



Vaše č.j.:	MMB/0374809/2022	Magistrát města Brna
Č. j.:	JMK 138187/2022	odbor územního a stavebního řízení
Sp. zn.:	S-JMK 105868/2022 OÚPSŘ	Malinovského náměstí 3
Vyřizuje:	Ing. Ďásková Mlíková	601 67 Brno
Telefon:	541 652 346	(IDDS: a7kbrn)
Počet listů/stran:	2/3	
Počet příloh:	-	
Datum:	21.09.2022	

Sdělení k žádosti o metodickou pomoc

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KrÚ“), obdržel dne 15.07.2022 od Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení (dále jen „MMB“), žádost o metodickou pomoc při aplikaci § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména „u staveb s ustupujícími podlažími.“

MMB předně odcitoval větu první zmíněného ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. a odkázal na sdělení Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) č.j. 24188/2019-82 ze dne 03.05.2019, adresované doc. Ing. arch. Michalu Sedláčkovi, řediteli Kanceláře architekta města Brna, ve kterém bylo mimo jiné uvedeno, cit. „v případě ustupujícího podlaží se nejvyšší bod pravoúhlým průmětem promítne k patě stavby a od tohoto bodu se odměří vzdálenost (výška nejvyššího ustupujícího podlaží) k protilehlé stavbě.“ Dle MMB bylo v praxi ověřeno, že „uvedená citace umožňuje dva možné výklady toho, co je „nejvyšší bod promítnutý pravoúhlým průmětem k patě stavby“ (problém spočívá v určení, kde se nachází pata stavby, zda pouze po obvodu stavby nebo i v rámci celého půdorysu)“, s odkazem na grafickou přílohu (ručně zakreslené schéma variant staveb) se znázorněním měření výšky budovy a následně vzdálenosti mezi stavbami, označené „varianta A; varianta B.“

Dále MMB odkázal na stanovisko MMR č.j. E 40557/2022-82 ze dne 03.06.2022, opět adresované doc. Ing. arch. Michalu Sedláčkovi, týkající se upřesnění výkladu předchozího sdělení MMR z roku 2019 ve věci § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v případě staveb s ustupujícími podlažími. MMR k dané otázce zaujalo stanovisko, cit.: „U staveb s různě ustupujícími podlažími v případě, že ustupují jen velmi mírně, jde stále o pokračující „zalomenou“ stěnu, a výška se měří až k „atice“ stavby. Pokud je ustoupení výrazné, tzn., že na ploché střeše se nachází samostatná hmota, pak její výška se nebude započítávat do posuzované výšky stavby. V uvedených případech nezbyvá než zvážit, kterému z těchto případů se posuzovaná stavba blíží, toto posouzení na základě konkrétní žádosti však přísluší pouze příslušnému stavebnímu úřadu.“

Dle MMB „upřesňující stanovisko“ MMR ze dne 03.06.2022 nevneslo do problematiky posuzování odstupových vzdáleností u staveb s ustupujícími podlažími jasno, ale naopak použití neurčitých termínů „velmi mírně“ a „výrazné ustoupení“ bude mít za následek rozdílné posuzování jednotlivými stavebními úřady“ s odkazem na další grafickou přílohu žádosti zobrazující dva bytové domy s různě ustupujícími podlažími. S ohledem na výše popsané MMB žádá KrÚ o stanovisko, zda „§ 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v případě staveb s ustupujícími podlažími má být vykládáno podle varianty A nebo B.“

KrÚ v obecné rovině předepisuje následné. V případě posuzování vzájemných odstupů staveb postupuje stavební úřad podle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Odst. 1 zmíněného ustanovení představuje toliko obecné požadavky na vzájemné odstupy mezi stavbami (bez ohledu na způsob využití). Speciální úpravu pro posuzování otázky odstupů mezi stavbami pro bydlení normuje mimo jiné § 25 odst. 4 téhož právního předpisu, dle kterého platí, že *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.*

Citované ustanovení vyhlášky pojem „ustupující podlaží“ nijak nedefinuje ani nezmiňuje. Jedná se čistě o architektonické ztvárnění vybrané stavby, kterou právní řád neupravuje.

Z předmětného ustanovení je naopak zcela zřejmé, že odstupová vzdálenost mezi stavbami pro bydlení závisí na existenci oken obytných místností v jedné nebo ve více vzájemně protilehlých stěnách sousedících staveb. Pokud je tato podmínka naplněna, je dále nutné zjistit výšky těchto sousedících staveb, kde vzájemná odstupová vzdálenost mezi nimi pak musí být rovna minimálně výšce vyšší z těchto stěn s tím, že vzdálenost a vzájemné odstupy se měří dle § 25 odst. 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb. KrÚ se tak zcela ztotožňuje se závěry MMR ze dne 03.06.2022, kdy *„je třeba se v každém konkrétním případě zabývat okny obytných místností v protilehlých stěnách, výškou stěn a odstupy měřit na jejich nejkratší spojnici, resp. od předsazených částí staveb.“* Jinými slovy celková výška vyšší protilehlé stěny definuje vzájemnou odstupovou vzdálenost mezi stavbami pro bydlení, která bude vymezena odvodovou stěnou, balkonem, lodžii, terasou atd.

V případě staveb pro bydlení s ustupujícími podlažími se KrÚ přiklání k výkladu MMR ze dne 03.06.2022, kdy ustupující obvodová stěna stavby v jednotlivých podlažích tvoří stále jednu „zalomenou“ křivku/stěnu a výška se měří až k atice této stavby v nejvyšším podlaží. Výsledná výška se pak půdorysně promítne mezi vnější povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras apod. a vymezí tak minimální, vyhláškou č. 501/2006 Sb., požadovaný odstup mezi stavbami. S ohledem na popsané se proto KrÚ plně ztotožňuje s tvrzením MMR ze dne 03.06.2022, že *„v praxi často mylně používaný pojem „sklápění“ v uvedené vyhlášce nenachází oporu.“* Je tak zavádějící a nereflektuje skutečné vymezení odstupové vzdálenosti předmětnou vyhláškou.

Otázka „paty stavby“, na kterou poukazuje MMB, je tak s ohledem na výše popsané bezpředmětná, neboť např. půdorysný průmět konstrukcí balkonů žádnou „patu stavby“ neurčuje. I přesto však KrÚ dodává, že již z podstaty věci bude „patou stavby“ zejména takové místo, kde se obvodová stěna (obvodový plášť budovy) protne s upraveným terénem. To však neplatí v případě nadzemních předsazených částí stavby (balkony, terasy apod.).

Co se týče způsobu měření odstupové vzdálenosti znázorněného MMB ve „variantě A; variantě B“ KrÚ pouze poznamenává, že se jedná o několik málo obecných schémat a zobrazení z nekonečného množství variant ustupujících podlaží stavby, která nejsou pro posouzení zde nastolené otázky relevantní. KrÚ uzavírá, že v případě, kdy obvodová stěna nebude jednodílná, resp. jednotlivá podlaží budou vůči sobě vzájemně odstoupena, přichází na řadu správní uvážení věcně a místně příslušného správního orgánu. Odstupové vzdálenosti u staveb s ustupujícími podlažími, které „*ustupují jen velmi mírně*“ nebo naopak „*je ustoupení výrazné*“ (viz MMR ze dne 03.06.2022), se musí posuzovat zcela individuálně, s ohledem na konkrétní architektonické ztvárnění stavby a územní podmínky.

KrÚ uzavírá, že posouzení konkrétního záměru je však výhradní pravomocí příslušného stavebního úřadu a je toho názoru, že MMR ve svém sdělení ze dne 03.06.2022 vystihlo danou problematiku v rámci své působnosti, neboť k výkladu jednotlivých ustanovení právních předpisů jsou příslušné výlučně subjekty správního soudnictví.

Tolik k žádosti ze dne 15.07.2022, kterou tímto KrÚ považuje za vyřízenou.

Ing. arch. Eva Hamrlová
vedoucí odboru