



BRNĚNSKÉ STAVEBNÍ PŘEDPISY

Ing. Renáta Pintová Králová
Ing. arch. Filip Tittl

KULATÝ STŮL — 24/2/2026

Jaký postup výpočtu nutného počtu parkovacích míst zvolit, aby to prošlo na stavebním úřadě v Brně?

Odpověď

Postup výpočtu počtu parkovacích míst je přesně stanovený v BSP a je závazný jak pro investory, tak pro stavební úřad.

Na webu KAM jsme připravili [formulář i pomocnou aplikaci](#) pro výpočet parkovacích míst včetně mapy zón města.

Kapacity parkování

§ 25 BSP

- (1) Pro stavby, s **výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku**, je nutno zřídit **vázaná a návštěvnická** stání v počtu podle tohoto nařízení. Pro stavby je stanoven:
 - a) **minimální** požadovaný a
 - b) **maximální přípustný** počet stání.

Základní počet stání

PŘÍLOHA č. 2 BSP

- (1) Tabulka stanovuje pro jednotlivé účely užívání **základní počet stání** včetně podílu vázaných a návštěvnických stání pro výpočet podle § 25. Pro jednotlivé účely užívání je stanoven ukazatel základního počtu stání, který je definován **hrubou podlažní plochou účelu užívání** (v m²) na 1 parkovací stání. **Procentem je stanoven podíl vázaných a návštěvnických stání.**
- (2) Pro **vybrané účely užívání** se specifickými nároky (uvedené v tabulce pod jednotlivými kategoriemi účelů užívání) se vždy použije příslušná hodnota.
- (3) Pro **specifické účely užívání** podle bodu 12 se základní počet stání stanoví individuálně podle předpokládaného počtu návštěvníků a pracovních míst.
- (4) **Hrubou podlažní plochou účelu užívání** se rozumí součet **hrubých podlažních ploch** [§ 2 písm. c)] všech částí budovy nebo souboru budov pro vybraný účel užívání; **nezapočítávají se plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury.**

č.	Účel užívání	Ukazatel základního počtu stání [HPP m ² / 1 stání]	Vázané [%]	Návštěvnické [%]
1	Bydlení	120*	90	10
2a	Obchody jednotlivé v parteru	70	10	90
2b	Služby a drobné provozovny (<i>stravování, restaurace, hospody, řemeslné dílny, opravny, showroomy, výdejny e-shopů apod.</i>)	40	10	90
	– vybrané účely užívání se specifickými nároky: <i>autoservis</i>	20	10	90
2c	Obchod a služby velkoplošné (<i>supermarkety, obchodní domy, obchodní centra, hypermarkety apod.</i>)	40	10	90
3a	Administrativa s malou návštěvností (<i>běžné administrativní provozy, sídla firem, projekční ateliéry apod.</i>)	50	90	10
	Administrativa s velkou návštěvností	45	60	40
3b	(<i>veřejné a další instituce, úřady, banky, pojišťovny, pošty apod., zejména vybavenost s přepážkovým provozem</i>)			
4a	Ubytování dlouhodobé (<i>ubytovna pro zaměstnance apod.</i>)	120	80	20
4b	Ubytování pro studenty (<i>vysokoškolské koleje apod.</i>)	250	90	10
	Ubytování krátkodobé (<i>hotely, penziony apod.</i>)	100	90	10
4c	– vybrané účely užívání se specifickými nároky: <i>motel</i>	25	90	10
	– vybrané účely užívání se specifickými nároky: <i>hostel</i>	180	90	10
4d	Institucionální a sociální péče (<i>domovy pro seniory, domy s pečovatelskou službou, domovy mládeže, azylové domy apod.</i>)	350	35	65
	Školství (<i>základní škola, střední škola, učiliště apod.</i>)	250	30	70
5a	– vybrané účely užívání se specifickými nároky: <i>jesle, mateřská škola</i>	300	80	20
	– vybrané účely užívání se specifickými nároky: <i>vysoká škola</i>	100	30	70
5b	Vzdělávání / kongres (<i>školicí zařízení, přednáškové centrum, kongresové centrum apod.</i>)	60	10	90

	Provozy se shromažďovacími prostory (<i>kino, divadla, koncertní, společenské a taneční sály apod.</i>)	60	20	80
6	– vybrané účely užívání se specifickými nároky: <i>kostel, modlitebna</i>	200	5	95
	– vybrané účely užívání se specifickými nároky: <i>obřadní síň, krematorium</i>	120	10	90
7	Kulturní instituce (<i>galerie, muzea, knihovny apod.</i>)	120	20	80
8a	Zdravotnická zařízení ambulantní (<i>poliklinika, zdravotní ordinace apod.</i>)	50	30	70
8b	Zdravotnická zařízení lůžková (<i>nemocnice, klinika apod.</i>)	300	50	50
9a	Sportovní centra / bez diváků – provozy s vnitřní hrací plochou (<i>sportovní hala, tělocvična, squash apod.</i>)	100	20	80
	Sportovní centra / bez diváků	40	10	90
9b	– provozy bez hrací plochy a bazény (<i>wellness, fitness, bowling, plavecký bazén, aquapark apod.</i>)			
	Venkovní sportoviště / bez diváků**	120	10	90
9c	(<i>tenisové kurty, hřiště na volejbal, hřiště na malý fotbal apod.</i>)			
	– vybrané účely užívání se specifickými nároky: <i>fotbalové hřiště</i>	400	10	90
10	Výroba	200–800	10	90
11	Skladování	200	30	70
	Specifické účely užívání			
	– stadion, sportovní a multifunkční hala, koncertní hala apod.	×	×	×
12	– zoologická zahrada, botanická zahrada	×	×	×
	– výstaviště, zábavní park, volnočasový areál apod.	×	×	×

*nejvýše však 2 stání na jednotku

**započítává se venkovní plocha s hřišti a sportovišti

Zdroj:

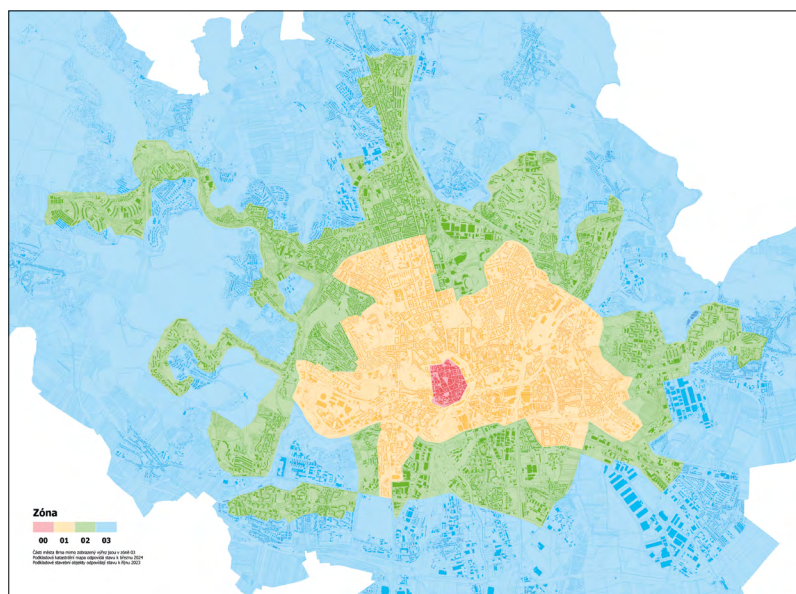
Souhrnné znění požadavků na výstavbu v Brně,
Kancelář architekta města Brna, 2025

SYSTÉM PŘEPOČTU V ÚZEMÍ

Procento dle § 25 odst. 2 tohoto nařízení

ZÓNA	Vázaná stání pro ostatní účely užívání a návštěvnická stání pro všechny účely užívání		Vázaná stání pro bydlení	
	min.	max.	min.	max.
00	0	15	0	–
01	15	–	50	–
02	35	–	75	–
03	75	–	100	–

Mapa zón města k § 25 odst. 2



Odkaz na podrobnou on-line mapu: kambno.cz/predpisy

Zdroj:

Souhrnné znění požadavků na výstavbu v Brně,
Kancelář architekta města Brna, 2025

Výsledný minimální požadovaný počet **vázaných stání** i maximální přípustný počet vázaných stání **se zaokrouhluje vždy na celá stání nahoru.**

Výsledný minimální požadovaný počet **návštěvnických stání** i výsledný maximální přípustný počet návštěvnických stání se zaokrouhluje na celá stání tak, že počet stání 0,5 a vyšší se zaokrouhlí na celá stání nahoru a počet stání nižší než 0,5 se zaokrouhlí na celá stání dolů.

V rámci § 40 BSP se hovoří o výjimkách v požadované šířce schodišťového stupně proti SZ, resp. ČSN 73 4001 (šířka stupně nejvíce 160 mm, šířka stupně nejméně 300 mm). Je možné šířku snížit? Je to formální dotaz, předpokládám uplatnění obecné poučky pro $2 \times \text{výška} + \text{šířka} = 610\text{--}630\text{ mm}$, i když BSP výšku stupně neuvádí, je to tak? Pokud tedy zvolím zmenšenou šířku stupně, dejme tomu 260 mm, pak adekvátně k tomu přepočítám výšku stupně podle platného vzorce udávajícího průměrnou délku kroku.

Odpověď

Ano, vše ostatní, **co není upraveno v BSP jinak, se použije podle celostátní vyhlášky č. 146/2024 Sb.**

Schodiště a šikmá rampa

§ 40 BSP

Technické požadavky na stavby podle prováděcího právního předpisu podle § 152 odst. 1 stavebního zákona se v rozsahu požadavků na nejmenší šířku schodišťového stupně nepoužijí.

Šířka schodišťového stupně na výstupní čáře musí činit **nejméně 0,21 metru** a v bytech, rodinných domech a stavbách pro rodinnou rekreaci může být snížena až na 0,18 metru.

„Maximální odtok srážkových vod nepřekročí hodnotu 3 l/s z hektaru.“

Chápu, že jde o hodnotu převzatou z celostátně platných předpisů, ale nejsem si jistý, zda si tvůrci uvědomili, že je tím předepsaná retence i ze zatravněných ploch (koeficient odtoku = 0,05; koeficient odtoku přepočtený pro hodnotu 3 l/s·ha a návrhovou srážku = 0,018). Díky malému odtoku pak často výpočtově není dodržena předepsaná doba prázdnění retenční nádrže.

Neuvažuje se o zmírnění tohoto požadavku?

(V dřívějších Standardech pro kanalizační zařízení a GOMB byl předepsaný odtok 10 l/s·ha.)

Odpověď

V ustanovení § 30 odst. 2 BSP je dále uvedeno, že může **správce toku či kanalizace stanovit jinak**.

Hospodaření se srážkovými vodami

§ 30 BSP

- (1) Požadavky týkající se hospodaření se srážkovými vodami jsou stanoveny **jiným právním předpisem**.
- (2) **Maximální odtok srážkových vod nepřekročí hodnotu 3 l/s z hektaru plochy, nestanoví-li správce toku nebo kanalizace jinak.**

V případech, kdy výsledný celkový odtok **je nižší než 0,5 l/s, platí 0,5 l/s**.
- (3) Objekty a systémy hospodaření se srážkovými vodami se navrhují tak, **aby k jejich přetížení retenčního objemu nedošlo častěji než jedenkrát za 5 let**, nestanoví-li správce toku nebo kanalizace jinak. Objekty musí být vybaveny **bezpečnostními přelivy**, odtok z nich nesmí působit škody na okolních pozemcích.
- (4) **Hospodaření se srážkovými vodami musí být řešeno na stavebním pozemku, v rámci daného záměru, případně na jiném vhodném pozemku.** Pokud je v přílehlém uličním prostranství vymezen výsadbový pás, lze řešit hospodaření se srážkovými vodami jejich odváděním k takto umístěným vegetačním prvkům, pokud je takové řešení technicky možné.

Odvodnění — BSP vs. Generel odvodnění města Brna.

Odpověď

GOMB je evidován jako ÚS (sloužil jako podklad pro ÚP, ale i pro rozhodování).
§ 30 BSP stanoví, že max odtok srážkových vod nesmí překročit 3 l/s·ha, nestanoví-li správce toku nebo kanalizace jinak. Tato hodnota vychází z aktuálně platné legislativy (TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami). GOMB byl zadán dříve, a proto měl definovanou hodnotu 10 l/s·ha, která byla pro konkrétní lokality zpřesňována.

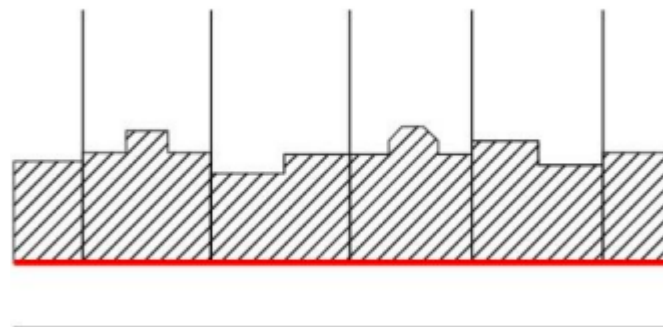
Standardně tedy platí 3 l/s·ha, pokud BVK, a.s. nebo Povodí Moravy, s.p. dovolí 10 l/s·ha, tak je možné odtok navýšit (pokud se vyjádří oba, tak platí to přísnější hodnota).

Téma uzavřené stavební čáry.

Odpověď

Stavební čára uzavřená, od níž nesmí zástavba ustupovat a musí být souvislá (jednotlivé domy na sebe navazují štítovou stěnou).

Typickým příkladem je zástavba činžovních domů 19. století v širším centru nebo zástavba historického jádra města.

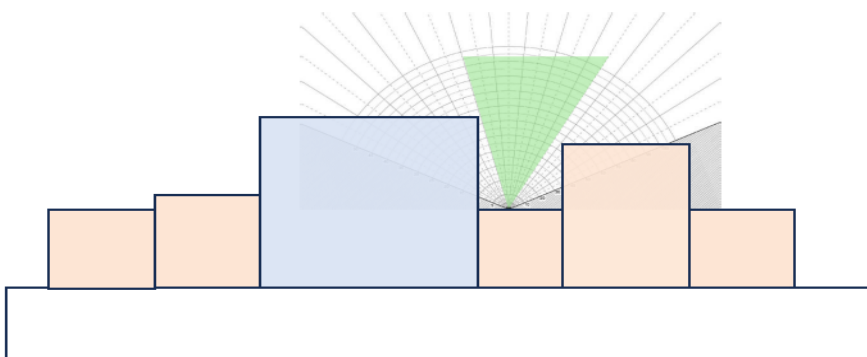


Dotaz na osvětlení a vliv navrhované zástavby na stavby stávající

§ 37 Osvětlení, proslunění, stínění BSP odst. (1) písm. c) uvádí: *požadavky na denní osvětlení v obytných prostorech a bytových místnostech, případně prostor, ve stavbách ubytovacího zařízení, které jsou navrhovanou stavbou ovlivněny, se nepoužijí v případě povolování staveb v zástavbě s polouzavřenou stavební čarou stanovenou v územně plánovací dokumentaci nebo územní studii a v zástavbě s uzavřenou stavební čarou.*

- Tedy v situaci s uzavřenou stavební čarou při plánované výstavbě neposuzujeme vliv na denní osvětlení místností okolních staveb
- platí, že stran vlivu na stávající zástavbu je potřeba posuzovat a splnit požadavky na odstupový úhel dle § 21 BSP

Představme si hypotetickou situaci:



Oranžová – stávající zástavba
Modrá – navrhovaná zástavba

Odstupový úhel je splněn – horizontální úhel na diagramu odstupového úhlu je v místě neovlivněným překážkou více než 45°.

Je tedy z pohledu BSP navrhovaná stavba přípustná bez ohledu na svoji výšku (samozřejmě v souladu s ÚP) a zastínění stávajícího RD?

Odpověď

§ 37 odst. 1 písm. c) BSP řeší vliv navržené stavby na okolní stávající zástavbu. Pokud lze odvodit v území stavební čáru uzavřenou (směrem do ulice, případně i směrem do vnitrobloku), pak není zastínění řešeno, ovšem je **zároveň nutné posoudit vliv na okolní zástavbu a míru přiměřenou poměrům daného území (viz § 193 odst. 1 písm. f) stavebního zákona – záměr musí být v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení).**

K uvedenému příkladu lze uvést, že se jedná o zástavbu proluky, kde je nutné uplatnit ustanovení § 20 odst. 5 vyhlášky č. 146/2024 Sb. (toto ustanovení se na území města Brna také uplatní) a zastínění navrženou stavbou porovnat se zastíněním referenčním objektem (objekt odpovídající úplné souvislé zástavbě stejné výškové úrovně jako okolní zástavba a případně dalším kritériím s ohledem na stavební čáru).

Jaký dopad mají BSP na **změny projektů**, které byly **zahájeny před platnosti nového SZ** a povoleného v tzn. přechodném období (začátkem roku 2026).

Odpověď

Změnu záměru před dokončením **lze realizovat jen na základě povolení** (viz § 224 SZ).

Změna záměru před dokončením

§ 224 SZ

- (1) Změna záměru před jeho dokončením je změna v záměru oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem.
- (2) Změnu záměru před dokončením **lze realizovat jen na základě povolení**. O žádosti stavebníka o změnu záměru před dokončením rozhodne stavební úřad, který záměr povolil.

Změna záměru před dokončením

TISK PSP 67/0

Návrh nového odstavce v § 224 SZ (stav k 24. 2. 2026):

- (6) Pro změnu záměru před dokončením se uplatní požadavky na výstavbu platné **ke dni podání žádosti o povolení původního záměru**.

Posuzování žádosti – kolaudace

§ 233 odst. 3 SZ

- (3) Dojde-li během provádění stavby ke změně technických norem nebo jiných technických předpisů, **posuzuje se stavba podle technických norem nebo jiných technických předpisů, které platily v době, kdy byla dokumentace pro povolení stavby ověřena stavebním úřadem**.

Určování rozumné příjezdové dopravní kapacity místa a její promítnutí do limitů pro navrhovanou výstavbu; zohlednění rušivého vlivu zvýšené dopravy na stávající obyvatele.

Odpověď

Toto je věcí projektanta, BSP nestanoví. Takto bylo postupováno i podle starých právních předpisů.

09

Zásahy veřejné infrastruktury drobného měřítka na soukromé pozemky (tj. nepatřící mezi veřejně prospěšné stavby v územním plánu), ve vazbě na šířkové uspořádání ulic ve stísněném prostoru.

Odpověď

Není moc jasné, kam dotaz směřuje, resp., pokud jde o „úlevy“ při umisťování sítí ve „stísněném“ prostoru, ty nejsou — vše podle BSP (nutné doplnit konkrétní případ tazatele).

O10 — Kapacity parkování, Forma a charakter parkování

Požadavky na odkládání jízdních kol

§ 25, § 26 BSP
§ 27 BSP

Vyvažování zájmu na plynulost dopravy a parkovací kapacity se zájmem na bezpečná a zelená veřejná prostranství.

Odpověď

V rámci navrhování záměru musí být vyhodnoceny všechny požadavky společně, tedy, jak plynulost dopravy, tak požadavek na minimální počet parkovacích stání (případně maximální, pokud je stanoven) a v případě návrhu veřejných či uličních prostranství i jejich parametry. Nelze však jeden z požadavků upřednostnit před jiným.

O11 — Kapacity parkování, Forma a charakter parkování Požadavky na odkládání jízdních kol

§ 25, § 26 BSP
§ 27 BSP

Parkování, cyklisté.

Odpověď

Podrobně je upraveno v § 25—27 BSP a přílohách 2—4 BSP.

Výpočet je možné provést v [aplikaci](#) na webu KAM.

O12 — Kapacity parkování, Forma a charakter parkování

Požadavky na odkládání jízdních kol

§ 25, § 26 BSP
§ 27 BSP

Upřesnění požadavku na parkování kol, koloběžek, apod. Zejména zda je možné ukládat požadovaná kola v soukromých sklepních kójičích, v garážích, ve vnějších prostorách. (Jak řešit např. u ZŠ? Pouze na pozemku školy nebo lze i ve veřejném prostoru?)

Odpověď

Podle § 27 odst. 4 BSP: „Místa pro odkládání jízdních kol návštěvníká lze přiměřeně k charakteru uličního profilu **umístit** i do uličních prostoru.“

O13 — Kapacity parkování

§ 25/4, PŘÍLOHA č. 2.III BSP

Proč BSP stanovují rozměry vyhrazených parkovacích stání pro OZP, když vyhláška 146/2024 Sb. udává pouze počet těchto stání a parametry jsou stanoveny v (zezávazněné) ČSN 73 4001?

Šířka sdružených stání je v BSP menší než v ČSN 73 4001 čl. 9.1.4. (BSP bod III příloha č. 2).

Pokud jsou vyhrazená stání pro OZP krajní, musí se rozšířit o 0,25 m?

Odpověď

BSP si mohou upravit požadavky na stavby odlišně, což je právě případ požadavku na šířku vyhrazených stání, jehož návrh vychází z vyhlášky č.398/2009 Sb., která byla na území celé ČR aplikována do 30. 6. 2024.

Šířka krajních stání nemusí být rozšiřována.

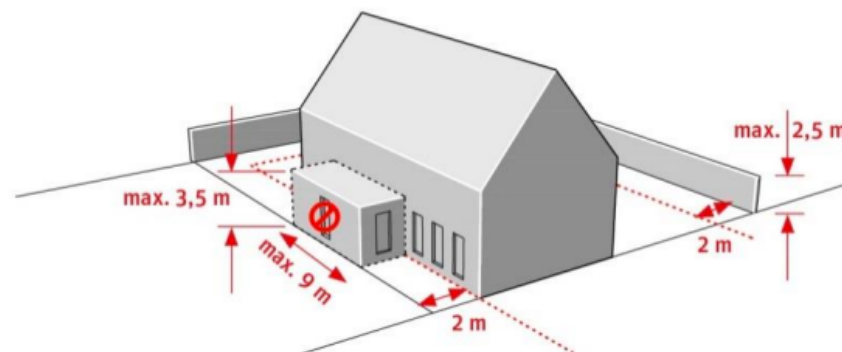
Grafické znázornění § 22 odst. 2 písm. e):

Odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 2 metry.

Požadavek se neuplatní:

- e) pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 3,5 metru a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 metrů a ke všem sousedním pozemkům 15 metrů; tyto podmínky musí být splněny v součtu pro všechny stavby nově umísťované i stávající.

Brněnské stavební předpisy – odůvodnění



[OBR. 27] Znázornění limitů vyplývajících z požadavků na odstup stavby od hranice pozemku

Ochranná pásma komunikací

Od letních měsíců 2026 má být koordinováno (nebo-li souběh) posouzení zastavěného území dle stavebního i silničního zákona.

Chci se zeptat, jak se bude určovat zastavěné území pro určení ochranného pásma komunikace v rámci intravilánu (rozdíl od současného stavu) a který úřad tuhle věc ze své pravomoci kompetentně určí.

Odpověď

- (1) K ochraně **dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy** a provozu na nich **mimo zastavěné území obcí** slouží silniční ochranná pásma. Silniční ochranné pásmo pro nově budovanou nebo rekonstruovanou dálnici, silnici a místní komunikaci I. nebo II. třídy vzniká na základě rozhodnutí o povolení záměru podle stavebního zákona.
- (2) Silničním ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti
 - a) 50 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice anebo od osy větve její křižovatky s jinou pozemní komunikací; pokud by takto určené pásmo nezahrnovalo celou plochu odpočívky, tvoří hranici pásma hranice silničního pozemku,
 - b) 50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice I. třídy nebo místní komunikace I. třídy,
 - c) 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy.
- (3) **Zastavěným územím obce je pro účely určení silničního ochranného pásma podle tohoto zákona území, které splňuje tyto podmínky:**
 - a) na území je postaveno pět a více budov odlišných vlastníků, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo a které jsou evidovány v katastru nemovitostí,
 - b) mezi jednotlivými budovami, jejichž půdorys se pro tyto účely zvětší po celém obvodu o 5 m, nebude spojnice delší než 75 m. Spojnice tvoří rohy zvětšeného půdorysu jednotlivých budov (u oblouků se použijí tečny). Spojnice mezi zvětšenými půdorysy budov, spolu se stranami upravených půdorysů budov, tvoří zastavěné území obce.

Ochranné pásmo může být zřízeno s ohledem na stanovené podmínky pouze po jedné straně dálnice, silnice nebo místní komunikace I. a II. třídy.

Návrh § 30 zákona č. 13/1997 Sb.

TISK PSP 67/0

- (1) K ochraně dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy a provozu na nich slouží silniční ochranná pásma. Silniční ochranné pásma pro nově budovanou nebo rekonstruovanou dálnici, silnici a místní komunikaci I. nebo II. třídy vzniká na základě rozhodnutí o povolení záměru podle stavebního zákona.
- (2) Silničním ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí prostor **mimo zastavitelné zastavěné území** ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti
 - a) 50 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice anebo od osy větve její křižovatky s jinou pozemní komunikací; pokud by takto určené pásmo nezahrnovalo celou plochu odpočívky, tvoří hranici pásma hranice silničního pozemku,
 - b) 50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice I. třídy nebo místní komunikace I. třídy,
 - c) 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy.
- (3) S ohledem na vymezení **zastavěného zastavitelného** území může být ochranné pásmo zřízeno pouze po jedné straně dálnice, silnice nebo místní komunikace I. a II. třídy.

O16 — Pojmy: podkrovní podlaží

§ 2 písm. g) bod 3 BSP

§ 2 g) bod 3 — limit u **podkrovního podlaží**, podle kterého může maximálně polovina délky obvodových stěn přesahovat výšku 1,6 m od úrovně podlahy: platí tento limit pro všechny obvodové stěny stavby, tedy včetně štítových stěn?

Rozuměla bych interpretaci, podle níž by se tento požadavek vztahoval na stěny orientované do ulice a do dvora, nikoli však na štítové stěny. Pokud by však měl limit platit skutečně pro všechny obvodové stěny včetně štítových, prakticky to znemožňuje jakoukoli smysluplnou úpravu podkroví (vikýře apod.).

U řadových rodinných domů totiž součet délek stěn s výškou přesahující 1,6 m od podlahy ve většině případů výrazně přesahuje polovinu obvodu již v stávajícím stavu.

Pokud je tato interpretace v BSP zamýšlena, je uvažována revize daného ustanovení? V současném výkladu totiž téměř znemožňuje vytvořit v podkroví smysluplný obyvatelný prostor, který by současně splňoval požadavky na dostatečné denní osvětlení i podchodnou výšku.

Odpověď

Podle § 2 písm. g) bod 3 BSP platí, že podlaží je podkrovním podlažím v případě, že maximálně polovina délky jeho obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m. Tento limit platí u všech stěn podkroví, tedy i v případě štítových stěn.

Nyní řešíme SP na půdní vestavbu, kde do stávající sedlové střechy krovu se sklonem 34° a výškou hřebene 5,3 m osazujeme vikýř. Na stavebním úřadě nám bylo řečeno, že nám to nepovolí a že horní hrana vikýře nesmí překročit úhel 45° ; tedy, že horní líc vikýře se musí schovat do sklonu 45° ; jak je psáno v ÚPmB. Ostatní parametry — max výška vikýře 2,5 m, plocha $1/3$ střechy a osazení s horním lícem do spodních $2/3$ střechy — jsou zachovány.

Odpověď

Podle našeho názoru je v Brně možné využít regulaci vikýřů dle § 20 odst. 3 BSP, neboť ÚPmB vikýře nereguluje. Ačkoliv je v § 20 odst. 3 BSP uveden odkaz na odstavce 2, který je řešen v ÚPmB, je nutné vyložit § 20 odst. 3 BSP tak, že odkaz na odst. 2 je směřován ve vazbě na výškovou regulaci uvedenou v ÚPmB.

- (3) **Pokud nestanoví územní plán nebo regulační plán regulaci vikýřů,** mohou prostorové vymezení podle odstavce 2 překročit vikýře, které nepřesahují přes vnější líc obvodové stěny budovy, nejsou vyšší než 2,5 metru, nezabírají v součtu více než jednu třetinu plochy střechy v kolmém průmětu a jsou umístěny tak, že nad nimi zůstává alespoň jedna třetina výšky střechy v kolmém průmětu bez vystupujících prvků.

Dle § 38 odst. 3 se v záplavových územích musí umístit 1 m nad hladinu záplavy kromě podlahy 1. NP i spousta technického zázemí. Což prakticky znamená, že se musí místnosti umístit do 1. NP a ovlivňuje se tím i úroveň 2. NP běžných domů.

Lze tomuto požadavku jít nějak naproti např. zabezpečit budovu proti záplavám, a tím pádem umístit technické zázemí do suterénů?

Odpověď

§ 38 BSP stanoví požadavky, které musí stavby, případně jejich místnosti splnit, pokud se nachází v záplavovém území. Nelze splnění těchto požadavků doložit např. realizací protipovodňových opatření. Není možné z tohoto ustanovení povolit výjimku.

Definice pojmu „stavební čára“ je stanovena ve stavebním zákoně § 12 písm. n), a to takto: „*V tomto zákoně se rozumí ... stavební čarou rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výšce rostlého nebo upraveného terénu*“.

Jde-li o rozhraní mezi zastavěnou a nezastavěnou částí pozemku, pak se jedná o hranici stavby po celém jejím obvodu, která tak bude vždy uzavřená!

Stavební čára dle BSP, která se, stejně nelogicky jako ve stavebním zákoně, dále dělí dle míry „uzavřenosti“ je tak jinou „stavební čarou“, než je ta definovaná ve stavebním zákoně?

Zákon je vůči vyhlášce nadřazený právní dokument a zdá se nám tak diskutabilní, jestli je možné takto nadřazený právní dokument významově měnit.

Odpověď

Stavební čára respektuje definici uvedenou ve stavebním zákoně, pouze stanoví, jak se jednotlivé stavební čáry definované ve stavebním zákoně uplatní. Navržené řešení je v souladu se stavebním zákonem.

Stavební čára, „jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat“* — znamená to, že fasáda budovy může nebo nemůže od paty budovy libovolně půdorysně ustupovat po výšce (ve směru za stavební čáru)? Např.:

- / po jednotlivých patrech jako terasový dům,
- / jako vícepodlažní dům na méněpodlažní podnoži,
- / apod.

Jde o to, že pojem ustupující se používá např. zejm. pro vyjádření pozice fasády pro extra podlaží v rámci výškové regulace (ustupující podlaží, např. o 2 m od atiky). Pojem „ustupovat“ je tak v rámci regulace stavební čáry potenciálně matoucí ve významu.

ad* ... viz BSP:

§ 14 odst. 4 bod a) č. 1

§ 14 odst. 4 bod b) č. 1

§ 14 odst. 5 bod a) č. 1

Odpověď

V odůvodnění BSP je k problematice stavebních čar tato skutečnost popsána, a to takto:

„Parametry stavební čáry se týkají hlavní hmoty objektu, nikoli ustupujících a podkrovních podlaží, které ustupovat mohou. Vždy ale platí, že budova musí sledovat stavební čáru až do minimální výšky zástavby dle příslušné výškové hladiny a požadavku stavební čáry musí odpovídat převážná část hmoty budovy (není tedy např. možné požadavky stavební čáry splnit pouze v úrovni prvního nadzemního podlaží a zbytkem hmoty přes několik podlaží ustoupit do hloubky bloku nebo u uzavřené stavební čáry hmotu přerušit).“

V BSP jsou výškové limity popsány celkem pochopitelně, i obrázky (obr. 23—25 v odůvodnění BSP) a to zejména s ohledem na umístění ve svahu a s regulací. Nicméně nikde není uvedena kombinace střešních rovin, kdy do ulice je např. šikmá střecha přes dvě podlaží a do vnitrobloku pouze přes jedno a např. všechny okolní domy jsou již upraveny tak, že do vnitrobloku mají plochou střechu v úrovni hřebene. Pak v případě, kdy bude pouze jeden jediný dům v bloku původní se šikmou střechou i do vnitrobloku, není možné ho upravit tak, že by od hřebene měl do vnitrobloku plochou střechu, a byl by tak zcela v souladu s okolní zástavbou? Toto řešení BSP, potažmo Územní plán nedovolují, byť by navržená úprava byla zcela v souladu s okolní zástavbou?

Je škoda, že Územní plán je v názorných obrázcích a popisu variant výrazně skupější než BSP a jejich odůvodnění.

Výklad BSP a ÚP: Kdo je oprávněn k výkladu BSP a kdo k Územnímu plánu města Brna?

Odpověď

Popsaná skutečnost může nastat v případě, kdy je např. ÚPmB stanovena maximální výška staveb v konkrétním území, kterou nelze záměrem překročit. Pokud toto omezení v daném území neexistuje (je umožněna dle ÚPmB vyšší výška staveb), pak není důvod popsané řešení v daném území navrhnout. Vždy musí být respektována konkrétní výšková hladina a maximální výška stavby stanovená ÚPmB. BSP toto řešení nezakazují.

K výkladu ÚPmB i BSP je příslušný stavební úřad, který posuzuje soulad záměru s požadavky právních předpisů a územně plánovací dokumentace.

