



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak - 84.1, skartační znak/skartační lhůta - S/5
V Olomouci dne 8. 10. 2025

Č. j. SMOL/468246/2025/OS/Tic
Spisová značka: S-SMOL/457494/2025/OS
Uvádějte vždy v korespondenci.

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení a podepisování: Mgr. Jana Tichá, právník, e-mail: podatelna@olomouc.eu

Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 106/1999 Sb.“)

Dne 28. 9. 2025 Magistrát města Olomouce, odbor stavební (dále jen „správní orgán“) obdržel Vaši žádost ze dne 28. 9. 2025 o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., na jejímž základě žádáte o poskytnutí informací, týkajících se žádosti o povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 2, 5 a 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, za období od 1. 1. 2020 do 26. 9. 2025.

K Vaší žádosti Vám v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb. správní orgán zasílá následující informace:

1. Kolik bylo v daném období podáno žádostí o povolení výjimky z ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, konkrétně z § 25 odst. 2, 5, 6 (výjimka z požadavků na výstavbu – odchýlení se od požadavku na minimální odstupové vzdálenosti stavby od hranice pozemku)?

48

2. Kolik z těchto žádostí o výjimku bylo vyřízeno kladně, tj. výjimka byla povolena?

38

3. Jak byly žádosti v těchto případech zdůvodněny (tj. jaká byl zdůvodnění žádostí o povolení výjimky, kterým bylo vyhověno)?

Svou žádost o povolení výjimky žadatelé odůvodnili tím, že na štítových stěnách nového i stávajícího objektu nejsou umístěna okna do obytných místností. Objekt rodinného domu je umístěn s ohledem na stávající zástavbu a s ohledem na stavební čáru. Natočení objektu rodinného domu je provedeno s přihlédnutím na světové strany, jeho dostatečné proslunění a také z hlediska využití tepelných zisků ze slunce, a dále dle uliční čáry, která je závazná. Objekt rodinného domu je umístěn s ohledem na otevření dvorní části a ucelení daného pozemku. Dále žadatelé svou žádost opírají o skutečnost, že na druhé hranici pozemku je nevhodné podloží.

Důvodem žádosti je dostavba stávajícího domu na parc. č. XXX, kdy záměrem je dostavět na jedné straně rodinného domu garáž, koupelnu a pokoj, ale při dodržení vzdálenosti 2 m k sousední parc. č. XXX by se auto do garáže nevešlo. Na druhé straně domu je vystrčena z lince stávajícího domu přístavba skladu zahradního nářadí. Zde jde pouze o záměr, aby dům doznal větší plasticity jak ve hmotě, tak v úpravě fasády.

Svou žádost žadatelé odůvodnili tím, že umístěním skladu ve vzdálenosti 1,028 m od pozemku parc. č. XXX dojde k lepšímu, resp. maximálnímu využití stavebního pozemku v jeho uliční části, dojde k posílení linie uliční čáry (blokový typ zástavby) a k oddělení veřejné ulice od soukromých zahrad (bez narušení výhledu pro domy nad komunikací). Současně bude zachován vysoký podíl zeleně na stavebním pozemku.

Svou žádost žadatel odůvodnil tím, že z důvodu stísněných parametrů pozemku parc. č. XXX (šířka pouze

14,00 m) a z důvodu pravomocně umístěné a povolené novostavby rodinného domu na společné hranici pozemků parc. č. XXX a XXX na severní straně, nelze dodržet vzájemné odstupy staveb. Novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. XXX je navržena také na hranici stavebního pozemku, ale bude tvořit dvojdom s rodinným domem na pozemku parc. č. XXX na jižní straně.

Důvodem žádosti o povolení výjimky je to, že přístřešek je s ohledem na světové strany navržen u severní strany rodinného domu, aby nedošlo ke snížení rekreační plochy rodinného domu.

Žádost je odůvodněna tím, že charakter místní zástavby v obci XXX je takový, že rodinné domy a hospodářské budovy stojí na hranicích sousedních pozemků nebo mezi nimi nejsou dodrženy odstupové vzdálenosti. U vyhlášky č. 501/2006 Sb. není splněno ustanovení § 25 odst. 6 – umístění okna navrženého rodinného domu na hranici pozemku. Jedná se o okno z koupelny m. č. 108, které je navrženo s mléčným neprůhledným sklem s otvirkou pouze jako ventilačka. Navržený rodinný dům stojí v proluce po původním rodinném domě, který byl letos v 08/2019 odstraněn. Z tohoto paragrafu výše uvedené vyhlášky je tedy podána žádost o povolení výjimky na umístění okna rozměru 1200/750 mm (výška parapetu 1780 mm) z koupelny m. č. 108 na hranici pozemku s p. č. XXX směrem na západ. Jedná se o novostavbu rodinného domu, kde je snahou co největší prosvětlení místností denním světlem. I když je dotčené okno z koupelny opatřeno mléčným neprůhledným sklem, přesto propouští denní světlo. Toto okno je navrženo s otvirkou pouze jako ventilačka (výklopná), aby bylo možné provádět přirozené větrání koupelny.

Důvodem žádosti o povolení výjimky je to, že přístřešek je s ohledem na světové strany navržen u severní strany rodinného domu, aby nedošlo ke snížení rekreační plochy rodinného domu.

Důvodem žádosti o povolení výjimky je to, že zastřešené parkovací stání je navrženo nad stávající zpevněnou plochou pro parkování. S ohledem na světové strany pak budou ostatní doplňkové stavby na toto stání navazovat, čímž bude zachována nezastavěná plocha určená k rekreaci obyvatel domu.

Důvodem žádosti o povolení výjimky je návrh bezbariérového domu, který je proto řešen pouze jako přízemní a jehož velikost byla navržena s ohledem zajištění potřeb jeho budoucích obyvatel.

Swou žádost o povolení výjimky žadatel odůvodnil tím, že s ohledem na zajištění co nejvíce plochy pro rekreaci obyvatel domu byl rodinný dům umístěn až na hranici se souhlasem orgánu územního plánování.

Jako důvod žádosti o povolení výjimky žadatel uvedl, že umístění doplňkové stavby na daném místě je navrženo z důvodu stísněnosti na pozemku stavebníka. Osazení doplňkové stavby co nejbližší hranicím sousedních pozemků následně umožní maximální využití zbylého prostoru na vybudování zamyšleného bazénu a okrasné zahrady. Umístění je předběžně odsouhlaseno majiteli sousedních (dotčených) pozemků.

Žádost o udělení výjimky žadatelka zdůvodnila tím, že navrhované umístění stavby zachová maximální využití zahrady pro odpočinek a rekreaci obyvatel rodinného domu.

Důvodem žádosti o povolení výjimky je skutečnost, že podél západní hranice pozemku rodinného domu vede nadzemní vedení VN, v jehož ochranném pásmu by se rodinný dům nacházel, pokud by byl umístěn v souladu s výše uvedeným ustanovením vyhlášky 501/2006 Sb.

Jako důvod žádosti žadatel uvedl novostavbu rodinného domu.

Důvodem byl požadavek na zachování volného průjezdu na dvůr a v místě průjezdu zajištění parkovacího stání pro osobní automobil.

Žádost žadatel odůvodnil tak, že vzhledem k nevhodným odstupovým vzdálenostem stávajících sousedních objektů od hranice řešeného pozemku se řešená parcela jeví z hlediska odstupových vzdáleností jako takřka nezastavitelná. Navrhované řešení citlivě doplňuje vzniklou proluku, přičemž vyhovuje PBR a bylo odsouhlaseno i ostatními účastníky řízení. Stavba do daného území typologicky zapadá a od sousedních objektů má téměř shodné odstupy tak, aby její včlenění vypadalo co nejvíc přirozeně.

Důvodem žádosti o povolení výjimky byl požadavek na proslunění obývacího pokoje s kuchyňským koutem v 1. NP z jižní strany, kdy malá šířka pozemku parc. č. XXX nedovoluje dodržet výše uvedené odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy.

Svou žádost o povolení výjimky žadatel odůvodnil tím, že stavba krytého stání vyplňuje prostor mezi stávajícím rodinným domem a stávajícím oplocením.

Jako důvod podání žádosti žadatel uvedl zlepšení technického řešení vzduchotechniky a prosvětlení objektu.

Jako důvod výjimky žadatel uvedl, že odstupovou vzdálenost 4,0 m nelze dodržet vzhledem k dispozici domu a následnému osvětlení chodby.

Žadatel požádal o povolení výjimky z důvodu situačního umístění stavby tak, aby novostavba korespondovala s ostatními domy v ulici, které jsou rovněž umístěny blíže jak 2 metry od hranice pozemku a také z důvodu posunutí k jeho dalším pozemkům p. č. XXX a XXX, které má ve svém osobním vlastnictví.

Jako důvod výjimky žadatel uvedl, že se jedná o plánovanou novostavbu jednopodlažního rodinného domu na parcele č. XXX. Předmětný pozemek má menší šířku a pro vybraný rodinný dům nebylo možné dodržet normou požadovaný odstup stavby 2,0 m od hranice parcely. Objekt se bude nacházet min. 600 mm od společné hranice parcely č. XXX. Na této straně objektu nejsou navržena okna, aby došlo k zachování soukromí. Na parcele sousedů se nyní nenachází žádné stavby. Oba vlastníci udělili svůj souhlas s navrženou stavbou.

Žadatel svou žádost o povolení výjimky odůvodnil tak, že garáž bude umístěna tak, aby plynule navázala na stávající zpevněnou plochu, která byla určena na parkování.

Z odůvodnění výjimky plyne, že se jedná o výstavbu samostatně stojícího rodinného domu v obci XXX, k. ú. XXX na parcele č. XXX. Dle aktuální územní studie z roku 2008 vypracované Ing. arch Petrem Čechovským by na této parcele měl stát řadový rodinný dům napojený svou jižní šítovou zdí na šítovou zeď vedlejšího domu na parcele č. XXX.

Projektant provedl obhlídku stavebního pozemku. Bylo zjištěno, že na parcele č. XXX je zrealizovaný rodinný dům, který není proveden v souladu s uvedenou územní studií. Na pozemku stojí řadový rodinný dům. V severní části pozemku, kde měl být umístěn dům, se nachází garáž. Střecha garáže je provedena jako pultová se spádem k pozemku p. č. XXX. Po celé délce garáže umístěné na hranici této parcely je proveden opak. Dále bylo zjištěno, že podél garáže ve vzdálenosti cca 30 cm od objektu garáže se nachází kanalizační přípojka náležející rodinnému domu manželů XXX. Přípojka je tedy umístěna na pozemku p. č. XXX v majetku manželů XXX. Stavebníci byli o této skutečnosti informováni a akceptují tento stav.

Z těchto zjištěných skutečností vznikla nutnost řešit objekt domu jiným způsobem, než byl původní záměr studie. Bylo by problematické a technicky náročné přistavovat objekt domu nad přípojkou kanalizace k takto realizované garáži (problém s odtokem vody, se sněhem,...). Původní řešení bylo rovněž nevyhovující z hlediska umístění prosklených ploch, které se v této variantě nacházely na severní straně objektu. Z hlediska osvětlení, proslunění a tepelných ztrát se jednalo o dost nešťastné řešení.

Jako jediné možné řešení pro eliminaci výše uvedených problémů se nabízela výstavba samostatně stojícího rodinného domu. Zadání stavebníků bylo navrhnout samostatně stojící rodinný dům s garáží tak, aby bylo možné objekty stavět v etapách. Nejprve rodinný dům a časem objekt garáže. Důvodem bylo postupné financování stavby. Ze zadání bylo patrné, že záměr bude vyžadovat udělení výjimky – vzhledem k šířce pozemku a umístění staveb na vedlejších pozemcích. Na parcele č. XXX se totiž rovněž nachází objekt – dřevěný zahradní domek umístěný cca 50 cm od hranice pozemku, který není zapsán v katastru nemovitostí.

Projektant proto studii konzultoval na Odboru dopravy a územního rozvoje s Ing. Navrátilovou. Záměr byl vyhodnocen jako vyhovující – i když se lišil od původní územní studie. Vypořádal se s problémy v lokalitě a vzhledem k tomu, že se jedná o poslední rohový pozemek, bylo navržené řešení akceptované. Následně bylo úřadem vydáno osvědčení o vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek fikcí.

Stavebník umístění a vzhled domu projednával se sousedy rodinného domu na parcele č. XXX a se sousedy rodinného domu na parcele č. XXX a p. č. XXX. Sousedé v navrhovaném řešení neshledali problém a ústně přislíbili schválení záměru.

Navrhované řešení rodinného domu řeší problémy vzniklé v lokalitě, zlepšuje kvalitu bydlení díky optimální orientaci domu ke světovým stranám. V lokalitě se na rohových pozemcích nachází samostatně stojící rodinné domy – tudíž respektuje charakter výstavby.

Z důvodu stísněných podmínek pozemku v rámci původní zástavby a na základě předchozí domluvy se sousedem bylo požádáno o výjimku z odstupové vzdálenosti 2 m. Původní stavba (před demolicí) byla umístěna taktéž 2 m od této hranice.

Důvodem žádosti o povolení výjimky je legalizace stavby bazénu po koupi od předchozího majitele.

Z odůvodnění žádosti o povolení výjimky plyne, že navrhovaným řešením umístění novostavby rodinného domu bude využit celý potenciál stavebního pozemku. Vlastník sousedního pozemku s takto umístěným rodinným domem souhlasí. Navrženým umístěním stavby je dodržen § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Navrženým řešením bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

Jako důvod k podání žádosti o vydání povolení výjimky žadatel uvedl, že podmínce nebylo možné vyhovět z důvodu nadzemního elektrického vedení, které vede podél celé západní hranice řešeného pozemku, jehož ochranné pásmo (5,5 m od krajního vodiče) významně omezuje využitelnost pozemku pro stavbu rodinného domu. Vzhledem k řešení území jako urbanistického celku a snaze o vytvoření harmonického vzhledu řešené zástavby bylo nutné hmotu navrhovaného rodinného domu (stejná hmota je použita na okolních 16 pozemcích) osadit 0,9 m od hranice pozemku tak, aby základové konstrukce rodinného domu ležely na hranici řešeného pozemku.

Základové konstrukce – železobetonové patky nezasahují na pozemek souseda, nebudou nijak omezovat využití sousedního pozemku. Dešťová kanalizace je řešena na vlastním pozemku rodinného domu. Na fasádě, která je umístěna blíže než 2 m od hranice pozemku, nejsou umístěny žádné stavební otvory, je zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek a na fasádě nejsou umístěny prvky a konstrukce, které by vyžadovaly častou údržbu. Zároveň je plně dodržena další z podmínek § 25 – mezi sousedními rodinnými domy je dodržena minimální vzdálenost 7 m.

Vzhledem k umístění obou domů ve svahu nejsou domy v jedné výškové úrovni. Dále jsou jednotlivé plochy s výškovým rozdílem vymezeny opěrnou stěnou, která v kombinaci se stávající zelení sousedního domu zaručuje absolutní soukromí obou stran. Umístění novostavby v menší vzdálenosti vyžadující výjimku bylo zvoleno z důvodů vymezení veřejného prostranství před objektem a především zajištění plnohodnotného funkčního využití pozemku novostavby. Sousední parcela a dům jsou taktéž ve vlastnictví investora novostavby. Navrhovaná stavba svým umístěním nijak negativně neovlivní sousední parcely nebo objekty.

Svou žádost o povolení výjimky žadatel odůvodnil tím, že umístění stavby na pozemku je dáno polohou, velikostí a tvarem pozemku. Současně jsou dodrženy podmínky pro výstavbu, kdy tímto nedojde ke změně architektonického rázu krajiny. Na pozemku je již umístěna garáž, která limituje posunutí nebo změnu v umístění domu.

Žádost o povolení výjimky je odůvodněna tím, že záměr investora, co do tvaru domu a umístění vůči slunci, vyžadoval nižší odstupovou vzdálenost od sousedního pozemku.

Předmětem výjimky je umístění novostavby rodinného domu na pozemku p. č. XXX, k. ú. XXX. Dům je navržen do stávající zástavby rodinných domů, převážně domů řadových. Jedná se o krajní rohový pozemek, sousední pozemek je zastavěn samostatně stojícím rodinným domem, proto byl navržen i zde dům samostatně stojící. Jelikož je pozemek poměrně úzký, dům je navržen obdélníkového půdorysu 9,96 x 13,96 m s hřebenem kolmo ke komunikaci a umístěn 2 m od hranice pozemku s pozemkem XXX. Od sousedního domu na tomto pozemku je vzdálen 4,46 m. Ani jeden dům nemá tímto směrem okna do obytných místností. Od hranice s pozemkem p. č. XXX je umístěn 2,25 m. Jelikož se jedná o zvlášť stísněné podmínky, je toto umístění nejlepším možným řešením.

Dalším předmětem výjimky je umístění pergoly, která je na hranici pozemku s pozemkem XXX a XXX. Pergola je takto umístěna z důvodu malého prostoru na pozemku a sousedním pozemkům nebrání v užívání. Střeška pergoly nezasahuje na sousední pozemek, je pultová se sklonem na pozemek investora, kam je svedena i dešťová voda z ní. Pergola má rozměr 3 x 6 m, což nepřesahuje 25m².

Důvodem žádosti je výstavba nového rodinného domu pro bydlení.

Svou žádost žadatel odůvodnil tím, že vzhledem k šířce stavební parcely se navrhuje umístit stavbu 1,0 m od hranice souseda tak, aby bylo možno ponechat prostor pro dopravní obsluhu novostavby rodinného domu a aby byl ponechán volný prostor pro umístění inženýrských sítí. Je však od hranice ponechán prostor pro provádění údržby.

Důvodem byl požadavek a následná dohoda s vlastníky sousední nemovitosti na zachování volného prostoru mezi stavbami z důvodu přístupu vzduchu – odvětrání sousedního štítu rodinného domu.

Důvodem žádosti jsou stísněné podmínky.

4. V případě, že v průběhu společného řízení dvou a více staveb, které nejsou technicky či funkčně propojeny (například bazén a zimní zahrada), bylo zjištěno, že jedna ze staveb nesplňuje podmínky pro udělení stavebního povolení, využil úřad možnost danou stavbu ze společného řízení vyčlenit a rozhodnout o ní samostatně? V kolika případech se tak stalo? V kolika případech zamítl žádost kompletně, tj. nevydal povolení ani na stavbu/y, která/é podmínky pro udělení povolení splňovala/y?

Takový případ v daném období nebyl řešen.

Mgr. Jana Tichá
právník

Rozdělovník:

1. [REDACTED] - DS

Na vědomí:

2. spis