



**Agromická
fakulta**

10. října 2014, Brno

Připravil: Ing. Petr Junga, Ph.D.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

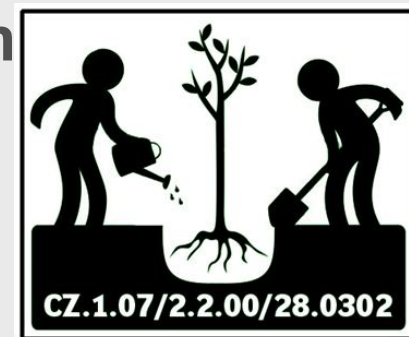
ZEMĚDĚLSKÉ STAVBY (2)

Zákon o územním plánování a stavebním řádu a související právní předpisy

Mendelova
univerzita
v Brně



**Inovace studijních programů AF a ZF MENDELU
směřující k vytvoření mezioborové integrace
CZ.1.07/2.2.00/28.0302**



Úvod a cíl

- Prezentace poskytuje základní informace z oblasti stavebního práva. V jednotlivých kapitolách je prezentována problematika nejdůležitějších procesů a řízení probíhajících při umístování stavebních záměrů a povolování staveb dle podmínek stanovených stavebním zákonem. Cílem prezentace je získání základního přehledu v problematice stavebního zákona, která je zásadní pro investora, vlastníka i provozovatele stavby.

Klíčová slova

- Stavební zákon, územní plánování, územní řízení, stavební řízení, kolaudační souhlas, odstranění stavby

Úvod do stavebního zákona

- Předchozí zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (tzv. „**stavební zákon**“), byl v roce 2006 nahrazen novým zákonem č. **183/2006 Sb.**
- **Nový zákon** přinesl řadu změn a odstranění nejasností, ale očekávané přínosy se příliš nenaplnily (zejména tzv. zrychlení procesu povolování staveb).
- Byly realizovány dílčí novely (zák. č. 68/2007 Sb., 191/2008 Sb., 223/2009 Sb, 227/2009 Sb. 345/2009 Sb.), které se snaží reagovat na problémy s praktickou aplikací zákona.

Úvod do stavebního zákona

- Zákon upravuje tři základní oblasti, a to: územní plánování, stavební řád a vybrané činnosti ve výstavbě (tj. projektovou činnost a provádění staveb a jejich změn).
- **Se stavebním zákonem souvisí celá řada dalších předpisů** (např. vyhl. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb; vyhl. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby; vyhl. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, atd.).

Definice územního plánování, územní informace

- Územní plánování je výchozím podkladem jakékoliv stavební a další (např. hospodářské) činnosti v území.
- **Podmínky** stanovené v územním plánu podmiňují realizovatelnost jednotlivých záměrů (stavebních, těžebních, hospodářských...) v území.
- **Územní plán a územně plánovací dokumentace** je prvním dokumentem, v němž ověřujeme a z něhož čerpáme informace důležité pro náš zamýšlený záměr.
- Při přípravě stavebně investičního záměru žádáme o vydání **Územní informace**, což je dokument obsahující základní podmínky pro činnost v daném území a vychází z územního plánu.

Úloha územního plánování

- **Cílem územního plánování** je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území dle jeho funkčních dispozic (urbanistických–venkovská, městská výstavba..., hospodářských–zemědělských, průmyslových, těžebních atd.).
- **Územní plánování ve veřejném zájmu** chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom chrání krajinu. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. **Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.**

Nástroje územního plánování

- **Politika územního rozvoje** (nadregionální – mezinárodní koordinace).
- **Územně plánovací dokumentace** (Zásady územního rozvoje, Územní plán).
- **Regulační plán** (stanovuje podrobné podmínky; může plně nahradit územní rozhodnutí, ale pouze v zastavěném území – tzv. inravigilánu).
- **Územní rozhodnutí** (Umístit stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu).

Územní plánování a umístování staveb

- **V nezastavěném území (tzv. extravilán) lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.**

Územní plánování a umístování staveb

- **Nezastavitelný pozemek** je pozemek, který nelze zastavět, na území obce bez územního plánu (pozemky v intravilánu sloužící veřejnému užívání a pozemky s ochranou ZPF/LPF >0,5 ha)
- **Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu** způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Územní plánování a umístování staveb

- **Do zastavěného území patří pozemky v intravilánu**, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy (nebo do lesních pozemků), a dále zastavěné pozemky vně intravilánu.
- **Stavebním pozemkem** je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.

Územní plánování a umístování staveb

- **Zastavěným stavebním pozemkem** pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

- **V případě realizace výstavby na pozemku, který spadá do kategorie zemědělské půdy** (orná půda, louky, zahrady, vinice...) nebo lesní půdy, tzv. „stavba na zelené louce“ je nutné řídit se ustanoveními **zákona č. 334/1992 Sb.**, o ochraně zemědělského půdního fondu.
- Pokud pozemek s ochranou ZPF nepatří do **zastavěného / zastavitelného** území, je pro **územní řízení nutný posudek pro vynětí** půdy ze zeměděl. půdního fondu, se stanovením **finanční náhrady za vynětí**.
- **Novela tohoto zákona** zásadním způsobem zpřísňuje vyjímání ze ZPF a zvyšuje částky náhrad za vynětí (z důvodu zvyšujícího se úbytku nejcennějších výměř ZPF).

Charakteristiky územního řízení

- **V územním řízení se rozhoduje, zda stavba s daným účelem může být postavena na daném pozemku.**
- **Výsledkem územního řízení je územní rozhodnutí nebo územní souhlas.**
- **Územní řízení se řídí stavebním zákonem a vede ho místně příslušný stavební úřad.**
- **Běžná délka územního řízení je 15+15 dnů (+15 na nabytí právní moci), tedy 45 dnů.**
- **Maximální lhůta pro vydání územního rozhodnutí od podání žádosti do vydání územního rozhodnutí je 90 dnů.**

Územní řízení, veřejnoprávní smlouva

- Je třeba si uvědomit že u téměř všech staveb musí proběhnout nějaká forma povolovacího řízení (minimálně územní rozhodnutí nebo územní souhlas).
- Stavební zákon **stanovuje u kterých staveb** je nutné **územní rozhodnutí**, u kterých lze **územní řízení sloučit se stavebním řízením**, kde postačí **zjednodušené územní řízení** nebo jen **územní souhlas**.
- Zákon dále stanovuje možnost uzavření tzv. **veřejnoprávní smlouvy**, kterou může při splnění zákonných podmínek a souhlasu dotčeného správního orgánu **stavební úřad uzavřít se žadatelem a nahradit tak územní rozhodnutí**.

Průběh územního řízení

- Pro **územní řízení** se vypracovává **dokumentace (DUR)**, jejíž obsah a rozsah je stanoven přílohou č. 4 vyhl. 503/2006 Sb.
- **Zpracovaná dokumentace je projednána** s dotčenými orgány upřesněnými stavební úřadem.
- Dokumentace je následně, spolu s **kladnými stanovisky orgánů a žádostmi o územní povolení**, podána na stavební úřad.
- Stavební úřad oznámí účastníkům zahájení územního řízení a vypíše ústní projednání.
- Účastníci mohou podat námitky **nejpozději při ústním projednání**.

Územní souhlas

- U vybraných staveb vydává stavební úřad **územní souhlas, a to pokud je záměr v zastavěném území či zastavitelné ploše**, poměry v území se podstatně nezmění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- **Územní souhlas se uplatňuje např. v případech:**
(§96)
 - staveb, jejich změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení,
 - ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
 - staveb umístovaných v uzavřených prostorech existujících staveb, nemění-li se vliv stavby na okolí,

Územní souhlas

- úprav terénu, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází-li k nakládání s odpady,
- změn druhu pozemku o výměře do 300 m²,
- změn staveb.

Stavební řád

- **Stavební řád** upravuje stavební zákon v části čtvrté.
- Stavební řízení vede místně příslušný stavební úřad.
- **Výsledkem stavebního řízení** je vydání stavebního povolení nebo souhlas stavebního úřadu s ohlášenou stavbou.
- **Stavební zákon** stanovuje lhůty platnosti povolení a souhlasu; upravuje možnost zkrácení stavebního řízení prostřednictvím služby autorizovaného inspektora (pouze při splnění zákonných podmínek).
- Stavební úřad má **pravomoc** určení dotčených správních orgánů a okruhu účastníků řízení, pokud nejsou zákonem přímo stanoveni.

Stavební úřady

- Stavební zákon upravuje **působnost stavebních úřadů** dle druhu a charakteru staveb.
- **Stavební úřady** mohou být **obecné** (např. městské, obecní, krajské) a tzv. **speciální** (např. vodoprávní úřad, drážní úřad, silniční úřad atd.).
- Zvláštní postavení mají **vojenské stavební úřady** (Újezdní úřady a Ministerstvo obrany).
- **Speciální stavební úřady řeší specifické stavby** (např. vodní díla; letecké; železniční drážní stavby a zařízení; stavby silnic, dálnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací; stavby podléhající integrovanému povolení).

Stavební povolení a ohlášení stavby

- V §103 je výčet **staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení.**
- **To však neznamená, že nejsou povolovány a je možno je volně realizovat,** ale dle zákona u těchto staveb zpravidla postačuje **územní řízení či územní souhlas (§96).**
- **Řadíme sem např. (výběr staveb):**
 - a) **budovy:**
 - **stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² 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 plynů;

Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavby

- **stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. seníky, sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);**
- **stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;**
- **stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží, o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky, 1 podzemní podlaží;**
- **zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, 1 podzemní podlaží;**

Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavby

- **přístřešky o jednom nadzemním podlaží**, které slouží veřejné dopravě a jiné veřejně přístupné přístřešky do **40 m²** zastavěné plochy a do **4 m** výšky;
- b) vybraná technická infrastruktura:
 - **stavební úpravy** energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa,
 - **povrchová zařízení** pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě, nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla;
 - **přípojky vodovodní, kanalizační a energetické** v délce do **50 m**,

Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavby

c) stožáry, antény a jiná zařízení, a to:

- **konstrukce chmelnic, vinic a sadů;**
- **bleskosvody** a zařízení, které tvoří jeho součást;

d) zásobníky, nádrže na vodu a bazény, nejde-li o vodní díla, opěrné zdi, oplocení, a to:

- **zásobníky na vodu** nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu **50 m³** a do výšky **3 m**;
- **zásobníky na uskladnění zemědělských produktů, krmiv a hnojiv** do objemu **50 m³** a do výšky **3 m** mající doklad o shodě s technickými požadavky;
- **nádrže na vodu do 100 m³** objemu ve vzdálenosti nejméně **50 m od budov** s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla;

Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavby

- ploty;
- **oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky;**
 - e) **udržovací práce**, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
 - f) terénní úpravy a zařízení malého rozsahu, a to:
- **úpravy terénu, násypy a výkopy do 1,5 m výšky a hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejnými prostranstvími;**

Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavby

g) ostatní stavby a zařízení, a to:

- přenosná zařízení, konstrukce a lešení;
- propustky na účelových komunikacích;
- výrobky, které plní funkci stavby, včetně nosných konstrukcí pro ně, nepodsklepené, pokud nebudou sloužit k užívání osobami nebo k ustájení zvířat;

h) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivu na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.

Stavby vyžadující ohlášení

- **§104 stavebního zákona uvádí výčet staveb, vyžadujících ohlášení, jedná se např. o:**
 - **stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m²** zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
 - **podzemní stavby do 300 m²** zastavěné plochy a hloubky 3 m, pokud nejsou vodním dílem,
 - **stavby do 300 m²** zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a **haly do 1000 m²** zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a **dočasné** na dobu nejdéle 3 let,

Stavby vyžadující ohlášení

- **stavby do 25 m²** zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m.
- **větrné elektrárny do výšky 10 m,**
- **terénní úpravy a zařízení většího rozsahu,**
- **stavby zařízení staveniště,**
- **přípojky (sítí technické infrastruktury),**
- stavby **opěrných zdí** do výšky 1 m,
- **stavební úpravy pro změny v užívání stavby,** kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na ŽP,
- **sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti,**

Stavby vyžadující ohlášení

- udržovací práce na stavbě.
- **Ohlášení nevyžadují jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení, u kterých to stavební úřad dle §78 odst. 2 stanovil.**
- **§ 78 totiž stavebnímu úřadu mimo jiné umožňuje:**
- v územním rozhodnutí u vybraných jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení, jestliže to nevyklučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů nebo ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků řízení, stanovit na žádost, že jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení anebo stavební povolení.

Ohlášení stavby-náležitosti žádosti

- Ohlášení stavby řeší §105 až 107.
- **Žádost obsahuje** např.: údaje o stavebníkovi, o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby a její jednoduchý technický popis. K ohlášení se připojí doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě (v katastru nemovitostí).

Ohlášení stavby-projektová dokumentace

- K ohlášení se dále připojí **projektová dokumentace** (min. ve dvojím resp. trojím vyhotovení). U drobných staveb a terénních úprav se k ohlášení připojí zjednodušená projektová dokumentace, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením jejich umístění, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich a jednoduché stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu nebo terénní úpravy.

Ohlášení stavby-výsledek řízení

- Ohlášenou stavbu, terénní úpravy nebo zařízení podle § 104 odst. 2 **může stavebník provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu**; u dočasné stavby souhlas obsahuje dobu jejího trvání. Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do **40 dnů** ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz, platí, že stavební úřad souhlas udělil.

Ohlášení stavby-zákaz provedení

- **Pokud by ohlášená stavba podle § 104 odst. 1 byla navržena v rozporu s územně plánovací informací nebo s obecnými požadavky na výstavbu nebo umístována v nezastavěném území anebo byla v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu, stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, **provedení ohlášené stavby zakáže**. Toto rozhodnutí musí být vydáno do 30 dnů ode dne ohlášení stavby.**

Charakteristika stavebního řízení

- Stavební řízení je vedeno u všech staveb, u kterých nepostačí ohlášení respektive územní rozhodnutí či územní souhlas.
- Výsledkem stavebního řízení je **stavební povolení.**
- Stavebnímu řízení **předchází územní řízení či územní souhlas nebo může být územní a stavební řízení sloučeno.**

Účastníci stavebního řízení

- **Účastníkem stavebního řízení je:**
 - a) **stavebník,**
 - b) **vlastník stavby,** na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem,
 - c) **vlastník pozemku,** na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem,
 - d) **vlastník stavby na pozemku,** na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena,

Účastníci stavebního řízení

- e) **vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm**, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno.
- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku **právo odpovídající věcnému břemenu**, může-li být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,

Účastníci stavebního řízení

g) **společenství vlastníků jednotek** podle zvláštního právního předpisu, ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku; v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.

Náležitosti žádosti o stavební povolení

- **Žádost o stavební povolení** obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje o pozemcích a stavbách.
- **K žádosti stavebník připojí:**
 - a) doklady** prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí,
 - b) projektovou dokumentaci** (Projektová dokumentace se předkládá ve dvojím vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, předkládá se trojmo. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení),

Náležitosti žádosti o stavební povolení

- a) plán kontrolních prohlídek stavby,
- b) závazná stanoviska, popřípadě stanoviska nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, pokud je stavebník obstaral předem.
- Pokud předložená projektová dokumentace není zpracována **oprávněnou osobou**, stavební úřad řízení zastaví.

Postup při získání stavebního povolení

- **Projednání projektové dokumentace** pro stavební povolení s **dotčenými správními orgány (DSO)**, určenými stavebním úřadem.
- **Prakticky vždy jsou dotčeny:** místně příslušný stavební úřad; odbor územního rozvoje (plánování); orgány hygienické služby (KHS); hasičský záchranný sbor (HZS pro kraje); orgány ochrany životního prostředí a ochrany přírody (odbor ŽP obecního úřadu nebo kraje, správa NP nebo CHKO); orgány dopravy; vodoprávní orgány; orgány inspekce životního prostředí (ČIŽP); Policie ČR (dopravní inspektorát), vojenská správa (VUSS)

Postup při získání stavebního povolení

- **Dle specifik stavby bývají dále dotčeny:** orgány ochrany zemědělského půdního fondu; orgány státní správy zemědělství a lesního hospodářství (odborní Krajských úřadů); orgány státní energetické inspekce (SEI); orgány státní památkové péče; státní letecká inspekce; správa drah; oblastní inspektoráty práce (OIP); báňské úřady.

Postup při získání stavebního povolení

- Projektová dokumentace pro stavební povolení se **doručí dotčeným správním orgánům**, a ty se musí vyjádřit **do 30 dnů** (ale dle zákona o správním řádu mohou požádat o **prodloužení lhůty na 60 dnů**).
- **Vyjádření** (stanoviska) **by měla být kladná**, ale mohou obsahovat **připomínky** (nejlepší je pokud je jich co nejméně).
- Stavební úřad většinou stanoviska orgánů nenapadá a jejich připomínky uvede ve stavebním povolení jako závazné podmínky.

Postup při získání stavebního povolení

- Projektová dokumentace pro stavební povolení se spolu se stanoviskem DSO **podá na stavební úřad.**
- Stavební úřad **oznámí všem účastníkům řízení** zahájení stavebního řízení a vypíše **místní šetření.**
- **Místní šetření** probíhá na místě stavby a jeho účelem je **ověřit reálnou situaci** na místě.
- Místní šetření nesmí být vypsáno dříve než **10 dnů** po zahájení stavebního řízení.
- Účastníci stavebního řízení jsou vyzváni, aby **uplatnili své připomínky nejpozději při tomto místním šetření.**

Postup při získání stavebního povolení

- Po místním šetření vyhotoví stavební úřad **stavební povolení a oznámí jeho vydání všem účastníkům řízení**, kterým začíná běžet lhůta **15 dnů** od doručení pro případné **odvolání**.
- **Stavební povolení je možno oznámit veřejnou vyhláškou**, která je vyvěšena **na úřední desce po dobu 15dnů**. Poslední den vyvěšení je i posledním dnem pro případné odvolání.
- **Po uplynutí odvolací lhůty nabude stavební povolení právní moci** (kterou vyznačí stavební úřad ve stavebním povolení).
- **Po tomto datu je možno zahájit provádění stavby.**

Stavební řízení

- **V ideálním případě** (pokud stavbu dopředu projednáme s dotčenými orgány), **trvá stavební řízení 1 měsíc**.
- Podle zákona o správním řádu **musí stavební úřad vydat rozhodnutí do 60 dnů** od zahájení řízení.
- **Stavební povolení je platné 2 roky** (stavba musí být zahájena do 2 let od nabytí právní moci stavebního povolení).
- Pro podání žádosti o stavební povolení je ve většině případů nutné **územní rozhodnutí** (a u vybraných staveb i **integrované povolení IPPC**).
- Některé stavby (či části staveb) vyžadují dle **zákona o vodách** vodoprávní rozhodnutí.

Vodohospodářské povolení (vodoprávní rozhodnutí)

- **Stavby (části stavby)**, které dle zákona č.254/2001 S. o vodách, souvisejí s vodním hospodářstvím (např. Čistírna odpadních vod a venkovní kanalizační řady, venkovní vodovodní řady, meliorační-odvodňovací a závlahové stavby atd.) **nejsou povolovány stavebním úřadem, ale vodoprávním úřadem** (což jsou nejčastěji odbory životního prostředí).
- **Vodoprávní rozhodnutí** obsahuje např. rozhodnutí o nakládání s vodami, povolení k vypouštění odpadních nebo dešťových vod...
- **Kladné a pravomocné vodoprávní rozhodnutí je podmínkou k zahájení stavebního řízení stavebním úřadem.**

Zkrácené stavební řízení (autorizovaný inspektor)

- Uzavře-li stavebník s **autorizovaným inspektorem** smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace stavby, může takovou stavbu pouze oznámit stavebnímu úřadu, jestliže jsou souhlasná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení (§ 109), a nejde o stavbu, která je zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování přímo označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.
- Stavebník k oznámení stavby připojí projektovou dokumentaci a **certifikát vydaný autorizovaným inspektorem.**

Uvedení stavby do provozu

- **Stavbu, která dle stavebního zákona vyžadovala ohlášení nebo stavební povolení je možné užívat až po oznámení stavebnímu úřadu nebo, po podání žádosti, vydáním kolaudačního souhlasu.**
- U obytných a administrativních staveb se jedná o jednoduchý úřední proces, kdy pokud po **30 dnech** od podání **oznámení o záměru užívání stavby** není vydán stav. úřadem **zákaz užívání lze stavbu trvale užívat.**
- U staveb, které mají vliv na vnitřní i okolní prostředí (např. technologické stavby-např. zemědělské stavby) lze udělit **kolaudační souhlas** až na základě **zkušebního provozu.**

Kolaudace stavby (kolaudační souhlas)

- **Zkušební provoz** má ověřit funkčnost technologie a vliv stavby a jejich technických zařízení na vnitřní i vnější životní prostředí (splnění stanovených limitů).
- **Délku zkušebního provozu** stanovuje stavební úřad, a to obvykle **6 až 12 měsíců**.
- Ve **zkušebním provozu** je možné stavbu plně užívat, provozovat výrobu a stavbu účetně zařadit do majetku a uplatnit odpisy.
- V tomto období **ale nemůže být proveden vklad do katastru nemovitostí** (ten je možný až po vydání a nabytí právní moci **kolaudačního souhlasu**).

Kolaudace stavby (kolaudační souhlas)

- **Právně je stavba** vedena jako **nedokončená** a do KN lze na základě geometrického plánu provést pouze zákres rozestavěné stavby.
- **V průběhu zkušebního provozu** provede vlastník všechny úkony (**měření, analýzy, revize...**), stanovená v rozhodnutí o zkušebním provozu a před koncem období požádá o kolaudační souhlas dle §122 SZ.
- **Při kolaudaci stavební úřad kontroluje**, zda byla stavba provedena dle podmínek stavebního povolení a dle schválené projektové dokumentace a zda jsou splněny podmínky rozhodnutí o zkušebním provozu.
- **Po podání žádosti** stanoví stavební úřad do **15dnů** termín **kontrolní prohlídky** (místního šetření) a následně do **15dnů** vydá kolaudační souhlas.

Změna stavby před dokončením

- Pokud při výstavbě dojde k **významným změnám** (např. změny v nosných konstrukcích, v obvodovém plášti, v technologii apod.), je nutné před jejich provedením požádat o změnu stavby před dokončením dle §118 SZ.
- Je nutné předložit projektovou dokumentaci navrhované změny, včetně souhlasu dotčených správních orgánů.
- **Výsledkem řízení o změně stavby před dokončením je ověření a schválení změněné projektové dokumentace** (podle ní bude stavební úřad při kolaudaci stavbu kontrolovat).

Uvedení stavby do provozu

- U **vodohospodářských staveb** (částí staveb) se uděluje **vodoprávní povolení ke zkušebnímu provozu**.
- Pro vodohospodářské stavby se uděluje **vodoprávní kolaudační souhlas**.
- **U ostatních částí staveb**, které povoloval jiný orgán než stavební úřad (např. silniční či drážní orgány apod.) je rovněž nutné vydání **kolaudačního souhlasu k trvalému provozu**, jako podmínky zkolaudování celé stavby.
- Z hlediska průběhu je vodoprávní kolaudační řízení **analogické** stavebnímu kolaudačnímu řízení.

Stavební zákon – Příklad povinností a odpovědnosti osob při přípravě a provádění staveb

- **Vlastník (stavebník) je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby;** tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru. U staveb prováděných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

Stavební zákon – Příklad povinností a odpovědnosti osob při přípravě a provádění staveb

- **Při provádění stavby** vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu **musí být veden stavební deník**, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby; u drobných ohlašovaných staveb postačí jednoduchý záznam o stavbě.
- Stavebník je povinen **oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor**; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,

Stavební zákon – Příklad povinností a odpovědnosti osob při přípravě a provádění staveb

- **Ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby**, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, tak se prohlídka zúčastnit.

Kritéria pro umístění stavby

- **Soulad** využití pozemku s **územním plánem a územním rozhodnutím**
- **Cena** pozemku
- Vyřešené **vlastnické vztahy** k pozemku
- **Věcná břemena** váznoucí na pozemku
- **Staré ekologické zátěže**
- **Vliv stavby na životní prostředí** (hraje důležitou roli – snaha o minimalizaci negativních vlivů)
- **Ochranná pásma**
- **Dopravní řešení** (dostupnost, napojení na komunikace)
- Možnost **napojení na sítě** technické infrastruktury (elektrické rozvody, voda, kanalizace, plyn...)
- **Hydrogeologický průzkum** (technické podmínky výstavby)

Ochranná pásma

- **Využití pozemku pro výstavbu může být omezeno tím, že do něj zasahují ochranná pásma (např. sítě technické infrastruktury, památkové zóny, území s režimem ochrany přírody apod.).**
- **Každé ochranné pásmo má příslušného správce, který musí stavbu odsouhlasit.**
- **Ochranná pásma jsou stanovena příslušnými zákony a vyhláškami, která definují jejich rozsah a co je a není možné v ochranném pásmu stavět.**

Příklady ochranných pásem

- **Silnice** (II. A III. třídy) OP **15 m** od krajního pruhu.
- **Železnice** (celostátní a regionální dráha) OP **60 m** od osy koleje nebo min.30 m od hranic obvodu dráhy.
- **Telekomunikace** OP šířka i hloubka **2 m** od osy vedení.
- **Vodohospodářská díla** OP **individuální**, stanovené příslušným vodoprávním orgánem.
- **Rozvody elektřiny** (venkovní vedení 1-35 kV) 7m na každou stranu od vodiče (venkovní vedení 220-400 kV) 20 m, trafostanice - 20 m od jejího oplocení.
- **Rozvody plynu** OP od osy (plynovody a přípojky do Ø200 mm) 4 m, (plynovody Ø200-500 mm) 8m, (plynovody nad Ø500 mm) 12 m (NTL a STL přípojky v obci) 1 m,
- Produktovody – **ropovody** OP od osy **100 m**.

Odhad nákladů na výstavbu

- **Předběžný (aproximativní) odhad nákladů** na výstavbu vychází ze statistických cenových relací platných pro ČR (zejména metodika JKSO-jednotná klasifikace stavebních objektů).
- **Používá se ocenění na základě měrné jednotky** (m^3 obestavěného prostoru-zejména budovy nebo m^2 zastavěné plochy-zejména inženýrské stavby).
- Např. v cenové hladině r.2008 stál 1 m^3 obestavěného prostoru obytného domu 5091 Kč, haly pro skladování 3019 Kč.

Položkový rozpočet stavby

- Pro přesné stanovení nákladů se **na základě realizační dokumentace vytváří položkový rozpočet stavby.**
- Je proveden **výčet jednotlivých druhů konstrukcí a technologických postupů** stavebních prací (**výkaz výměr**). Jednotková výměra je násobena příslušnou aktuální jednotkovou cenou.
- Podrobnost položkového rozpočtu je různá (od **nabídkového-poptávkového rozpočtu po rozpočet detailní-realizační** jako podklad pro uzavření smlouvy).

Položkový rozpočet stavby

- Např. v cenové úrovni r.2013 stála **výstavba 1 m** vodovodního vedení (z HDPE DN 100) 2063 Kč (přípojka vody (HDPE DN 50) 420 Kč; Kanalizace (PVC DN 300) 2163 Kč; Komunikace (s asfaltobetonovým krytem ABS I) 1401 Kč/m², (obslužné a parkovací plochy ABS III) 796 Kč/m².

Ceny projektových a inženýrských prací

- Ceny projektových prací se stanovují jednak na základě **ceníků UNIKA a Výkonového a honorářového řádu** (vydávaného ČKA a ČKAIT).
- Ceny jsou odvozeny od **celkových investičních nákladů** stavby (stavební i technologická část).
- Vedle investičních nákladů je důležitá i kategorie (druh) a stupeň složitosti stavby. Obecně lze říci, že s rostoucí velikostí stavby podíl nákladů na projektové práce klesá.

Ceny projektových a inženýrských prací

- U staveb do 200 mil. investičních nákladů je **na projekční a inženýrské práce 6-8,5 % z nákladů** (protože ceny jsou zatím smluvní, pohybuje se v praxi reálná cena okolo 5 % z nákladů).
- Z celkové ceny za projektové a inženýrské práce připadá **60 % na projektové práce a 40 % na inženýrské práce.**