



## PODROBNĚJŠÍ ANALÝZA

### UPOZORNĚNÍ NA ČASTÉ PROBLÉMY V PROJEKTECH PŘI INDIVIDUÁLNÍ VÝSTAVBĚ

#### 1. ZAKÁZANÁ VÝSTAVBA NOVÝCH OBJEKTŮ REKREACE

##### 1.1. Platná regulace ÚP

Platný ÚP především výslovně ZAKAZUJE jakoukoliv výstavbu NOVÝCH rekreačních staveb, konkrétně je v ÚP uvedeno: „Na celém území obce Zdiby je zakázáno povolování staveb pro individuální rekreaci; na pozemcích staveb pro individuální rekreaci je zakázáno povolování změn dokončených staveb mimo stavebních úprav, povolování staveb jednoduchých a drobných, plnicích doplňkovou funkci ke stavbě stávající s výjimkou staveb, zlepšujících životní prostředí (ČOV, žumpy, přípojky na inženýrské sítě), které by svým rozsahem překročily stanovené regulativy.“ Podrobnější regulace zákazu je pak uvedena v textové části na plochách RI – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI (oranžové) a RZ – REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY (světle zelené).

##### 1.2. Nová stavba (vs rekonstrukce)

Podle § 2 odst. 5 stavebního zákona se změnou dokončené stavby (tj. rekonstrukcí) rozumí a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje, b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, a c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

V rozsudku ze dne 19. 4. 2013, č. j. 8 As 31/2007<sup>1</sup>-165, Nejvyšší správní soud uvedl, že

"Odstranění převážné většiny původní stavby až do základů a následnou realizaci nové stavby s využitím několika fragmentů stavby původní nelze hodnotit jako stavební úpravu. Tentýž názor zaujal Městský soud v Praze již v rozsudku ze dne 22. 2. 2006, čj. 9 Ca 257/2004-48, kde vyslovil, že při ubourání převážné většiny původní stavby a následné realizaci nové stavby s využitím zbylých částí stavby původní nelze hovořit o tom, že původní stavba byla zachována (§ 55 odst. 2 stavebního zákona); jedná se o zhotovení nové stavby, do níž byly toliko zakomponovány zachované prvky původní, jinak z valné části odstraněné stavby."

Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 31. 1. 1994, sp. zn. 3 Cdo 95/92, uvedl, že pokud:

"původní stavba byla zcela zdemolována (minimálně však do toho stadia, kdy již přestalo být patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží) a na jejím místě byla postavena nová stavba, byť i druhově shodná, nejde o ztrátu původního stavebně technického charakteru, ale o zřízení nové stavby na pozemku a na místě (původní) stavby zaniklé".

<sup>1</sup> <http://kraken.slv.cz/8As31/2007>

To potvrzují i závěry Nejvyššího správního soudu, viz např. rozsudek ze dne 16.1.2004, čj. 5 A 23/2000-45<sup>2</sup>, který uvedl:

„Jestliže původní stavba umístěná na určeném pozemku byla odstraněna (zanikla), je třeba k postavení nové stavby nové stavební povolení a to i za situace, že se jedná o stavbu z hlediska jejího umístění, stavebně technických požadavků i jiných hledisek zcela shodnou se stavbou původní. Pro účely požadovaného stavebního povolení je pak nerozhodné, že původní stavba byla odstraněna v důsledku protiprávního jednání jiné osoby, než je vlastník stavby, a že k odstranění stavby došlo bez povolení příslušného stavebního úřadu (příp. jiného orgánu, který působnost stavebního úřadu vykonává).“

Navíc, Krajský soud v Praze ve svém rozsudku sp. zn. 45 A 71/2014-84 ze dne 18.8.2014 konkrétně uvedl:

„Pojem změna dokončené stavby je vymezen v § 2 odst. 5 stavebního zákona taxativním výčtem tří typových stavebních zásahů. Je tedy zřejmé, že změnou dokončené stavby jsou pouze takové stavební zásahy, při nichž zůstává stavba v zásadě zachována a v jejichž důsledku se zvětšuje výška stavby (části stavby) či půdorys stavby, nebo se pouze mění vnitřní uspořádání stavby či se zasahuje do obvodového pláště stavby (zřízení nového okenního či dveřního otvoru apod.). Ne však kombinace těchto prvků.“

Z rozhodnutí Krajského soudu v Praze rovněž vyplývá, že s rekonstrukcí „mohou být samozřejmě spojeny i bourací práce, včetně trvalého odstranění některých částí stavby, ovšem ve velmi omezeném rozsahu. Není tomu tak, pokud stavebník zcela zbouřil celou nadzemní část dosavadní stavby (tj. obvodové zdi, vertikální železné konstrukce i příčné zdi), odstranil část základů a na místě ponechal toliko základy na východní straně v délce 6300 mm a na severní straně v délce 5600 mm. Pokud nebyl zachován ani jeden z prvků dlouhodobé životnosti původní stavby, mezi něž obecně patří základy, hlavní nosné vodorovné a svislé konstrukce, stropy, krov a schodiště, nemůže se jednat o rekonstrukci. Pokud je ponechána pouze část základové konstrukce, která zůstala z původní stavby, tak to nemá žádný význam, protože tato nemá sama o sobě žádný účel.“

Jedná-li se tedy o již fakticky odstraněné stavby, které mohou být pořád formálně evidovány v katastru nemovitostí, nelze pro ně využít postup rekonstrukce. Zákaz výstavby nových rekreačních objektů se totiž stavebníci snaží obcházet tím, že faktickou novostavbu v žádosti vůči stavebnímu úřadu prezentují jako změnu již odstraněné stavby před jejím dokončením. Tato praxe je však nepřijatelná, protože po odstranění stavby již tuto nelze měnit, ale je nutné žádat o povolení nové stavby.

---

<sup>2</sup> [http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI\\_VYKON/2000/0023\\_5A\\_0000045A\\_prevedeno.pdf](http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2000/0023_5A_0000045A_prevedeno.pdf)

### 1.3. Změna účelu užití stavby

Z Rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25.11.2004, sp. zn. 10 Ca 171/2003 vyplývá, že nemůže dojít ke změně účelu užití stavby - např. rekonstrukce různých drobných staveb na plnohodnotný rekreační objekt, jelikož

„změnu stavby před jejím dokončením lze povolit jen tehdy, jestliže s ohledem na stavebně technické určení a účel budoucího užití jde stále o tutéž stavbu.“

### 1.4. Nepřiměřený objem

Dále, změna nemůže být povolena, pokud by představovala objemově výraznou obměnu původně povolené stavby. Ani v tomto případě by se totiž materiálně nemohlo jednat o tutéž stavbu. O nepřipustné navýšení objemu se bude jednat v případě více než nadpoloviční navýšení původního objemu.

Z judikatury Ústavního soudu pak lze vyčíst, že o odstranění stavby se jedná v situaci, kdy byl odstraněn nadpoloviční objemový podíl všech konstrukcí stavby: „je nutné bezpečně zjistit, že alespoň u jednoho z prvků dlouhodobé životnosti (základy; hlavní nosné vodorovné a svislé konstrukce; stropy; krov; schodiště) došlo k obměně, reprezentující nadpoloviční objemový podíl všech konstrukcí daného prvku - srov. např. nález sp. zn. I. ÚS 478/97<sup>3</sup>:

„Pro závěr o ztrátě původního stavebně technického charakteru je nutno mít bezpečně ověřeno, zda alespoň u některého z prvků dlouhodobé životnosti došlo k jeho výměně v rozsahu reprezentujícím nadpoloviční objemový podíl všech konstrukcí daného prvku objemu (viz rozsudek Vrchního soudu v Praze 3 Cdo 199/93). Z předloženého znaleckého posudku a z výsledku znalce vyplývá, že obvodové zdivo a stropy jsou nové ze dvou třetin a původní střešní plášť byl nahrazen novým v podstatě stejnou konstrukcí. Takovéto stavební zásahy odůvodňují závěr, že došlo ke změně stavebně technického charakteru stavby.“

## 2. NEPŘIJATELNÁ VÝŠKA STAVEB

V případě rekreačních staveb na plochách RI platí rovněž výškové omezení - přízemí, podkroví; a výšková hladina nové zástavby bude dosahovat max. 6,5 m a na plochách RZ výškové omezení 1 nadzemní podlaží.

Především v terénně nerovných oblastech Zlatý kopec, Holosmetky a Brnky dochází ke vzniku neúměrně vysokých staveb i z důvodu nesprávné metodiky výpočtu této výšky ve svažitém terénu. Územní plán stanoví limit maximální výšky těchto staveb do úrovně 6,5 metru nad rostlým terénem.

Stavebníci tvrdí, že neporušují územní plán, když výšku budov počítají od nejvyššího bodu stavby ve svažitém terénu. Tento postup je však zjevně nepřiměřený a vede k situacím, které jsou neúnosné. Takové stavby naopak v jejich nejnižším bodu ve svahu často převyšují výšku až 10 metrů. Touto nejvyšší částí stavby přitom většinou pohledově směřují k veřejně přístupné komunikaci, čímž umocňují dojem výškových staveb a výrazně narušují

---

<sup>3</sup> <http://kraken.slv.cz/I.US478/97>

architektonický ráz oblasti. Obec proto prosazuje výklad, že nejvyšší zeď stavby nemá přesahovat 6,5 metru.

### 3. NÍZKÁ ÚROVEŇ DOPRAVNÍ DOSTUPNOSTI

Dalším problémem zejména rekreačních oblastí, které jsou zcela nevhodné pro stavby většího rozsahu, je nízká úroveň dopravní dostupnosti způsobená nedostatkem zpevněných komunikací v lokalitě. Tyto stavby jsou tak jen těžce nebo vůbec nedostupné např. pro složky integrovaného záchranného systému. Zahušťování osídlení v těchto těžce dostupných lokalitách je tedy nežádoucí i z hlediska zvýšeného rizika ohrožení zdraví a života obyvatel.

Podle ust. § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona má stavebník k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojit i stanovisko vlastníka veřejné dopravní infrastruktury k možnosti a způsobu napojení k této komunikaci. Podle ust. § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, pak ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

### 4. PŘEKROČENÍ POVOLENÉHO POČTU JEDNOTEK V DOMĚ

Územní plán obce Zdiby stanoví, že v jednom rodinném domě může být maximálně jedna bytová jednotka. Povolováním staveb se dvěma bytovými jednotkami je v přímém rozporu s územním plánem. V případě uvedeném výše je porušení územně plánovací dokumentace spatřováno tedy i v tom, že stavba má sloužit jako dvougenerační dům. Toto je patrné z půdorysů stavby, kdy jsou ve stavbě jasně vymezeny dva vchody, které mají bezesporu sloužit k nerušenému soužití ve dvou jednotkách.

Dále se o dům se dvěma bytovými jednotkami může jednat typicky v případě, kdy se v rodinném domě nacházejí dvě koupelny či kuchyně, tedy zařízení, které umožňují samostatné fungování obou jednotek nezávisle na sobě. Tato definice jednotky odpovídá § 1159 občanského zákoníku, která charakterizuje jednotku jako „prostorově oddělenou část domu“.

Dále, pokud má mít např. přistavěný objekt samostatný vstup, vlastní schodiště do 2. NP, sociální zázemí, považujeme přístavbu za samostatnou jednotku.