

## SOUSEDOVA JABLKA ANEB Odstupové vzdálenosti a jiné hranice

*„Vypadá to, jakoby se ty domky na sebe tlačily, říká tatínek. Myslí si, že ti, kdo je kdysi stavěli, měli tenkrát mezi nimi nechat trochu víc místa. Ale Lasse a Bosse a Olle mají jiný názor. Mezi Mellangårdenem a Sörgårdenem je plot. A uprostřed plotu stojí veliký strom. Tatínek říká, že je to lípa. Větve té lípy sahají až k oknu Olla. Když se Lasse a Bosse a Olle chtějí sejít, přelezou jenom po větvích z jednoho okna do druhého. Je to rychlejší než běžet po schodech dolů a naší brankou a potom brankou sousedů a po schodech nahoru.“*

*Astrid Lindgrenová, Děti z Bullerbynu*

Vytnout část zemského povrchu a vyhradit jej pro sebe je pud opravdu prastarý a vlastní nejen nám, lidem, ale i zvířatům. Zatímco si tak třeba velké šelmy svá území značkují močí, my lidé budujeme nejrůznější ploty, hradby, příkopy, ohrady, valy, zdi či zátarasy. Bible hned ve své první knize Genesis promlouvá o tom, jak Jákob s Lábanem „vzali kameny a udělali val“. Rozdělili si tak vlastně zemi a měla to být parcelace nejen věčná, ale i posvátná (Gn 31,51): „Hle, tu je val a tu je posvátný sloup, který jsem vztyčil mezi sebou a tebou. Svědkem je tento val, svědkem je i posvátný sloup, že já nepřekročím tento val proti tobě a ty nepřekročíš tento val a tento sloup proti mně se zlým úmyslem.“ Jasně hranice generují když ne přátelské, tedy alespoň korektní vztahy už od starověku. Sousedova jablka za plotem jsou sousedova, padají-li však na moji zahradu? Zpochybnění přesného průběhu hranic všeho druhu je nejspolehlivějším zdrojem konfliktů v měřítku států i sousedů na vsi. Zmenšení území, ať už agresí či iredentou je jasný casus belli, důvod vyhlášení války. A není hlavy státu, která by se okamžitě nesnažila ztracená území kompenzovat: když František Josef I. (z Boží vůle Rozmnožitel, ovšem) přišel o italské državy, připojil jako náhradu Bosnu a Hercegovinu, po rozpadu kdysi „věčného“ SSSR Putin touží zabrat alespoň polovinu mořského dna Severního ledového oceánu. Dobrá, ale teď už rychle k měřítku stavební parcely a našemu rodinnému bydlení. Je zvláštní, jak velikost pozemku pro stavbu domu má v našich myslích význam opravdu základní, přičemž pak většinu volného místa kolem domu osejeme trávnikem, který jen sekáme a sekáme a sekáme. Hlavně být co nejdál od sousedů. Co vlastně je a kde se bere tenhle pud, který nás odstrkává od ostatních, to ponechme raději psychologii a kulturní antropologii a raději se pojďme podívat, co o tom říká stavební zákon a hlavně vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Zákonodárce upravuje požadavky na umístování staveb dosti obšírně a já teď přemýšlím, jak nezahltit tohle povídání čísly a formulacemi zákona, zábavnými asi jako stanné právo. Nu, s vírou, že mi bude odpuštěno, pusťme se do toho.

Setkáváme se tu s dvěma pojmy, totiž s odstupem od hranice pozemku a s odstupy staveb navzájem. Podle § 23 odst. 2 (Bože, jak nemám rád tohle právnické ptydepe) jmenované vyhlášky se *stavba na pozemku umísťuje tak, aby nepřesahovala (a ani její část) na sousední pozemek*. Nevím, proč právě tuhle větu sem zákonodárce vložil, mně to přijde zcela samozřejmé i bez ní. (Jasně, právník v každém z nás namítne, že to sice je samozřejmé a přirozené pro mě, ale co když to tak nepřijde sousedovi, že ?). Ale podívejme se dále: umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. To vypadá, že byste snad mohli stavět na samé hranici parcely, kdybyste tím sousedovi nevypustili rybník. Jenže ono to tak není: v § 25, odst. 2 čteme, že pro rodinné domy platí *...jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Také vzdálenost stavby samostatné garáže, stavby uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodě 1 stavebního zákona a stavby pro podnikatelskou činnost odpovídající svými parametry § 104 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, umístěné na pozemku rodinného domu, od společných hranic pozemků rodinných domů nesmí být menší než 2 m*. A je to. Zbývá dodat (snad to laskavý čtenář ještě vydrží...), že v uvedených navigačních souřadnicích zákona se v § 103 nacházejí *stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů, v § 104 pak stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m*. Všimněte si, prosím, že svrchu uvedené se týká odstupů od hranice pozemků pro výstavbu rodinných domků. V případě, že máte to štěstí a vedle vaší parcely je třeba vyvažovna Armády spásy nebo areál místního Dynama, pravděpodobně - budete-li o to stát - úřad ke stavbě na společné hranici přesvědčíte. Někdy můžete mít ještě větší kliku: vyhláška pamatuje i na případy (§ 25, odst. 5), *kdy z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby a v souladu s nimi je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek*.

Mám čerstvou zkušenost. Před nedávnem si můj klient k domu, který vybudoval na kraji rázovité jihočeské obce, umínil přistavět garáž a kůlnu na kola. Kolem tři podobné nové domy, vždycky uprostřed svých malých parcel. Ze sta dalších domů ve vsi jich snad 90% má některou z doplňkových staveb na hranici parcely a mnohdy tu stojí i hlavní obytná stavení. Argumentoval jsem stavebnímu úřadu náš záměr postavit garáž na hranici pozemku, soused chtěl z druhé strany učinit totéž. K dohodě mezi ním a mým klientem došlo zcela hladce, a to i včetně tolerance tzv. požárně

nebezpečného prostoru (když hoří garáž, mohou její žhavé zbytky dopadat na sousední pozemek). Stavebnímu úřadu to však připadlo jako nepřipustné a výslovně uvedl, že stavby na hranici pozemku nepovažuje pro danou lokalitu za nějakou „stávající hodnotu zástavby“, nýbrž spíše za její lapsus. Já jsem ale přesvědčen, že tomu tak není a že podobný způsob stavění k naší vesnici jednoznačně patří. Více než dvě garáže čtyři metry od sebe.

A jak to je se vzájemnými odstupy domů? Vyhláška (§ 25, odst. 2) říká doslova: *Je-li mezi rodinnými domy volný prostor (vždycky tu být nemusí, vzpomeňme na řadovou či atriovou zástavbu), vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m.* Nepočítejte ale prosím s tím, že vám bude stavební úřad tyhle 2 m akceptovat, budete-li žádat o povolení vedle zatím prázdné stavební parcely. Je totiž rozumné, aby se o sedmimetrovou mezeru podělili oba budoucí sousedé stejnou měrou; budete-li vy dva metry od plotu, on by tu musel nechat mezeru alespoň pětimetrovou. Ale vraťme se ještě k vyhlášce, která pokračuje ustanovením: *Ve zvlášt' stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností.* Občas bývá licitace s úředníky o tom, co to jsou zvlášt' stísněné podmínky opravdu zajímavá a plná argumentů pozoruhodného vtipu i elegance. Už jsem slyšel argumentovat i tím, že jde o takové stísněné podmínky proto, že soused, který vydělal nemravné peníze spekulací na kurz guána na burze, si zakoupil dva pozemky z původní parcelace a ten náš tam u něho teď vyhlíží jako *Madagaskar u Afriky.*

Nu sláva, zbývá poslední citace z vyhlášky, snad už to nějak přežijeme. Velmi často se potkávám s nejasnostmi, od čeho se vlastně taková vzdálenost měří. Od paty domu ? Od konce střešního přesahu ? Od vnější strany okapového žlabu ? A co když je ve fasádě balkon, tedy od přední hrany jeho zábradlí ? Odpověď nalézáme v § 25 odst. 8: *Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.* A je to jasné: je-li ve fasádě např. balkon, tedy od vnější hrany jeho zábradlí, byť by byl zcela miniaturní a velmi hluboký, takže vlastní dům by stál o notný kus dále. Spory bývají o střešní přesahy, které není možné pokládat za „vnější povrchy obvodových stěn“, přesto vám velmi často úřad přikáže počítat rozestup budov právě od nich.

Dlužno zmínit také odstup od místní komunikace či silnice: tam, kde jsou ve fasádě okna obytných místností, nesmí být blíže k okraji vozovky než 3 m. Na základě rozhodnutí o umístění stavby však může mít taková komunikace zřízeno ochranné pásmo (u dálnic a silnic údaj vynechávám, tam přece stavět rodinný dům nebudete, že ?), ale i u takové silnice II. či III. třídy a místní komunikace II. třídy činí tohle pásmo 15 m od osy vozovky, což zajisté bude mít na umístění domu na parcele také velký vliv.

Stejně tak existence celé řady dalších ochranných pásem může náš záměr

postavit si na pěkném volném pozemku svůj rodinný dům velmi zkomplikovat a často i zcela překazit. Je mi jasné, že zahltit vás teď dalšími čísly by bylo už opravdu na pováženou. Jak ale říkála naše *souškačitelka* a pozdější *pančutelka*: tu přestávku si trochu zkrátíme, vždyť budou prázdniny už za pár měsíců, *vyděržajte, galubčiky!* (To bylo vždycky radosti!).

Některá hlavní ochranná pásma teď jen krátce vyjmenuji, možná se to může někdy hodit. Asi nejpodstatnější pro náš účel budou ochranná pásma liniových energetických sítí, zvláště elektřiny a plynu. A také ovšem kanalizace a vodovodu.

U elektřiny je dobré se rozhlédnout, nevedou-li přes náš pozemek nějaké dráty. Pokud ano, musíme zjistit, jaké napětí přenášejí, protože např. od 1 do 35 kV (ano, správně, kilovoltů, no vida, co všechno si z fyziky ještě pamatujeme...) je tohle pásmo 7 m od krajního vodiče, od 36 do 110 kV už 12 m a tak to pořád stoupá až ke 30 m pro vedení nad 440 kV. Lepší je to u podzemních elektrických vedení, kabelů. Tam platí do 110 kV ochranné pásmo 1 m na obě strany od předmětného kabelu, nad 110 kV pak 3 m.

Tak - kilovolty máme za sebou, teď ještě plyn. Tady se ochranné pásmo stanovuje podle průměru potrubního vedení: do 200 mm 4 m, do 500 mm 8 m a nad půl metru pak 12 m. Vodovod má stejná ochranná pásma jako kanalizace: do průměru 500 mm 1,5 m, nad 500 mm 2,5 m (počítá se na obě strany).

Standardně se potkáme ještě s dvěma ochrannými pásmi: ochranným pásmem lesa (50 m od jeho okraje) a s ochranným pásmem nemovité národní kulturní památky, nemovité kulturní památky, památkové rezervace či památkové zóny, která stanovují orgány státní památkové péče. Bůh vám buď milostiv!

Na malém stavebním pozemku dům „naráží“ na jeho hranice, na příliš velkém většinou dům „plave“ a správně ho tu umístit, nějak definovat jeho pravé místo, bývá základním předpokladem kvalitní architektury. Také tak banální pravda, že velké rodinné sídlo potřebuje pozemek dostatečně velký, aby se tu „neudusil“, je u nás porušována tak často jako dopravní předpisy našimi politiky, totiž v jednom kuse.

Pozemek vybrán, dům vyprojektován a postaven. Je-li krásný a úspěšně se sžívá se svým okolím (stejně jako my, jeho noví obyvatelé), budou na tom mít svůj podíl i tak zdánlivě všední věci jako rozumně stanovené odstupové vzdálenosti.

Ing. arch. Jan Rampich