

Ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v **rámci zajištění ochrany krajinného rázu a ochrany prostředí kde občané tráví podstatnou část svého času** požádal o následující informace:

-Stavba zahradního domku:

Je stavba dle projektu „Dřevostavba zahradního domku“ (viz přiložená fotodokumentace a stavební dokumentace) považována za objekt s jedním nadzemním podlažím a podkrovím ve smyslu stavební legislativy? Nedochozí v tomto případě ke zneužití pojmu „podkroví“, pokud byl vytvořen pouze úzký pruh šikminy v posledních decimetrech výšky stavby, přičemž výška stěn dosahuje 2,40 m?

-Výpočet výšky stavby ve svažitém terénu:

Jakým způsobem se určuje výška stavby, která se nachází ve svažitém terénu – měří se od podlahy nebo od nejnižšího bodu upraveného terénu? A má být výška takové stavby spravedlivě srovnána s výškou okolních staveb a okolních ploch?

-Výstavba skladové haly v zóně čistého bydlení Bč:

Je možné na pozemku u rodinného domu, který se nachází v zóně čistého bydlení Bč, umístit plechovou skladovou halu o rozměrech 7,00 × 6,50 m a výšce 3,42 m?;

-Započítání zámkové dlažby do zastavěné plochy:

Započítává se zámková dlažba (na rozdíl od zatravnovací dlažby) do zastavěné plochy pozemku z hlediska vsakování dešťové vody a hodnocení míry zastavění?

Uvedená dřevostavba byla realizována bez stavebního povolení, avšak dle našich objektivních informací existuje velká snaha o její zpětnou legalizaci. Domníváme se, že tato dřevostavba a plechová skladová hala má negativní dopad na charakter krajiny a urbanistický ráz dané lokality. Tyto dvě stavby snižují tržní hodnotu okolních nemovitostí, naopak zvyšuje tržní hodnotu nemovitosti investora.

Odpověď:

Úvodem si Vás dovoluujeme upozornit, že podle InfZ se nelze domáhat poskytování právního, či jiného odborného poradenství od povinných subjektů, přičemž Vámi podaná žádost směřuje právě k získání takového právního poradenství a se proto se již z podstaty InfZ nemůže jednat o žádost, která by podléhala režimu tohoto zákona. Ministerstvo zároveň není oprávněno k poskytování závazných právních výkladů a stanovisek ve věcech konkrétních staveb, s těmi je nezbytné se obracet na místně příslušný stavební úřad. K Vašemu dotazu se proto lze vyjádřit pouze v obecné rovině.

K jednotlivým částem žádosti lze obecně uvést následující:

Podkroví, tedy prostor pod posledním podlažím je v mnoha případech započítatelné jako podlaží, zejména v případě, že je obytné a splňuje minimální požadavky na světlou výšku. Jeho započítání se odvíjí od jeho využití a splnění technických požadavků. Konkrétní situaci však může vyhodnotit pouze příslušný stavební úřad.

Výška stavby ve svažitém terénu – stavební předpisy nejčastěji uvádějí stanovení výšky stavby jako vzdálenost od nejnižšího místa přilehlého původního terénu po výšku atiky u staveb s plochou střechou a výšky hřebene u sedlových střech, nebo výšky horní hrany pultové střechy

Umístění **skladových hal** u rodinného domu je možné, je však nutné respektovat stavební předpisy a územní plán. Skladové haly by měly být umístěny na hranici pozemku, nebo mimo plot, aby se

zabránilo ohrožení sousedních pozemků. Pro drobné stavby, jako jsou plachtové haly do určité velikosti, stačí ohlášení, ale pro větší stavby je nutné stavební povolení. Skladové haly musí být v souladu s platnými stavebními předpisy a s územním plánem obce, tedy musí být dodrženy minimální odstupy od hranice pozemku a dalších staveb, a také požární a hygienické předpisy.

Zámková dlažba se obvykle započítává do zastavěné plochy, a to i v případě, že se jedná o plochu, která není zastřešená. Je třeba zjistit, jak je pozemek veden v katastru nemovitostí, neboť tato informace určuje, zda jde o zastavěnou plochu a nádvoří. (Zastavěná plocha je definována jako plocha, kterou vodorovný průmět vnějšího líce obvodových stěn budovy zabírá, a také plocha zastřešené části stavby, pokud nemá obvodové stěny. Zámková dlažba pod takovou částí stavby se tedy započítává). Plocha pod zastřešenou částí bez obvodových stěn se vymezuje podle pravoúhlého průmětu střešní konstrukce do vodorovné roviny, a i zde se zámková dlažba započítává. Lze shrnout, že pokud je zámková dlažba součástí zastavěné plochy a nádvoří, pak se započítává do zastavěné plochy pozemku, což má vliv na celkový koeficient zastavitelnosti.

Vámi zmiňovanou problematikou se v daném případě zabývá příslušný stavební úřad, pouze ten je kompetentní ke komplexnímu posouzení záležitosti na místě, a to při znalosti věci a konkrétního spisu, všech daných aspektů, místních podmínek příslušného území a souvislostí. Každý případ posuzuje stavební úřad individuálně. Dovolujeme si Vám tedy doporučit, abyste navštívil příslušný stavební úřad s žádostí o konkrétní posouzení Vašeho případu.