



## Metodická pomůcka k umístování staveb v prolukách

### 1. Definice pojmu „proluka“

Pojem „proluka“ je terminus technicus běžně užívaný nejen odbornou, ale též laickou veřejností. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu<sup>1</sup> je pojem „proluka“ užívan 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“ užívan v předpisech stavebního práva, stavební zákon<sup>1</sup> jej nedefinuje.

Definici lze nalézt ve vyhlášce hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy<sup>2</sup>, v české technické normě ČSN 73 4301 – Obytné budovy nebo v Naučném slovníku architektury (SNTL 1961) od Doc. Ing. Arch. Dr. Bohuslava Syrového:

- Čl. 3 odst. 1 písm. l) vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy<sup>2</sup>:

*„Prolukou se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; 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.“*

- 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 zákoně<sup>1</sup> a jeho prováděcích předpisech

#### 2.1. Pojem „proluka“ ve stavebním zákoně<sup>1</sup>

§ 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.“*

#### 2.2. Pojem „proluka“ ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.<sup>3</sup>

§ 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.“*

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

<sup>2</sup> Vyhláška hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

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



§ 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.<sup>4</sup>

§ 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“ ve vyhlášce hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy<sup>2</sup>

Čl. 6 odst. 1: „Žumpy se mohou zřizovat pouze u staveb jednotlivých rodinných domů umístěných v **prolukách** a jako náhrada stávajících žump u rodinných domů, dále u staveb zařízení stavenišť, zahrádkových osad, venkovních sportovních zařízení, technické infrastruktury (např. rozvodny, regulační stanice, konečné zastávky městské hromadné dopravy) a u staveb v plochách zeleně, vymezených územně plánovací dokumentací, tam, kde splaškové odpadní vody nelze odvádět do stokové sítě nebo kde by čištění odpadních vod v malé čistírně neodpovídalo konkrétním potřebám v místě. Žumpy nelze zřizovat v aktivní zóně záplavového území a v průtočném záplavovém území).“

Čl. 8 odst. 2: „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 3 až 6. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v **prolukách**. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.“

Čl. 8 odst. 8: „Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky pozemní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných v **prolukách**.“

Čl. 23 odst. 4: „Při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v **prolukách**, popř. formou nástaveb a přístaveb, se posuzuje vliv na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě (výšková úroveň zástavby, půdorysný rozsah apod.) podle podmínek uvedených v odstavci 3.“

### 2.5. Smysl užití pojmu „proluka“ ve stavebním zákoně<sup>1</sup> 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.

Proluka musí být v každém případě prolukou mezi zastavěnými stavebními pozemky ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona<sup>5</sup>, na kterých stojí budovy.

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



V pochybnostech, zda se v případě konkrétního pozemku jedná o proluku, je určující stanovisko 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.<sup>3</sup> na ustanovení § 12 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb.<sup>4</sup>, přičemž ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.<sup>3</sup> 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 umístovanou do proluky se nevztahuje věta první § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.<sup>3</sup>, tj. nepatří pro ni stanovený požadavek na odstupy mezi stavbami. Základním požadavkem však je, že se umístovanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umístované 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 umístování 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 umístovanou 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.<sup>4</sup> 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.

**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.**

---

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.“