

# Možnosti výstavby na území osady Lahovská v otázkách a odpovědích

Následující dokument vznikl ve spolupráci odborem výstavby městské části Praha 16, do jehož kompetencí spadá území osady Lahovské ve Velké Chuchli. Otázky pokládal za občanské sdružení Osada Lahovská pan Jiří Barcal, dne 5. ledna 2011 odpovídaly Ing. Lenka Böhmová (vedoucí odboru), paní Zdislava Šmrhová (má na starosti agendu Velké Chuchle) a Ing. Lenka Hübnerová (vedoucí odboru životního prostředí), která odpovídala konkrétně na otázky týkající likvidace splaškových vod a výstavby čistíčky odpadních vod (ČOV).

Účelem dokumentu je přinést odpovědi na časté dotazy majitelů pozemků v osadě Lahovské, kteří plánují rekonstrukci, přestavbu nebo výstavbu.

Uvedené odpovědi jsou obecné a v žádném případě nemohou postihnout všechny případy. Je nutné podotknout, že každý případ posuzuje stavební úřad individuálně a při svém rozhodování se rozhoduje na základě:

- stavebního a jiných zákonů a k nim vydaných vyhlášek uveřejněných ve Sbírce zákonů
- vyhlášek vydaných hl. m. Prahou a především [vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze](#) (tzv. OTP),
- platným územním plánem (aktuálně platným je územní plán z roku 1999),
- případnými již vydanými územními rozhodnutími pro dané území,
- stanovisky dotčených orgánů (např. odbor dopravy, životního prostředí atd.), které se opět řídí výše uvedeným.

Ještě jednou vás tedy při čtení následujícího textu žádáme, abyste jej považovali pouze za informativní a neváhali navštívit [stavební úřad](#) s žádostí o konkrétní posouzení vašeho případu.

## **1 Otázky k samotné budově (hlavnímu objektu na pozemku)**

### **1.1. Lze požádat o změnu způsobu vytápění (např. z vytápění pevnými palivy na vytápění akumulacími kamny, propan-butanem apod.)? Je nutné v souvislosti s tímto žádat o souhlas stavební úřad?**

Základním požadavkem při posuzování možnosti zavést nebo změnit způsob vytápění objektu je nutné, aby objekt (rodinný dům nebo objektu pro individuální rekreaci), kterého se vytápění týká, oficiálně existoval, tzn. byl zkolaudovaný. Pak platí:

- pro nové vytápění pevnými palivy je nutná kolaudace komínu. Zároveň upozorňujeme na nutnost provádění ročních pravidelných revizí komínů, jejich neprovádění může být sankcionováno pokutou ve výši až 25000 Kč (více viz např. [http://www.denik.cz/z\\_domova/kominy-bude-nutne-cistit-jedn20101105.html](http://www.denik.cz/z_domova/kominy-bude-nutne-cistit-jedn20101105.html)),
- pro nové vytápění přímotopy nebo akumulacími kamny v případě, že je nutné navýšit příkon, je nutné žádat Pražskou energetiku (PRE) o je navýšení. Při povolovacím procesu může vyplynout také potřeba změnit přívodní kabely od kiosku s elektroměrem do objektu. Pak je možné, že bude potřeba postup zkontrolovat se stavebním úřadem - viz také odpověď na otázku [4.5](#),
- pro nové vytápění plynem (v osadě zatím přichází v úvahu pouze vytápění pomocí LPG) a instalaci venkovní nádrže na LPG není v principu jiná překážka kromě dodržení bezpečnostních předpisů. V každém případě je pro umístění venkovní nádrže na LPG nutné žádat souhlas od stavebního úřadu.

### **1.2. Lze v případě, kdy je stávající stavba v havarijním stavu (porušená statika, vlhnutí zdiva, extrémní zatékání do střechy atd.) původní zdi zbourat a v rozměrech původního objektu (při zachování stejného půdorysu a výšky) vybudovat novou stavbu? Lze použít kvalitnější technologie stavby, např. nahradit dřevostavbu kvalitním tepelně izolovaným zdívkem?**

Pro objekty zkolaudované jako „objekty pro individuální rekreaci“ nebo „zahradní domky“ platí, že nelze povolit přestavbu, ale pouze jejich údržbu. Výklad pojmu „údržba“ říká, že lze opravovat dílčí části (např. výměna střechy), které nezmění tvar, výšku, půdorys, neboli se nebude měnit objem stavby. Na druhou stranu není možné např. zbourat objekt až na základovou desku a postavit i v původním podobně s novými materiály novou stavbu – pak je tato aktivita chápána jako „nová stavba“.

Příkladem může být nutná oprava objektu s dřevěnou konstrukcí, která vlivem vlhka a času má poškozenou statiku. V takovém případě je bohužel nutné pouze vyměňovat postupně jednotlivé díly stavby tak, aby objekt nespadol, není možné přistoupit ke zbourání celých stěn a např. postavit nové zděné stěny.

V tomto jako téměř ve všech ostatních případech platí, že to je velmi individuální věc a k tomu tak bude přistupovat i stavební úřad. Proto je doporučeno v případě jakýchkoliv pochybností se obrátit na úřad s dotazem.

### **1.3. Lze provádět změny dispozic uvnitř stávající stavby bez změny vnějšího půdorysu, výšky atd. (např. vybudovat koupelnu na úkor pokoje apod.)?**

V principu lze, ale možnost to realizovat se nevztahuje např. na nové zavedení vody do objektu, pokud není zkolaudovaná žumpa – viz také odpověď [1.4](#) a [4.1](#). Pokud žumpa zkolaudovaná je, pak lze vodu do objektu přivést a případně nově propojit objekt se stávající žumpou kanalizačním potrubím.

### **1.4. Lze provést rekonstrukci rozvodů po objektu, např. výměna elektro, nové rozvody odpadních vod do žumpy, nový rozvod vody?**

V případě rozvodů vody a kanalizace (včetně jejich nového zbudování) je podmínkou zkolaudovaná žumpa – viz také odpověď [4.1](#).

Při rekonstrukce a případném rozšíření rozvodů elektřiny nejsou žádné překážky, dokonce na to není potřeba ani povolení stavebního úřadu. Jakékoliv zásahy do elektroinstalace nezbavují majitele objektu zajistit revizi elektrorozvodů, která zajistí, aby byla elektroinstalace bezpečná. Neexistence takové revize může působit problémy v případě např. vzniku pojistné události způsobené rozvody elektřiny (velké procento požárů je způsobeno vadou na elektroinstalaci).

### **1.5. Lze provést změnu využití místnosti oproti projektu, na základě kterého byla chata zkolaudována? Např. lze z garáže, která byla součástí původního objektu, vytvořit novou místnost?**

Ano, pokud změna nezasáhne do vnějších rozměrů stavby, tzn. že se nemění celkový vnější objem stavby.

### **1.6. Lze provést rozšíření půdorysu původního zkolaudovaného objektu? Případně lze při zachování původního půdorysu změnit výšku nebo sklon střechy (např. aby se dalo zabydlet podkroví)?**

V [OTP](#) (neboli Obecně technických požadavcích na výstavbu na území hl. m. Prahy) je řečeno, že na území Prahy nelze u objektů určených pro individuální rekreaci (chat) povolit nástavby (např. zvýšení střechy) ani přístavby. Nicméně lze v individuálních případech připustit změnu tvaru budovy nebo střechy provedenou v rámci stavebních úprav (např. ze sedlové střechy změnou na mansardovou střechu, doplnění vikýře), čímž dojde ke změně celkového objemu stavby o maximálně 15%. Podmínkou pro povolení je:

a) aby se objekt pro individuální rekreaci nacházel v části, která je v platném územním plánu pro Prahu (z roku 1999) označená jako PZO/OB (tj. část osady na jih od vysokého napětí vedoucí skrz osadu). Pro objekty v části označené OB – čistě obytná (tj. sever osady) nelze povolit stavební úpravy chaty, zde je přípustná pouze výstavba rodinných domků – více viz odpověď na otázku [5.1](#),

b) výjimku udělí [ÚRHMP](#) v rámci povolení změny užití místnosti (např. neobytná půda na obytnou místnost),

c) maximální vnější rozměry budovy (šířka, výška hřebenu střechy) zůstanou zachovány.

### **1.7. Lze provést zateplení stávajícího objektu bez změny jeho dispozic, případně vyměnit okna, dveře apod.?**

Zateplení objektu provést lze. Pokud se nezmění vzhled stavby (barevnost) je zateplení pláště stavby stavební úpravou, která nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení. V případě, že je objekt umístěn těsně na hranici pozemku a zateplením fasáda může přesáhnout na pozemek souseda, pak je nutný souhlas tohoto souseda.

### **1.8. Lze provést zvětšení podsklepení objektu, aniž by to mělo vliv na půdorys stávající stavby?**

Ze sklepa by šla udělat např. obytná místnost – viz odpověď [1.5](#), ale nesmí se zvětšit jeho objem.

## **2 Doplnkové stavby na pozemku**

---

### **2.1. Lze na pozemku s „objektem pro rekreaci“ postavit doplňkové stavby?**

Nelze v žádném případě, protože to nepřipouští [OTP](#) (OTP článek 4, odst. 20 – ten zní „*Na území hlavního města Prahy nelze umísťovat stavby pro individuální rekreaci s výjimkou zahrádkářských chat v zahrádkových osadách, ani doplňkové stavby k nim.*“). Doplnkové stavby je možné připustit pouze u rodinných domků. Na území osady jako na celek neexistuje územní rozhodnutí o tom, že se jedná o zahrádkářskou osadu. Kdyby tomu tak bylo, lze na takovém pozemku, pokud se zde nenachází žádná stavba, připustit výstavbu zahrádkářské chaty tak, jak je definuje OTP v čl. 50, odst. 13, tj. maximálně zastavěná plocha včetně teras, verand a vstupů nesmí přesáhnout 18m<sup>2</sup>.

V části osady, která je ve stávajícím územním plánu označena jako OB (severní část) nelze připustit ani zahrádkářskou chatu, protože tam jsou zpravidla zkolaudované „objekty pro rekreaci“, ke kterým OTP doplňkové stavby nepřipouští.

### **2.2. Je možné na pozemku postavit skleník? Je nutné žádat souhlas stavebního úřadu o jeho povolení?**

Skleník stavební úřad chápe jako doplňkovou stavbu, proto to nelze – viz odpověď na otázku [2.1](#).

### **2.3. Je možné na pozemku postavit zastřešené stání na vozidla (např. střecha na kulech stojící na betonových patkách, příp. betonová nebo plechová garáž prodávaná jako prefabrikát)?**

U objektů pro individuální rekreaci nelze, je to chápáno jako doplňková stavba – viz odpověď na otázku [2.1](#).

### **2.4. Je možné na pozemku postavit pergolu (na sezení) pevně ukotvenou do země (např. pomocí betonových patek)? Pokud ano, je nutné žádat stavební úřad o souhlas?**

Stavební úřad pergolu chápe jako dřevěnou konstrukci s propustnými nebo polopropustnými stěnami a stropem, bez ohledu na to, zda jsou pro to postaveny základy nebo to stojí na betonových patkách. Klíčová je podoba zastřešení. To musí být propustné. V takovém případě je taková stavba přípustná a není potřeba souhlasu úřadu. V okamžiku, pokud bude střecha upravena tak, aby tam nepršelo, jedná se o doplňkovou stavbu – viz odpovědi na otázky [2.3](#) a [2.1](#).

### **2.5. Je nutné na umístění betonového zahradního grilu žádat souhlas stavebního úřadu?**

Pokud se bude jednat o gril standardní velikosti, není jej problém na zahradu umístit, i když se pro něj zhotoví pevný betonový základ. V takovém případě není potřeba žádat souhlas stavebního úřadu.

### **2.6. Lze na pozemek umístit maringotku na kolech, případně tzv. „mobilheim“ (nemobilní karavan na podpěrách)? Pokud ano, lze napojit maringotku/mobilheim na inženýrské sítě (připojení kabelu s elektřinou, rozvod vody z veřejného vodovodu, svedení odpadu do stávající zkolaudované žumpy)?**

Pro stavební úřad je klíčové, zda je maringotka nebo karavan způsobilá provozu na pozemních komunikacích, tzn. zda má technický průkaz a může být vlečena za vozidlem. V tom případě, pokud není napevno připojena k inženýrským sítím (odvod do žumpy, přípojka vody atd.), je umístění takového zařízení přípustné. V případech, kdy by si chtěl zájemce umístit na zahradu tzv. mobilheim (karavan, který má sice kola, ale není způsobilý pohybu na veřejných komunikacích), pak je to klasifikováno jako tzv. mobilní zařízení plnící funkci stavby pro rekreaci nebo stavby pro bydlení. Před umístěním tohoto zařízení je nutné žádat stavební úřad o územní souhlas nebo rozhodnutí. Ten bude toto zařízení posuzovat podle účelu, ke kterému slouží, tedy jako samostatnou stavbou (pro rekreaci nebo bydlení). Umístění těchto staveb není možné – viz odpovědi na otázky [2.1](#) a [5.1](#).

### **3 Úpravy zahrady a pozemku?**

---

#### **3.1. Je při výstavbě zpevněných chodníků nutné žádat o souhlas stavební úřad?**

Výstavba zpevněných ploch a chodníků nepodléhá souhlasu stavebního úřadu, jejich výstavba na vlastním pozemku je přípustná.

#### **3.2. Je pro opravu oplocení pozemku včetně oplocení na ulici žádat souhlas ze strany stavebního úřadu?**

Pokud se oplocení opravuje v původním rozsahu a podobě, pak není potřeba souhlasu stavebního úřadu. V případě, že se nově staví např. podezdívka nebo se mění materiál (např. z pletiva se buduje dřevěný plot s podezdívkou), je nutné u stavebního úřadu žádat územní souhlas. V tom případě je nutné zjistit, který majitel přilehlých pozemků příslušnou opravovanou nebo upravovanou část plotu vlastní.

#### **3.3. Lze provést rozšíření, příp. posunutí vjezdových vrat? Je v takovém případě nutné žádat souhlas stavebního úřadu?**

Při opravě a rekonstrukci brány v místě původní není nutné žádat souhlas ze strany stavebního úřadu. Při rozšiřování a stavebních úpravách je nutné brát zřetel na inženýrské sítě (elektřina, vodovod, telefon) na vlastním i veřejných pozemcích a případně se dohodnout se správcem příslušné inženýrské sítě (např. při rozšiřování brány zohlednit také rozšíření chráničky, kterou by pod vjezdem měly být chráněny elektrické kabely). V každém případě je doporučeno navštívit odbor dopravy a s od nich žádat souhlas s připojením na veřejné komunikace.

#### **3.4. Lze provádět terénní úpravy na zahradě bez souhlasu stavebního úřadu? Pokud ano, v jakém rozsahu?**

U terénních úprav na vlastním pozemku není problém provádět jakékoliv terénní úprav. Výstavbě opěrných zídek je řešena v otázce [3.5](#).

#### **3.5. Lze na zahradě v rámci terénních úprav stavět opěrné zídky? Mohou mít tyto zídky betonové základy?**

Pro opěrné zídky do výšky 1m nad terénem, které nehraničí s veřejnými prostory, není potřeba žádné povolení. Opěrné zídky, které sousedí s veřejnou komunikací nebo prostorem je potřeba územní souhlas ze stavebního úřadu. V případě, že je by se budovala zídka vyšší než 1m, pak je nutné územní rozhodnutí a je k tomu nutný statický výpočet. Tyto zásady se týkají jak suchých zídek (skládané kameny), tak i zděných s betonovými nebo jinými základy.

### **4 Inženýrské sítě**

---

#### **4.1. Lze zavést vodovod do objektu? Pokud ano, za jakých podmínek?**

Vodovod do objektu, je-li přiveden na pozemek, lze pouze za podmínky, že je k objektu zkolaudovaná žumpa. Vzhledem k rozdílnému přístupu stavebních úřadů v průběhu času nemusí existovat přímo dokument o kolaudaci samotné žumpy. Současnému stavebnímu úřadu zpravidla dostačuje, pokud v kolaudačním rozhodnutí na objekt je zmíněno např. „likvidace odpadních vod do žumpy u objektu“ nebo že „se u objektu zachází záchod s jímkou“.

#### **4.2. Lze provést rekonstrukci jímky, příp. zvětšení jejího objemu?**

Pokud je již z minulosti žumpa, jímka nebo septik zkolaudovaná, je to možné. V rámci rekonstrukce je přípustné žumpu nahradit novou, případně i větší, v každém případě vodotěsnou. Případné septiky (se vsakem) nelze upravovat, je nutné je nahradit za nepropustnou jímkou.

#### **4.3. Lze instalovat individuální čističku odpadních vod (ČOV) na likvidaci odpadních vod s tím, že by se vyčištěná voda používala v rámci pozemku na zavlažování? Příp. jsou minimální požadované limity na velikost pozemku, kdy by toto likvidování vyčištěné vody šlo.**

Lze pouze v části označené v územním plánu jako OB (čistě obytné, tj. severní část osady) a pouze v případě, že to bude v rámci přestavby chaty na rodinný dům – viz odpověď na otázku 5.1. Zároveň se však musí prokázat, že je majitel pozemku schopen vyčištěnou vodu likvidovat na vlastním pozemku včetně zimního období. OTP totiž připouští likvidaci vody z ČOV pouze do existující vodoteče (potok apod.), což u osady nepřipadá v úvahu, nebo vsakem. V tom případě musí z individuálně vypracovaného hydrogeologického posudku vyplývat, že je likvidace vyprodukované vody vsakem možná (tj. pozemek je dostatečně velký k likvidaci vody).

U stávajících chat, které se nepřestavují na rodinný dům, nebo pro objekty nacházející se v části osady označené v územním plánu jako PZO/OB, není vybudování individuální ČOV možné.

Vybudování individuálních ČOV na území Velké Chuchle nebylo v minulosti možné vzhledem k faktu, že Velká Chuchle včetně osady Lahovské byla zařazena do ochranného pásma podolské vodárny. Dne 22.12.2010 nabylo právní moci rozhodnutí o změně velikosti tohoto ochranného pásma, do kterého nově již území osady Lahovská nenáleží.

#### **4.4. Lze splnit podmínky likvidace splaškové vody napojením kanalizace do stávající žumpy a tím splnit jednu z podmínek pro výstavbu rodinného domku?**

V případě, že je u chaty zkolaudovaná žumpa, lze pro případ žádosti o stavební povolení na rodinný dům připustit likvidaci splaškových vod napojením do veřejné kanalizace (ta na území osady ještě není a zatím není ani plánována), do stávající žumpy nebo pomocí nově vybudované individuální ČOV (v souladu s čl. 6, odst. 1 OTP) – viz také odpovědi na otázku 4.1 a 4.3.

Tento případ se však týká jen pozemků v části osady, která je ve stávajícím územním plánu označena jako OB (severní část) – viz také odpověď na otázku 5.1.

#### **4.5. Je nutné žádat souhlas stavebního úřadu s navýšením příkonu elektřiny od PRE (změna jističe), případně s výměnou elektrických kabelů vedoucích od jističe umístěného na komunikaci, včetně natažení kabelu nutného pro používání nočního proudu?**

Souhlas s navýšením elektrického příkonu (např. z důvodu vytápění pomocí elektřiny) vydává Pražská energetika (PRE). V případě, že je nutné provést výměnu původního přívodního kabelu za nový a ten bude položen v původní trase, pak není potřeba souhlasu stavebního úřadu. V takovém případě je však nutné se dohodnout s vlastníkem komunikace, do níž by se zasahovalo (většinu komunikací na území osady spravuje ÚMČ Velká Chuchle). V případě, že je nutné umístění nového kabelu (např. nové vedení pro HDO – noční proud), pak je nutné pro vedení do 50m získat ze stavebního úřadu územní souhlas a pro vedení nad 50m územní souhlas včetně ohlášení.

## **5 Výstavba rodinných domů**

---

### **5.1. Za jakých obecných podmínek lze povolit v osadě výstavbu rodinného domku?**

Na touto otázku není možné odpovědět obecně a v jejím případě dříve, než by případný majitel o výstavbě uvažoval, doporučujeme více než v ostatních případech zajít na stavební úřad a s svůj případ individuálně prokonzultovat.

Výstavba rodinných domů není vůbec možná v části osady, která je na územním plánu označena jako PZO/OB (jižní část). V severní části označené jako OB (čistě obytná) lze povolit výstavbu rodinného domku za splnění podmínek specifikovaných OTP. Ze znalosti místních podmínek je ve většině případů překážkou výstavby splnění následujících podmínek:

a) likvidace splaškových vod.

b) přístup k pozemku po veřejné komunikaci splňující zásady bezpečnosti, především vzhledem k šířce komunikace a nutnosti veřejného osvětlení (podrobnosti zatím nebyly projednány s odborem dopravy, který by mohl určit přesnější parametry takové komunikace),

c) nutnost splnit míru zastavěnosti pozemku definovanou v územním plánu (nyní je index A, který připouští, aby součet podlahové plochy všech místností objektu nepřesahoval 20% velikosti pozemku, na kterém má být vybudován).

Podle nově zjištěných skutečností by stavební úřad připustil likvidaci splaškových vod (podmínka A) buď do stávající nebo zrekonstruované žumpy, pomocí ČOV nebo napojením na kanalizaci (která zatím neexistuje) – viz odpověď na otázku [4.4](#).

Pro získání souhlasného stanoviska odboru dopravy s přístupem na pozemek (podmínka B), které je nutné k vydání územního rozhodnutí na výstavbu rodinného domu je klíčové, aby minimálně existovalo územní rozhodnutí na vybudování nové komunikace splňující podmínky OTP. Následně pro získání stavebního povolení nebo ohlášení stavby (záleží na parametrech stavby, především její velikosti) je nutné, aby bylo vydáno pro komunikaci stavební povolení. Pro případnou kolaudaci objektu je zase nutné, aby byla dříve komunikace zkolaudována.

V případě, že zamýšlený rodinný dům vzhledem k velikosti pozemku neodpovídá indexu zastavěnosti (dnes index A), je zde možnost požádat o změnu koeficientu hrubých podlažních v rámci úpravy územního plánu (žádost se podává prostřednictvím stavebního úřadu na odbor územního plánu MHMP).