

§ 29

Pravidla pro výstavbu při hranici pozemku

- *Dělení pozemků a vztah k PSP - je nutné uplatňovat PSP při posuzování žádosti o dělení pozemku např. „rodinného domu“? – zejména § 29 PSP - odstupy staveb, pro již existující RD, který se navrženým dělením dostává k nově navržené hranici pozemku do vzdálenosti menší než 3 m. Lze takovou žádost zamítnout z tohoto důvodu?*

Při dělení pozemků pro např. rodinný dům nelze uplatnit ustanovení § 29 PSP, neboť v odstavci 1 tohoto ustanovení je uvedeno: „odstup od hranice pozemku ... se uplatní výhradně při umístování staveb ...“. Pokud nebude při dělení pozemku umístována stavba a bude se jednat např. o stavbu stávající, nelze ustanovení § 29 PSP uplatnit.

Při dělení pozemků je nutné respektovat ustanovení § 11 odst. 2 PSP, aby pozemek byl vymezen tak, že umožní využití pro navrhovaný účel a aby byl chráněn, posilován a respektován charakter území. Pokud se na jednom z nově vzniklých pozemků nachází stavba rodinného domu, je třeba, aby se tento rodinný dům nacházel od nově vzniklé hranice pozemku v takové vzdálenosti, která umožní jeho údržbu.

- *Započítávají se do součtu všech staveb nových i stávajících i stavby (ve vzdálenosti menší než 3 m od hranice) vyšší než 3,5? Vzorový příklad: Jde bez výjimky např. ke stávající domu o půdorysných rozměrech 10 x 10 výšky 12 metrů přilehlému ke hranici se sousedním pozemkem přistavět garáž délky 9 m, výšky 3 m přiléhající přímo k téže hranici? Nejedná se způsob zástavby v místě obvyklý ani nevyplývá z parcelace atd.*

Podle § 29 odst. 2 písm. e) PSP musí být odstup stavby od hranice pozemku minimálně 3 m. Požadavek se neuplatní pro stavbu nebo její část, nepřesahuje-li výšku 3,5 m a délku hrany přiléhající k jednomu sousednímu pozemku 9 m a ke všem sousedním pozemkům 15 m; tyto podmínky musí být splněny v součtu pro všechny stavby nově umístované i stávající.

Při uplatňování ustanovení § 29 odst. 2 písm. e) PSP se posuzují délky hran staveb nebo jejich částí o výšce od 2,51 m do 3,50 m, a to staveb nových i staveb stávajících. Stavby nebo jejich části do výšky 2,5 m nemusí odstup staveb 3 m splnit, neboť pro ně platí ustanovení § 29 odst. 2 písm. d) PSP. Pokud se na hranici pozemku nachází stavba vyšší než 3,5 m, nebude do součtu hran započítávána, neboť její výška je více než 3,5 m.

V uvedeném příkladu lze umístit garáž délky 9 m a výšky 3 m až k hranici sousedního pozemku a délka hrany 10 m stávajícího rodinného domu nebude do „celkové délky hran staveb do výšky 3,5 m“ započítávána, neboť rodinný dům je vyšší než 3,5 m (je vysoký 12 m).

Nejedná-li se území, které lze hodnotit podle § 29 odst. 2 písm. b) (je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace) či písm. c) (mezi pozemky v rámci společně řešeného celku) musí být RD o výšce 12 umístěn ve vzdálenosti 3 m od hranice pozemku, případně lze povolit výjimku.