

Vážený pan Lípo,

dle naší dohody si dovoluji zaslat tento text, jehož záměrem je v krátkosti se vyjádřit k odstupovým vzdálenostem mezi sousedními parcelami v k. ú. Cerhýnky, a to parcele č. 211 a p. č. st. 13, případně p. č. st. 12, které spolu sousedí, a to s ohledem na možnou a plánovanou výstavbu v lokalitě.

Zatímco před nabytím účinnosti nového stavebního zákona (tedy zákona 283/2021 Sb. Stavební zákon, který nabyl účinnosti 30. 6. 2024) byly odstupové vzdálenosti mezi budovami upraveny tak, že pokud se od nich chtěl stavebník odchýlit, musel jít cestou výjimky, kdy na povolení výjimky nebyl právní nárok, a tudíž nebylo dopředu jasné, zdali odstupovou vzdálenost bude nebo nebude možné „překročit“ resp. zmenšit a názor vlastníka sousedícího pozemku byl zásadní, tak dle nové úpravy je situace zákonem řešena jinak.

Nový stavební zákon v souvislosti s požadavky na umístování staveb přináší pouze obecné pravidlo, podle kterého **„vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy“**; zároveň budou muset **vzájemné odstupy umožňovat údržbu**. Podrobnější regulace je potom upravena ve vyhlášce č. 146/2024 Sb. Vyhláška o požadavcích na výstavbu, která je výrazně benevolentnější, co se týká odstupových vzdáleností a říká, že obecně je sice potřeba dodržet vzdálenost stavby 2 metry od pozemku (§ 11 odst. 2 vyhlášky), ale tato úprava se nepoužije, *„je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace.“* (ustanovení § 11 odst. 3 písm. c) vyhlášky), což je přesně případ katastrálního území Cerhýnky – navíc s ohledem na požadavek stavebního úřadu o dodržení uliční čáry, je tento argument, resp. použití dotčeného ustanovení vyhlášky zesílen.

Lze tedy uzavřít, že v dotčeném území se po nabytí nového stavebního zákona (resp. po nabytí nové vyhlášky o požadavcích na výstavbu) budou odstupové vzdálenosti řešit výrazně jinak, než to bylo do 30. 6. 2024 a stanovisko vlastníka sousední parcely bude v tomto ohledu jednak irelevantní a jednak se nebude aplikovat požadavek na konkrétní odstupovou vzdálenost.



Mgr. Zdeněk Plesník, advokát