

9. 7. 2015

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Obecné požadavky na výstavbu ve stavebním řízení

Jedním z hojně používaných pojmů v zákoně č. [183/2006](#) Sb. stavebním zákoně jsou obecné požadavky na výstavbu. Pojednává o nich více, než dvacet ustanovení stavebního zákona. Podle § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona jimi jsou obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy a další obecné technické požadavky.



Jejich důležitost dokládá to, že námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí zejména na základě obecných požadavků na výstavbu (§ 89 odst. 6 a § 114 odst. 3 stavebního zákona). Dalším kritériem pro posuzování námitek jsou rozhodnutí nebo stanoviska dotčených orgánů, avšak ze systematického výkladu je zřejmé, že určující pro rozhodnutí o námitce by měl být právě soulad nebo rozpor s obecnými požadavky na výstavbu.

Obecné požadavky na výstavbu jsou závazné ve všech fázích a typech stavebního řízení, resp. provádění stavby od záměru až po její užívání. Například nelze povolit takovou změnu v užívání stavby, která by byla s obecnými požadavky na výstavbu v rozporu.

Také stavbu prováděnou nebo již provedenou bez povolení anebo v rozporu s ním /viz § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona/ lze legalizovat pouze za podmínky, že nebude v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. rozhodnutí ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 69/2011-176) v tomto řízení nese důkazní břemeno stavebník, neboť je to on, kdo protiprávní stav způsobil.

Podle § 169 odst. 2 stavebního zákona platí, že výjimku z obecných požadavků na výstavbu lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohroží bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

Tímto prováděcím právním předpisem je vyhláška č. [501/2006](#) Sb. o obecných požadavcích na využívání území. V § 25 stanoví jednak druhová kritéria pro vzájemné odstupy staveb vzájemně i od hranic sousedních pozemků (odst. 1), jednak minimální odstupové vzdálenosti jednotlivých typů staveb (odst. 2 a dále). Ze systematického výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že nesplňuje-li stavba například urbanistické nebo architektonické požadavky, nelze ji povolit, případně legalizovat, i kdyby byla její odstupová vzdálenost v souladu s dalšími ustanoveními § 25 této vyhlášky.

Některá kritéria jsou neurčitými právními pojmy a dávají tak prostor pro širokou úvahu stavebního úřadu, který o povolení/ souhlasu nebo legalizaci stavby rozhoduje. V těchto řízeních se obvykle střetávají protichůdné zájmy stavebníka a vlastníků sousedních nemovitostí a nalézt vhodné a všestranně akceptovatelné řešení bývá velmi složité a často i zdlouhavé.

Posouzení dále znesnadňuje ustanovení § 26 vyhlášky, podle něhož lze kromě jiných povolit výjimku z minimálních odstupových vzdáleností, definovaných § 25 vyhlášky. Z jiných, než v § 26 vyhlášky uvedených ustanovení však výjimku není možno udělit, neboť to zakazuje § 169 odst. 2 stavebního zákona.

To znamená, že i při snížené odstupové vzdálenosti musejí být zachovány požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí a povolovaná či legalizovaná stavba nesmí ohrozit bezpečnost, ochranu zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Z jazykového výkladu vyplývá, že kdyby nebyla splněna byť jen jediná obecná podmínka, stavbu povolit či legalizovat nelze.

Problém má navíc přesah do občanskoprávních (sousedských) vztahů. V této souvislosti lze odkázat na ustanovení § 1013 občanského zákoníku, podle něhož se vlastník zdrží všeho, co působí, že „... voda... a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) **v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku**“. Taková námitka vlastníka sousedního pozemku může mít charakter občanskoprávní a pak ji stavební úřad posoudí podle § 114 odst. 3 věta druhá - „nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní *úsudek a rozhodne ve věci*.“ Není však vyloučeno, aby tato námitka byla povahy veřejnoprávní, zejména když vlastník sousedního pozemku bude tvrdit, že stékající jeho pozemek ohrožuje.

Z výčtu podmínek je zřejmé, že splnění některých podmínek mohou účastníci stavebního řízení vnímat subjektivně a rozdílně podle toho, jaké zájmy sledují. Rozdílná může být také úvaha stavebního úřadu. O to důležitější je řádné odůvodnění rozhodnutí, neboť pouze „neprůstřelný“ správní akt obstojí při přezkumu a rozhodnutí pak může nabýt právní moci.

Vede-li stavební úřad řízení o dodatečném povolení stavby, která nesplňuje minimální odstupové vzdálenosti, představuje řízení o výjimce předběžnou otázku. Teprve je-li výjimka pravomocně udělena, lze přistoupit k projednání dodatečného povolení stavby. V opačném případě stavební úřad nařídí stavbu odstranit.

Obecné požadavky na výstavbu jsou tedy složitým souborem podmínek, bez jejichž splnění nelze realizovat žádnou stavbu. Za případná pochybení v tomto směru pak může investor hnát k odpovědnosti jednotlivé osoby dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

**Mgr. Ludvík Kummer**

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Trojanova 12  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490

Fax: +420 224 920 468

e-mail: [ak@iustitia.cz](mailto:ak@iustitia.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)