



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

UMIŠŤOVÁNÍ STAVEB V PROLUKÁCH

Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR



1. Definice pojmu „proluka“

Pojem „proluka“ je terminus technicus běžně užívaný nejen odbornou, ale též laickou veřejností. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu¹ je pojem „proluka“ užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění), a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových. Přestože je pojem „proluka“ užíván v předpisech stavebního práva, stavební zákon¹ jej nedefinuje.

Definici lze nalézt v Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy)², v české technické normě ČSN 73 4301 – Obytné budovy nebo v Naučném slovníku architektury (SNTL 1961) od Doc. Ing. Arch. Dr. Bohuslava Syrového:

- Ustanovení § 2 písm. r) Pražských stavebních předpisů²:

„Prolukou se rozumí chybějící část zástavby, a to: blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených.“

- ČSN 73 4301 – Obytné budovy – Poznámka k čl. 4.3.4.:

„Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Pro nezastavěné nároží (např. při blokové zástavbě) lze použít termín rohová proluka.“

- Doc. Ing. Arch. Dr. Bohuslav Syrový – Architektura – Naučný slovník (SNTL 1961): *„Proluka – nezastavěné místo vzniklé vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely v zastavěné řadě.“*

2. Pojem „proluka“ ve stavebním zákoně¹ a jeho prováděcích předpisech

2.1. Pojem „proluka“ ve stavebním zákoně¹

§ 58 odst. 2: *„Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to*

- a) zastavěné stavební pozemky,*
- b) stavební proluky,*
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,*
- d) ostatní veřejná prostranství,*
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.“*

¹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

² Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.



2.2. Pojem „proluka“ ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.³

§ 25 odst. 4: „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 odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v **prolukách**. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.“

§ 25 odst. 7: „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 umístovaných ve stavebních **prolukách** řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.“

2.3. Pojem „proluka“ ve vyhlášce č. 268/2009 Sb.⁴

§ 12 odst. 5: „Při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v **prolukách**, popřípadě formou nástaveb a přístaveb, se posuzuje vliv na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, zejména s výškovou úrovní zástavby a půdorysným rozsahem.“

§ 26 odst. 7: „Při změnách dokončených staveb nebo výstavbě nových staveb v **prolukách** musí být alespoň jedna obytná místnost orientována do venkovního prostoru, kde nejsou pro tuto místnost ve venkovním chráněném prostoru stavby překračovány hygienické limity hluku.“

2.4. Pojem „proluka“ v Pražských stavebních předpisech²

Ustanovení § 37 odst. 4: „Žumpy se mohou zřizovat pouze v **prolukách** u jednotlivě umístovaných staveb individuálního bydlení a staveb pro rodinnou rekreaci, případně jako náhrada stávajících žump u těchto staveb, a to pouze v odůvodněných případech tam, kde odpadní vody nelze odvádět do stokové sítě a zároveň nelze z technických důvodů realizovat malou čistírnu, dále u staveb zařízení stavenišť, zahrádkářských osad, venkovních sportovních zařízení, technické infrastruktury a u drobných staveb v parkových plochách.“

Ustanovení § 52 odst. 2: „Při změnách dokončených staveb nebo výstavbě nových staveb v **prolukách** musí být alespoň jedna obytná místnost v každém bytě orientována do venkovního prostoru, kde nejsou pro tuto místnost ve venkovním chráněném prostoru stavby²⁴) překračovány hygienické limity hluku.“

2.5. Smysl užití pojmu „proluka“ ve stavebním zákoně¹ a jeho prováděcích předpisech

Smyslem výše uvedených ustanovení obsahujících pojem „proluka“, je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou (budovou) při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění) včetně zajištění nerušeného užívání sousedních staveb a pozemků. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem.

³ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

⁴ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.



Proluka musí být v každém případě prolukou mezi zastavěnými stavebními pozemky ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona⁵, na kterých stojí budovy.

V pochybnostech, zda se v případě konkrétního pozemku jedná o proluku, je určující stanovisko příslušného stavebního úřadu.

3. Posuzování návrhu zástavby v proluce

Zásadní pro posuzování návrhu zástavby proluky je posouzení vzájemných odstupů budov a vlivu navrhované stavby na stínění okolních budov. Podstatná je návaznost ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.³ na ustanovení § 12 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb.⁴, přičemž ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.³ je nutno uplatňovat rovněž v souvislosti s ustanovením § 25 odst. 1 této vyhlášky, které v obecné rovině stanovuje: „*Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí.*“

Na stavbu umístěnou do proluky se nevztahuje věta první § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.³, tj. neplatí pro ni stanovený požadavek na odstupy mezi stavbami. Základním požadavkem však je, že se umístěnou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umístěvané stavby, což je smyslem ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní. Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umístění staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby (určují charakter zástavby).

Pokud se umísťuje stavba viditelně neodpovídající výšky nebo v nároží vzniká nová dominanta, jde sice o umístění stavby do proluky, nikoli však o „doplnění stávající souvislé zástavby“.

Přestože u staveb umístěných do proluky ustanovení o odstupech neplatí, hodnoty denního osvětlení a oslunění se zjišťují jak pro navrhovanou stavbu, tak pro okolní zástavbu. Pro okolní stávající zástavbu se za vyhovující považuje stav stínění, který by byl při úplné souvislé zástavbě. Rozhodující je tedy porovnání hodnot vypočtených pro navrhovanou konkrétní stavbu s hodnotami pro vyhovující stav. Ve studiích denního osvětlení se u proluk vyskytují (kromě případných skutečně „současných“ hodnot, které jsou většinou vzhledem k momentálně volnému prostoru proluky pro okolí výjimečně příznivé) hodnoty platné pro modelovou „úplnou souvislou zástavbu“ a hodnoty platné pro konkrétní umístěnou stavbu. Zůstávají-li hodnoty zastínění okolních staveb novou stavbou stejné jako při zastínění modelovou zástavbou, jsou opět vyhovující, mění-li se na nevyhovující, musí se tato skutečnost v závěru studie konstatovat a navrhnout řešení. Vyhláška ukládá posoudit vliv nové stavby na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě, nestanovuje však, jak s výsledkem „porovnání“ naložit. Obecně lze považovat zhoršení podmínek osvětlení a oslunění pro stávající zástavbu za nepřijatelné. Rozhodující je však individuální posouzení každého konkrétního případu, ve kterém jsou zvažovány všechny známé okolnosti a souvislosti v daném území.

Návrh nové stavby musí z hlediska osvětlení a oslunění splňovat podmínky vyhlášky č. 268/2009 Sb.⁴ Je tedy nutno vyhodnotit soulad návrhu s podmínkami ustanovení § 11 odst. 2 této vyhlášky: „*Obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami.*“ a ustanovení § 13 odst. 2 této vyhlášky: „*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.*“ V odůvodněných případech je možno z těchto ustanovení povolit výjimku.

⁵ § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona: „Zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“



Z výše uvedeného je zřejmé, že teprve na základě znalosti všech souvislostí, návaznosti na stávající okolní zástavbu a širších územních vztahů, lze o konkrétním návrhu zástavby říci, zda se jedná o zástavbu v proluce.