezit uliční čáru na hranici pozemku komunikace a čáru stavební uzavřenou v úrovni staveb ŘRD. V takovém případě vznikne mezi uliční a stavební čarou prostor, jehož využití je omezeno dle § 23 a 24 PSP. Stavba navrhované garáže by pak byla v rozporu s § 23 a § 24 PSP.

Dle § 21 a § 22 určíte z charakteru stávající zástavby umístění a typ stavební čáry a umístění čáry uliční. Následně posoudíte soulad či rozpor umístění záměru s § 23 a 24 PSP. Vzhledem k typu stavby – přízemní garáž pravděpodobně pro 1 automobil, nelze předpokládat rozpor s § 25 PSP – výšková regulace ani s odkazem na § 29 odst. 2 písm. e) PSP rozpor s ustanovením týkajícím se odstupů staveb a pravidel pro výstavbu na hranici pozemku.

- *Je možné v odůvodněných případech překročit stavebním záměrem stavební čáru?*

Způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se vymezuje stavební čarou (§21 PSP). Stavební čára vymezuje hranici zastavění a rozděluje blok na jeho zastavitelnou a nezastavitelnou část.

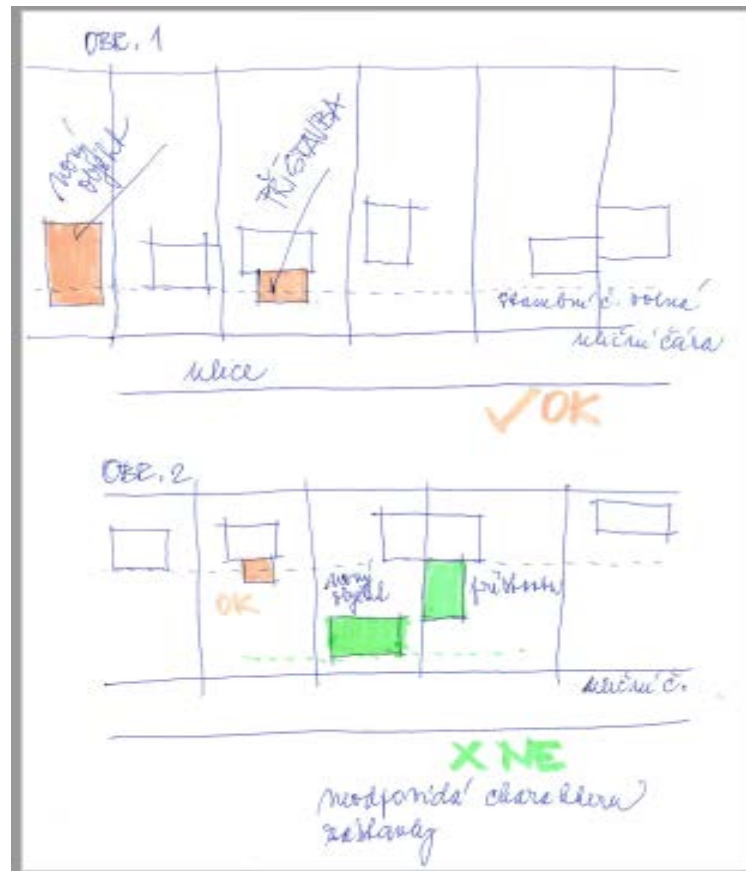
Dle § 21 jsou definovány 3 typy stavebních čar :

- Uzavřená, kde zástavba nesmí nikde ustupovat a musí být v celé délce souvisle zastavěná
- Otevřená, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a není (nesmí být) v celé délce souvisle zastavěná

V případě stavební čáry uzavřené a otevřené, lze tuto překročit pouze stavebními prvky určenými v § 24 PSP.

- Volná: v případě stavební čáry volné se jedná zpravidla o území, kde je zástavba libovolně rozmístěna na pozemcích a zpravidla není souvislá. Od pomyslné stavební čáry zástavba libovolně ustupuje. Jednotný vztah zástavby k veřejnému prostranství v takovém území prakticky neexistuje. Nelze jednoznačně konstatovat rozpor s PSP § 21 v případě, kdy se nově navrhovaná stavba či změna stavby přiblíží uliční čáře víc než stávající nesouvislá zástavba. V případě, kdy neexistuje jednotný a jasně definovaný vztah zástavby k uličnímu prostranství, lze novou stavbou posunout (pomyslnou) volnou stavební čáru, která přiblíží hranici možného zastavění stavebního bloku k uličnímu prostranství – uliční čáře. Současně je třeba přihlídnout vždy k charakteru zástavby (§20 PSP) a možnost odchýlení se od hranice zastavění (zmenšení odstupu zástavby od uličního prostranství) vždy individuálně posoudit. Je možné stavební čáru

volnou v rámci zachování charakteru zástavby posunout, nemělo by ovšem novým záměrem docházet k založení další (nežádoucí) stavební čáry, zastavění klidové (zelené) části pozemků apod.. Viz. přiložené obrázky.



- Lze vést výjimku z § 24 odst.1) PSP na to, že část domu (2 NP) předstupuje před uliční čáru, nebo se výjimka musí týkat pouze parametrů částí staveb uvedených v bodech a až g?

Výjimku z ustanovení § 24 odst. 1 PSP lze povolit pouze pro umístění jednotlivých částí stavby uvedených v bodech a) – g), nikoliv pro celou stavbu.