

# NOVÁ LEGISLATIVA VE STAVEBNICTVÍ - POKROK NEBO CHYBA?

**Ing.arch. Marek Janatka, PhD.**

*Katedra sídel a regionů Stavební fakulty ČVUT  
e-mail:janatkam@seznam.cz*

## **Abstrakt**

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a předpisy, které s ním přímo či nepřímo souvisejí, jsou již delší dobu diskutovanou a kontroverzní oblastí českého práva.

Přípravy nového stavebního zákona započaly již v roce 2001. Od té doby návrh nového zákona prodělal četné změny, avšak ze strany médií i ze strany Ministerstva pro místní rozvoj byl vždy prezentován laické i odborné veřejnosti jako zákon, který mimo jiné zásadním způsobem přispívá ke zjednodušení procesů v územním plánování i stavebním řádu.

Situace na orgánech státní správy po nabytí účinnosti zákona ( od 1.1. 2007 ) je však natolik neprůhledná a zmatečná, že se nabízí otázka, zda skutečně nový stavební zákon nějaké problémy řeší, nebo celou řadu problémů naopak zakládá.

Vedle zákona č. 183/2006 Sb. a přímo souvisejících šesti nových vyhlášek je tato oblast práva dotčena změnami velkého množství dalších zákonů a vyhlášek, přijetím zákona o vyvlastnění a zásadní novelou zákona č. 100/2001 o posuzování vlivů na životní prostředí.

Podívejme se nyní podrobněji na některá ustanovení stavebního řádu v zákoně č. 183/2006 Sb.

Namísto dosavadních drobných, jednoduchých a ostatních staveb nový zákon rozlišuje z hlediska podmínek povolení tyto druhy staveb :

1. Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení ( §103, odst. 1 a 2)
2. Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, které vyžadují ohlášení ( §104 a násl.)- tzv. jednoduché stavby
3. Stavby, které vyžadují stavební řízení a stavební povolení
4. Stavby ve zkráceném stavebním řízení (§117)
5. Stavby na podkladě veřejnoprávní smlouvy (§116)

## ad. 1)

Taxativní výčet „stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení“, uvedený v části čtvrté – Stavební řád v §103 zákona je značně zavádějící.

Tato formulace neznamená, že je možno tyto stavby prostě provést bez jakýchkoli administrativních záležitostí, protože v jiné části stavebního zákona, konkrétně v části Územní plánování v §96 odst.2, je ukryto ustanovení, podle kterého **tyto stavby podléhají územnímu souhlasu. Územní souhlas je jakousi zjednodušenou formou územního rozhodnutí.** Je tedy zřejmé, že tím, že stavba nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení je ošetřena pouze záležitostí povolení stavby, nikoli umístění stavby.

Územní souhlas lze však pro tyto stavby vydat **jen za určitých podmínek** :

- záměr musí být v zastavěném území nebo zastavitelné ploše
- záměr nesmí podstatně měnit poměry v území
- záměr nesmí vyžadovat nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- záměr musí být oznámen na předepsaném formuláři
- oznámení musí být doplněno závaznými stanovisky nebo rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, stanovisky vlastníků veřejné infrastruktury, popisem a příslušnými výkresy záměru a souhlasy těch osob, které by byly účastníky územního řízení.
- záměr nesmí podléhat posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí
- stanoviska dotčených orgánů musí být souhlasná a nesmí klást žádné podmínky

Pokud tyto podmínky nebudou splněny, musí být zahájeno územní řízení.

Z tohoto výkladu je zřejmé, že stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení vyžadují minimálně územní souhlas, pokud budou splněny výše uvedené podmínky anebo územní řízení.

Pro přesnost je dále potřeba uvést, že § 103, který taxativně určuje záměry, které nepodléhají stavebnímu povolení ani ohlášení, uvádí nejen stavby, ale i terénní úpravy, zařízení a udržovací práce. Když k tomu vezmeme v úvahu ustanovení § 76 Územní rozhodnutí, který uvádí, že umisťovat stavby a zařízení a umisťovat jejich změny lze jen na základě územního rozhodnutí, je závěr této statě následující :

**Ta část staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací dle § 103, které se v území „umísťují“, nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení, ale vyžaduje územní souhlas nebo územní rozhodnutí.**

**Ostatní záměry dle § 103 územní souhlas ani územní rozhodnutí nevyžadují.**

Poznámka : Stavbou se rozumí i změna stavby.

Příklady staveb dle § 103 :

Stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m výšky, nepodsklepené. Nesmějí obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a plynů.

Stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky.

Zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky.

Nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, včetně jejich opěrných a vytyčovacíh bodů, a telefonní budky, včetně přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a přípojných energetických vedení, zejména pro veřejné telefonní automaty a jejich stavební úpravy.

Atény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 15 m.

Udržovací práce dle §103 odst.1, písm. e.

Terénní úpravy a zařízení malého rozsahu dle §103 odst.1, písm. f.

**ad. 2)**

§104 uvádí taxativní výčet staveb, k jejichž povolení postačuje pouze **ohlášení**. Je však třeba zdůraznit, že v novém stavebním zákoně tento pojem neznamená pouhé „ohlášení“. Pod tímto pojmem se skrývá podání, které je **srovnatelné se stavebním řízením** a musí obsahovat :

- Údaje o stavebníkovi, o pozemku, o ohlašované stavbě, jejím rozsahu a účelu

- Údaje o způsobu a době provádění stavby
- Jednoduchý technický popis nebo **projektová dokumentace** u staveb písm. a) až d)
- Doklad vlastnického práva, pokud si to nemůže SÚ ověřit v katastru nemovitostí
- **Závazná stanoviska dotčených orgánů** dle zvláštních předpisů
- **Vyjádření vlastníků** veřejné technické a dopravní infrastruktury
- Prokázání skutečnosti, že o záměru byli informováni **vlastníci sousedních pozemků** a staveb na nich. Tito mohou podat námitky stavebnímu úřadu.

Podobně jako u staveb dle § 103 je však tímto ošetřena pouze otázka povolení, nikoli umístění stavby.

Ohlašované stavby „umísťované“ rovněž podléhají vydání územního souhlasu nebo územního rozhodnutí dle výkladu ad 1).

Pokud ohlašované stavby splní následující další podmínky, nevyžadují územní souhlas nebo rozhodnutí :

- musí být v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu
- musí být v souladu s územně plánovací informací
- musí být umístěny v zastavěném území nebo zastavitelné ploše
- nesmí podstatně měnit poměry v území
- nesmí vyžadovat nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu

V tom se ovšem skrývá pojem územně plánovací informace, což znamená, že stavebník musí o tuto informaci požádat na předepsaném formuláři.

#### **Závěr :**

**Ohlašování staveb je srovnatelné se stavebním řízením a vyžaduje také řízení územní nebo územní souhlas. Od územního řízení nebo souhlasu lze upustit při splnění dalších podmínek.**

Příklady ohlašovaných staveb :

Stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním nadzemním podlažím do hl. 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.

Podzemní stavby do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a hloubky do 3m, pokud nejsou vodním dílem.

Větrné elektrárny do výšky 10 m.

Antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, neuvedené v § 103.

Stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.

Udržovací práce neuvedené v § 103.

Toto je jen zlomek nových procesů v územním plánování a ve stavebním řádu podle nového zákona. Rozbor dalších ustanovení by přesáhl rozsah požadovaný pro tento příspěvek.

V každém případě již na základě tohoto krátkého výkladu lze zodpovědět otázku v nadpisu tohoto příspěvku.

#### **Literatura:**

[1] zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.