

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Metlička</u>	Jméno: <u>Petr</u>	Osobní číslo: <u>423764</u>
Zadávající katedra: <u>Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví</u>		
Studijní program: <u>Stavební inženýrství</u>		
Studijní obor: <u>Management a ekonomika ve stavebnictví</u>		

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: <u>Povolování staveb rodinných domů v ČR</u>	
Název bakalářské práce anglicky: <u>Permission Act of Family Houses in the Czech Republic</u>	
Pokyny pro vypracování: Základní legislativa týkající se povolování staveb v ČR, Analýza konkrétních projektů Vyhodnocení a závěr	
Seznam doporučené literatury: TOMÁNKOVÁ, J., ČÁPOVÁ, D.: Management staveb. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon	
Jméno vedoucího bakalářské práce: <u>Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D.</u>	
Datum zadání bakalářské práce: <u>20.2.2017</u>	Termín odevzdání bakalářské práce: <u>28.5.2017</u> <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
_____ Podpis vedoucího práce	_____ Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

<i>Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.</i>	
_____ Datum převzetí zadání	_____ Podpis studenta(ky)

estné prohlá-ení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce Ing. Jaroslavy Tománkové, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Datum: 28. 5. 2017

podpis:

Petr Metlička

Povolování staveb rodinných domů v ČR

Permission act of family houses in the Czech Republic

Pod kování

V úvodu bych rád pod koval vedoucí své bakalářské práce paní Ing. Jaroslav Tománkové, Ph.D. za předání spousty užitečných rad, zkušeností a její trpělivost během vypracování této práce. V neposlední řadě bych rád pod koval své rodině a přítelkyni za neutuchající podporu během celého studia.

Anotace

Pedmětem této bakalářské práce bude shrnutí a srovnání možností získání stavebního povolení na území České republiky. Zaměřena bude zejména na povolování staveb menšího rozsahu - rodinných domů. Práce by měla být uceleným přehledem o potřebách a povinnostech stavebníka pro získání stavebního povolení z hlediska administrativy, času a nákladů. Práce bude rozdělena na teoretickou a praktickou část. Cílem je zhodnocení současných možností a dále zhodnocení změn v novele stavebního zákona, s ohledem na to, jak pomůže malým stavebníkům.

Klíčová slova

Stavební zákon, územní řízení, územní souhlas, stavební řízení, ohlášení, stavební povolení, rodinný dům

Annotation

islativní přehled thesis is a summary and comparison of the possibility of obtaining a building permit in the Czech Republic. Will be focused mainly on building permits of smaller houses. Work should be a comprehensive overview of the needs and obligations of the builder to obtain building permits in terms of administration, time and cost. Work will be divided into theoretical and practical part. The aim is to evaluate the current possibilities and to evaluate the changes in the new building law, taking into account how to help small builders.

Key words

Building act, planning permission proceedings, planning consent, building permit proceedings, notification, building permit, family house

Obsah

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

1. Úvod	7
2. Legislativa řešící problematiku povolování staveb v ČR	8
2.1. Pohled povolovacích procesů	9
2.2. Územní řízení	9
2.2.1. Stavby nevyžadující územní řízení	10
2.2.2. Druhy územního řízení	11
2.2.3. Ústavní územního řízení	12
2.2.4. Náklady spojené s územním řízením	12
2.2.5. Právní a lhůty územního řízení	12
2.2.6. DOSS v územním řízení	13
2.2.7. Územní rozhodnutí	16
2.2.8. Zjednodušené územní řízení	16
2.2.9. Územní souhlas	17
2.3. Stavební řízení	17
2.3.1. Ústavní stavebního řízení	18
2.3.2. Náklady spojené se stavebním řízením	19
2.3.3. Právní a lhůty stavebního řízení	19
2.3.5. Stavební povolení	22
2.3.6. Ohlášení stavby	22
3. Další způsoby povolování staveb	24
3.1. Veřejnoprávní smlouva	24
3.2. Společný územní souhlas a ohlášení stavby	24
3.3. Společné územní a stavební řízení	24
4. Povolovací procesy v praxi	25
4.1. Projekt RD Tachov, ulice U Vodojemu	25
4.2. Projekt RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní	33
5. Změny v návrhu novely stavebního zákona	39
6. Závěr a shrnutí bakalářské práce	41
7. Seznam tabulek, schémat, obrázků a grafů	42
8. Seznam literatury a použitých zdrojů	43
8.1. Legislativní předpisy	43
9. Seznam příloh	44

Bakalářská práce

1. Úvod

Jako téma své bakalářské práce jsem zvolil problematiku stavebního povolování. Získání stavebního povolení je totiž nedílnou součástí celého procesu výstavbového projektu. S touto problematikou se setkávají jak lidé ze stavební praxe v podobě projektantů, dodavatelských firem a spousta dalších, ale také občané v podobě stavebníků, kteří realizují své projekty tzv. švábepomocí. Právě na projekty malého rozsahu, typu rodinných domů, bude zejména má pozornost. Česká legislativa je totiž často pro lidi nepřehledná a nemají tak dostatečné podklady o tom, jaké povinnosti musí splnit pro získání stavebního povolení. Dle studie Doing Business Světové banky má navíc Česká republika jeden z nejdělnějších procesů povolování staveb v Evropě. Získat veškerá povolení k menší stavbě typu rodinného domu trvá průměrně 247 dní.¹ Mimo jiné vlivy se i tento fakt podepisuje na úpadku českého stavebnictví. V tabulce 1 jsou k nahlédnutí informace z českého statistického úřadu o počtu vydaných stavebních povolení za období 2012–2015 podle druhu výstavby.

Tabulka 1 Počet vydaných stavebních povolení

Počet vydaných stavebních povolení				
Období	2012	2013	2014	2015
Počet stavebních povolení	97 764	84 864	79 357	80 478
• stavby k ochraně životního prostředí	13 688	12 794	11 806	13 540
• bytové budovy	34 006	29 475	28 127	28 886
○ nová výstavba	13 339	11 880	11 929	12 926
○ změna dokončených staveb	20 667	17 595	16 198	15 960
• nebytové budovy	20 812	18 929	17 527	16 789
○ nová výstavba	7 712	6 996	6 180	5 893
○ změna dokončených staveb	13 100	11 933	11 347	10 896
• ostatní stavby	29 258	23 666	21 897	21 263

Zdroj: český statistický úřad

Pro tuto práci nejdůležitější číslo, tedy počet nové výstavby bytových budov, se začalo v roce 2015 postupně zvedat. Je to především zásluhou vysoké poptávky po bytech. Na tomto čísle se podílí nejen developerské projekty, ale právě i výstavba rodinných domů.

Má práce by měla sloužit jako ucelený pohled o možnostech získání stavebního povolení a jejich seznámením z hlediska časové a finanční náročnosti. Zároveň se v závěru zaměřím na analýzu návrhu novely stavebního zákona. Tato novela v současné době prochází legislativním procesem.

¹ DVOŠKOVÁ Anna. Povolování staveb v ČR je jedno z nejdělnějších na světě. In: flatstore.cz [online], 3.11.2016. Dostupné z: <http://www.flatstore.cz/developerske-noviny/developeri/aktuality/povolovani-staveb-v-cr-je-jedno-z-nejdelsich-na-svete/>

Cíle bakalářské práce:

- Stanovení možností postupu při povolování staveb v ČR
- Seznámení s jednotlivými možnostmi postupu z hlediska časové náročnosti
- Seznámení s jednotlivými možnostmi postupu z hlediska nákladů
- Porovnání postupů na konkrétních příkladech
- Zhodnocení změn v návrhu novely stavebního zákona

2. Legislativa řešící problematiku povolování staveb v ČR

Otázka získání stavebního povolení je pro stavebníka aktuální v přípravě etap investiční fáze. Z pohledu legislativy řeší povolování staveb v ČR zákon č. 183/2006 Sb. *o územním plánování a stavebním řádu*, tzv. stavební zákon. Z jeho přílohy lze mimo jiné zjistit, že zákon upravuje v oblasti stavebního řádu především povolování staveb a jejich změn, pravidla pro uflívání a odstraňování staveb a jejich změn, pravidla pro uflívání a odstraňování staveb, práva a povinnosti jednotlivých účastníků výstavbového projektu.² Z jeho znění lze vyvodit, že samotný proces získání stavebního povolení se skládá z několika kroků. Dá se říci, že pro získání stavebního povolení jsou nastaveny tři základní formy postupu:

- 1) **Jednostupové povolovací řízení**
- 2) **Spojené povolovací řízení**
- 3) **Dvoustupové povolovací řízení**

Dvoustupové řízení je nejtradičnějším způsobem, který zahrnuje samostatný proces územního řízení a samostatný proces stavebního řízení. K jednostupovému procesu dochází pouze v situacích, kdy je vyřadován pouze jeden stupeň pro povolení stavby, nejčastěji stupeň územního řízení. Spojené povolovací řízení slučuje oba stupně (územní i stavební) do jednoho. Hlavním cílem a podstatou plánované novely stavebního zákona je právní sloučení všech stupňů do jednoho procesu pro všechny stavební objekty. Dnes se dá u některých projektů setkat ještě s jedním stupněm, který je znám pod pojmem EIA a zajímá se o posuzování vlivu na životní prostředí. Tento proces však při povolování rodinných domů není vyřadován.

Mimo stavební zákon jsou v procesu povolování dlehlá i jiné zákony a vyhlášky, například zákon č. 500/2004 Sb. *správní řád*. Tento zákon z pohledu stavebnictví zejména stanovuje pravidla pro chování správních orgánů v povolovacích procesech.

² Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu, §1 (2)

2.1. P ehled povolovacích proces

Tabulka 2 P ehled povolovacích proces

Proces
Územní proces
• Územní souhlas
• Zjednodušené územní řízení
• Územní rozhodnutí
• Ve ejnoprávní smlouva
Stavební proces
• Ohlášení stavby
• Stavební povolení
• Ve ejnoprávní smlouva
Společný územní souhlas a ohlášení stavby
Společné územní a stavební řízení
Certifikát autorizovaného inspektora

Zdroj: Zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

V tomto p ehledu je mimo jiné zmín na možnost využití služeb autorizovaného inspektora, který dle stavebního zákona může vydávat certifikáty, které oprav ují k provedení stavby.³ Ze strany státu se jednalo o snahu jakési privatizace v oblasti povolování staveb. Tyto osoby musí spl ovat p ísná kritéria a jsou jmenovány ministerstvem pro místní rozvoj.⁴ Okruh t chto inspektor je zatím malý a navíc p edstavují dal-í náklady pro stavebníka, navíc jde využít této možnosti pouze u RD se zastav nou plochou v t-í nejl 150 m². Z t chto d vod nejsou v sou asnosti pro provád ní staveb men-ího rozsahu typu rodinných domů využívání.

2.2. Územní řízení

Územní řízení je prvním stupn em, p i kterém se p edevším posuzuje vliv stavby na území, její umíst ní a soulad s **územním plánem**. Základním podkladem stavebníka, pro získání informací a podmínek v daném území, je tzv. **územn plánovací informace**. *šJe to p edb fná informace ve smyslu správního řádu. Informaci poskytuje krajský ú ad, ú ad územního plánování, obecní ú ad, a to na základ řádosti stavebníka.*⁵ Tuto informaci lze získat prost ednictvím řádosti ve form formulá e na p íslu-ném stavebním ú ad a využít ji po dobu 1 roku, poté kon í její platnost. Obsah řádosti je specifikován ve vyhlá-ce . 503/2006 Sb.. Sou ástí je mimo jiné i kompletní seznam v-ech **dot ených orgán státní správy (DOSS)**, z nichž v-ak není pot eba pro stavbu rodinného domu získávat vyjád ení v-ech, jelikož závisí na lokalit a místu stavebního zám ru. Jako švodítkoø p i posuzování stavebního zám ru slouží pro stavební ú ad **územn plánovací dokumentace (ÚPD)**, jejíž snahou je také umofnit v n kterých p ípadech zjednodušená řízení.

³ Zákon . 183/2006 Sb. ze dne 14. b ezna 2006 o územním plánování a stavebním řádu, §149

⁴ Zákon . 183/2006 Sb. ze dne 14. b ezna 2006 o územním plánování a stavebním řádu, §143

⁵ TOMÁNKOVÁ J., ÁPOVÁ D., M ĚTM ANOVÁ D., P íprava a řízení staveb. Vyd. 1. Praha: VUT v Praze, 2008, ISBN 978-80-01-04166-6

Cílem stavebníka v tomto řízení je získání **územního rozhodnutí** (konkrétní rozhodnutí o umístění stavby), případně **územního souhlasu**, který se vydává v samostatném řízení u stanovených staveb. Tyto rozhodnutí vždy vydává **stavební úřad**. K žádosti o vydání územního rozhodnutí, i územní souhlas musí stavebník doložit mimo obecných náležitostí také:⁶

- a) *doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se nepojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem,*
- b) *závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů,*
- c) *stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,*
- d) *smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvy, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,*
- e) *dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.*

Dostačujícím dokladem prokazující vlastnické právo je pro stavební úřad v tuzemsku výpis z katastru nemovitostí. V případě nejasností si stavební úřad může vyžádat jiný příkazný materiál, jako například kupní smlouvu.⁷

Přesný rozsah dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (DUR) je dán ve vyhlášce č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. Jedinou výjimkou, kdy se územní rozhodnutí nevydává, je situace, kdy území má vydaný regulační plán.

2.2.1. Stavby nevyžadující územní řízení

V tuzemsku stavebních záměrů vyžaduje před svým uskutečněním rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas. Stavební zákon, konkrétně §79 odstavec 2, však definuje také stavby, které jsou od tohoto procesu osvobozeny. Nutno však dodat, že ani v jednom případě tyto stavby neodpovídají rozsahu rodinného domu. Tím pádem jsou stavby RD o využití této možnosti ochuzeni. Nicméně mezi těmito výjimkami lze nalézt stavby, které s výstavbou rodinných domů souvisí. Jedná se především o tyto stavby:⁸

⁶ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu, §86 (2)

⁷ PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9

⁸ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu, §79 (2)

- a) skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,
- b) stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s 1.NP, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací a neslouží k výrobě a skladování hmotných látek nebo výrobků, není jaderným zařízením, neslouží ke komerční činnosti a je v souladu s územní plánovací dokumentací, umístěná nejméně 2 m od hranice pozemku,
- c) bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu umístěný nejméně 2 m od hranice pozemku.

Je tedy zřejmé, že se jedná o stavby doplňkové k RD, sloužící například k rekreaci, které v tuzemsku nejsou původní součástí projektu rodinného domu a k jejich realizaci dochází později. Tyto stavby jsou však osvobozeny jen za splnění dalších podmínek, které tento paragraf určuje. Podmínky se týkají zejména ochrany přírody a krajiny a památkové péče. Pokud jsou zmíněné stavby součástí památkové rezervace, zóny ochranného pásma nebo se na ně vztahuje posouzení vlivu na životní prostředí, nelze tuto výjimku využít.⁹ Jak již bylo výše zmíněno, posouzení vlivu na životní prostředí není u RD požadováno a v tuzemsku novostaveb rodinných domů se nachází mimo památkové rezervace a zóny.

V tuzemsku stavebních záměrů vyžaduje provedení zemních a terénních prací, při kterých mohou být zasafeny rozvody technické infrastruktury. Tato skutečnost přidává stavebníkovi další povinnost v podobě zjištění informací o existenci podzemních sítí a zajištění jejich ochrany při realizaci.¹⁰

2.2.2. Druhy územního řízení

V územním řízení se nerozhoduje jen o umístění stavby. V paragrafu 77 zákona 183/2006 Sb. se píše, že *územním rozhodnutím je rozhodnutí o:*¹¹

- a) umístění stavby nebo zařízení (dále jen *územní rozhodnutí o umístění stavby*),
- b) změnu využití území,
- c) změnu vlivu užívání stavby na území,
- d) delimitaci nebo scelování pozemků,
- e) ochranném pásmu

Při výstavbě rodinného domu se mimo rozhodnutí o umístění stavby setkávají stavebníci především s bodem d). Hlavně v situaci, kdy mají ve vlastnictví dva sousední pozemky za účelem jejich spojení a vytvoření stavebního pozemku pro svůj stavební záměr.

⁹ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu, §79 (3) (4)

¹⁰ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu, §79 (5)

¹¹ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu, §77

2.2.3. Ú astníci územního ízení

Mezi hlavní ú astníky územního ízení pat í fladatel (nej ast ji osoba, která chce stav t, tedy stavebník) a obec, na jejímfl území má být stavba umíst na. Mezi dal-í ú astníky m flme za adit vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých má být stavební zám r uskute n n, pokud jím není sám fladatel a dále vlastníci sousedních pozemk , jejichfl práva by mohla být dot ena (tedy ne automaticky v-ichni).¹²

2.2.4. Náklady spojené s územním ízením

Prvotním nákladem stavebníka jíl p ed samotným procesem územního ízení, je vypracování **dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (DUR)**. Tato dokumentace musí být zpracována autorizovanou osobou, cofl se samoz ejm promítne do ceny. Cena takové dokumentace je r zná, záleflí na složitosti stavby a také na výb ru projektanta. Pokud se jedná o dokumentaci pro rodinný d m, m flme p edpokládat cenu **cca 10 000 K** . Samotný správní poplatek za vydání rozhodnutí o umíst ní stavby nebo územního souhlasu se op t li-í dle e-ené stavby. Zde je p ehled poplatk souvisejících s rodinnými domy:¹³

- a) vydání rozhodnutí o umíst ní stavby i za ízení ke stavb pro bydlení s nejvý-e 3 byty nebo ke stavb pro rodinnou rekreaci ó 1000 K ,
- b) vydání rozhodnutí o umíst ní stavby i za ízení ke stavb garáfle nejvý-e se 3 stáními i adových garáflí ó 1000 K a 500 K za kaflde dal-í stání (max. 5000 K),
- c) vydání rozhodnutí o umíst ní stavby ke stavb , která plní dopl kovou funkci ke stavb uvedené v písmenu a) nebo b) s výjimkou stavby garáfle ó 500 K ,
- d) vydání rozhodnutí o umíst ní stavby i za ízení ke stavb studny i vodního díla pro i-t ní odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel ó 300 K ,
- e) vydání rozhodnutí o d lení i scelování pozemk ó 1000 K .

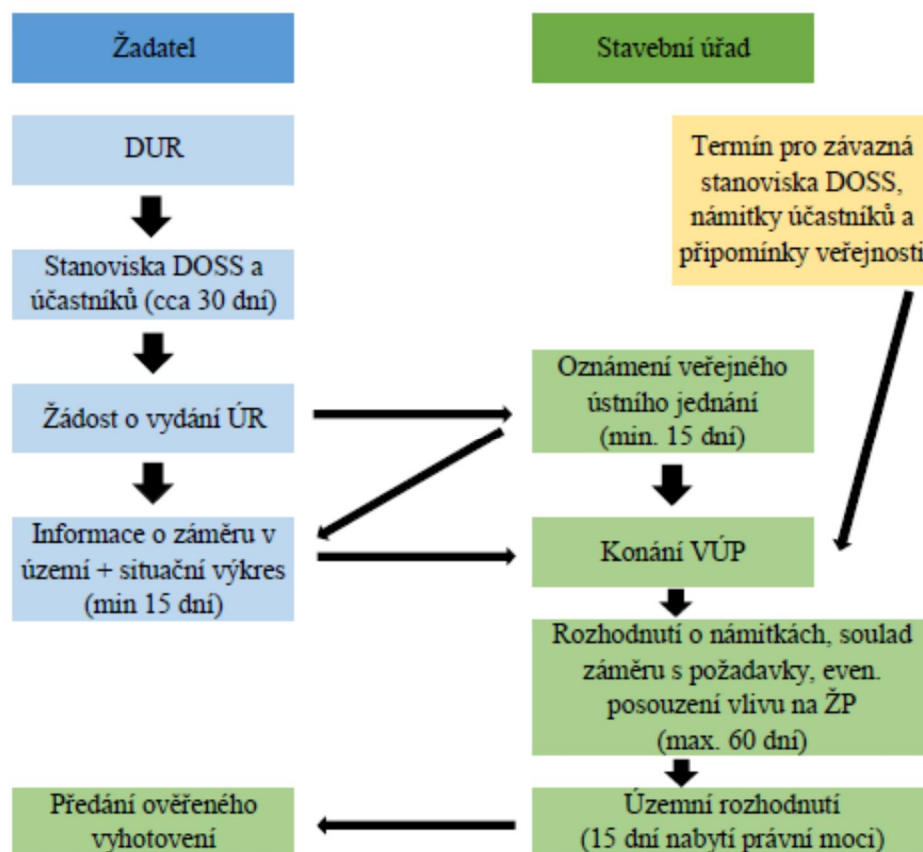
2.2.5. Pr b h a lh ty územního ízení

Samotný pr b h územního ízení probíhá v n kolika krocích, na kterých se podílí zpo átku hlavn stavebník a posléze stavební ú ad, který má na starosti správní záležitosti. Konkrétní kroky jsou uvedeny ve schématu 1.

¹² PLOS, Ji í. *Stavební zákon s komentá em pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9

¹³ Zákon . 634/2004 Sb. ze dne 26. listopadu 2004 o správních poplatcích, p íloha Sazebník, ást I, polofka 17

Schéma 1 Pr b h Ú



Zdroj: Zpracováno dle podklad Ing. Jaroslavy Tománkové, Ph.D.

Minimálně 15 dní před zahájením ústního jednání musí dát stavební úřad o této skutečnosti v dle veřejnosti, tato doba zároveň slouží pro podání námitek jak ve veřejnosti, tak DOSS. O námitkách se následně rozhoduje v procesu trvajícím maximálně 60 dní od zahájení řízení. Územní rozhodnutí nabývá právní moci až po 15 dnech, po kterých stavební úřad podle stavebníkovi písemné vyhotovení. To vše samozřejmě za předpokladu, že účastníci v této lhůtě nepodají odvolání.

2.2.6. DOSS v územním řízení

Již před samotným procesem územního řízení musí mít žadatel k dispozici vyjádření jednotlivých dotčených orgánů - stanoviska. Dotčené orgány jsou dle správního řádu definovány jako *šprávní orgány a jiné orgány ve veřejné moci působící v územní oblasti k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu.*¹⁴ Okruh dotčených orgánů je velice rozsáhlý a odvíjí se v závislosti od místa, kde má dojít k plánovanému stavebnímu záměru. Povinnost uvádět tyto známé dotčené orgány státní správy, má ze zákona stavební úřad.¹⁵ V tabulce 3 je uveden výčet nejčastěji dotčených veřejných zájmů a s tím souvisejících orgánů v oblasti povolování rodinných domů.

¹⁴ Zákon č. 500/2004 Sb. ze dne 24. června 2004 správní řád, §136 (1) písm. b)

¹⁵ PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9

Tabulka 3 DOSS v územním řízení

Obor působnosti	Dotčený orgán	Právní předpis
Ochrana vod	Krajský úřad	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách §107 odst. 1 písm. b) a odst. 2
Ochrana ovzduší	Obecní úřady obcí s rozšířenou působností (krajské úřady)	Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší §11 odst. 3 (odst. 2 písm. b))
Ochrana zemědělského půdního fondu	Obecní úřady obcí s rozšířenou působností (krajské úřady)	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů §15 písm. f) (§17a písm. e))
Ochrana veřejného zdraví	Krajská hygienická stanice	Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví §82 odst. 2 písm. i) v souvislosti §77
Památková péče	Obecní úřady obcí s rozšířenou působností	Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších zákonů §29 odst. 4 písm. b)
Doprava na pozemních komunikacích	Obecní úřady obcí s rozšířenou působností (krajské úřady)	Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů §40 odst. 4 písm. c) (§40 odst. 3 písm. f))
Civilní ochrana	Hasičský záchranný sbor územní jednotky (obecní úřady obcí s rozšířenou působností)	Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů §10 odst. 6 (§15 odst. 5)
Požární ochrana	Hasičský záchranný sbor územní jednotky	Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů §35

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Ochrana vod

Krajský úřad je ze zákona č. 254/2001 Sb. o vodách zpravomocněn k vydávání vyjádření i závazného stanoviska v oblasti ochrany vod. Toto stanovisko je nutné například v případech, kdy může být narušeno nakládání s podzemní vodou, nebo stavební záměr zasahuje do protipovodňové ochrany. Vydání tohoto stanoviska je nutné též v případech, kdy pozemkem nebo jejím okolím vede vodní tok a může být stavebním zásahem narušen.

Ochrana ovzduší

Závazné stanovisko od příslušného obecního úřadu v oblasti ochrany ovzduší je třeba získat v případě, že ve svém projektu rodinného domu uvažujete použití stacionárního zdroje. Stacionárním zdrojem je myšlena technicky dále nedělitelná stacionární technická jednotka, která znečišťuje nebo může znečišťovat ovzduší.¹⁶ Jako příklad lze uvést krbová kamna nebo některé druhy kotlů. Přesněji jsou tyto zdroje vyjmenovány v příloze zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.

Ochrana zemědělského půdního fondu

K nutnosti vyjmutí půdy ze zemědělského půdního fondu nejčastěji dochází při výstavbě na tzv. zelených loukách. Zemědělský půdní fond (ZPF) totiž představuje základní přírodní bohatství našeho státu (orná půda, pastviny, louky atd.).¹⁷ Informaci o tom, zda je nájemní pozemek ve vazbě se ZPF, se dají získat v katastru nemovitostí. Při zjištění této skutečnosti je povinností zařádat o odnětí ze ZPF. O odnětí rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF a stavebník musí zaplatit výpočtený odvod. Obcházet tuto povinnost se nevyplácí, jelikož sankce jsou mnohonásobně vyšší než samotný poplatek za odvod.

Ochrana veřejného zdraví

Ochrana veřejného zdraví představuje v procesu územního řízení zejména posuzování dostatečné osvětlenosti objektu, zajištění správného vnitřního nebo posouzení hladiny hluku. K 1. 12. 2015 vstoupila v platnost novela zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a mimo jiné pro stavebníka stanovuje povinnost v nichž případech doložit hladinu hluku v lokalitě jako součást projektové dokumentace a případně zajistit technickými opatřeními ochranu před hlukem.¹⁸ Praktickým problémem je fakt, že zákon přesně nestanovuje případy, kdy musí být hladina hluku posuzována a tuto povinnost přenáší zejména na projektanta, který má za úkol posoudit, zdali se v okolí stavby vyskytuje zásadní zdroj hluku.¹⁹ Pokud ano, je třeba v projektové fázi provést měření hluku a z něj získat protokol o měření hluku, jehož cena se pohybuje rámcově v řádech jednotek tisíc Kč. Na základě takového protokolu může hygienická stanice posoudit a následně vydat závazné stanovisko.

Památková péče

Stanovisko od odboru památkové péče je vydáváno v rámci výstavby v opačných případech než u staveb na zelené louce. Jelikož je vyřadováno v případech, kdy se zamýšlený objekt nachází v památkové rezervaci nebo zóně.²⁰ Ty jsou v rámci soustředěny do historického centra města. Výjimkou mohou být situace, kdy je při výstavbě třeba provést archeologický průzkum.

¹⁶ Zákon č. 201/2012 Sb. ze dne 2. května 2012 o ochraně ovzduší, §2 písm. e)

¹⁷ Zákon č. 334/1992 Sb. ze dne 12. května 1993 o ochraně zemědělského půdního fondu, §1 (1) (2)

¹⁸ Zákon č. 258/2000 Sb. ze dne 14. července 2000 o ochraně veřejného zdraví, §77

¹⁹ ADÁMKOVÁ Petra. Novela zákona o ochraně před hlukem klade nové povinnosti na stavebníky rodinných domů. In: estav.cz [online], 22.1.2016. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/2921.novela-zakona-o-ochrane-pred-hlukem-klade-nove-povinnosti-na-stavebniky-rodinnych-domu>

²⁰ Zákon č. 20/1987 Sb. ze dne 30. března 1987 o státní památkové péči, §14 (2)

Proto je toto stanovisko ast ji pot ebné u rekonstrukcí a renovací, neffli p i stavb rodinného domu. Najdou se v–ak i situace, kdy skute n k výstavb na ur ítém brownfieldu v centru obce, potafimo památkové zóny dojde. V samotném procesu se pak hlavn posuzuje e–ení objektu z hlediska poufitych materiál , barevného provedení, rozm rových parametr (zejména vý–kových) a dal–ích jiných faktor tak, aby co nejlépe a nejcitliv ji šzapadlō do historického rázu okolní zástavby památkové zóny.

Doprava na pozemních komunikacích

Tém fládný rodinný d m se dnes neobejde bez p íjezdové komunikace (nap íklad do garáfle). K tomu, aby se dal napojit pozemek na místní komunikaci, je pot eba doloflit závazné stanovisko k p ípojení pozemku na místní komunikace, které vydává p íslu–ný dopravní odbor. Základem pro kladné posouzení je nap íklad stanovisko od dopravní policie k e–ení napojení.

2.2.7. Územní rozhodnutí

V p ípad kladného vy ízení fládsti o rozhodnutí o umíst ní stavby stavební ú ad vydá územní rozhodnutí, které musí spl ovat ve–keré náleffitosti správních rozhodnutí. Stavební ú ad tedy v rozhodnutí hlavn šstanoví podmínky pro dal–í p ípravu a realizaci zám ru zejména pro projektovou p ípravu.²¹

Platnost územního rozhodnutí je omezena na 2 roky od nabytí právní moci (v od vodn ých p ípadech afl na 5 let). Sou ástí rozhodnutí je také zhodnocení námitek jednotlivých ú astník ízení, které stavební ú ad m fle akceptovat celé, z ásti nebo v bec.

2.2.8. Zjednodu–ené územní ízení

Zjednodu–ené územní ízení je snahou o poskytnutí jednodu–ího procesu, pro n které p ípady, které jsou p esn specifikovány v zákon . Stavební ú ad m fle rozhodnout ve zjednodu–eném územním ízení, jestliffe: ²²

- a) zám r je v zastav ném území nebo v zastav né plo–e,
- b) zám r nevyfladuje posouzení vlivu na flivotní prost edí (EIA),
- c) fládst je doloflena závaznými stanovisky, pop ípad rozhodnutími dot ených orgán ,
- d) fládst je doloflena souhlasem ú astník ízení, kte í mají vlastnická nebo jiná v cná práva k pozemk m nebo stavbám na nich, jeffjsou p edm tem územního ízení nebo mají spole nou hranici s t mto pozemky; souhlas s navrhovaným zám rem musí být vyzna en na situa ním výkresu.

Pokud stavební zám r spl uje dané podmínky, m fle projít zjednodu–eným ízením, které spo ívá v tom, fle DOSS a ú astníci ízení vydají souhlas se zám rem, který musí být vyzna en na situa ním výkresu. Pokud nedojde k rozporu s pořadavky nebo ke zm n

²¹ Zákon . 183/2006 Sb. ze dne 14. b ezna 2006 o územním plánování a stavebním ádu, §92

²² Zákon . 183/2006 Sb. ze dne 14. b ezna 2006 o územním plánování a stavebním ádu, §95 (1)

podmínek, nemohou jifi v pr b hu ízení DOSS podávat výhrady a ú astníci námitky.²³ Za vydání územního rozhodnutí ve zjednodu-eném územním ízení vyřaduje ú ad polovi ní vý-i správního poplatku, neffli je tomu u šklasickéhož územního ízení.²⁴ D leflitou skute ností je, fle zjednodu-ené územní ízení nelze spojit se stavebním ízením.²⁵

2.2.9. Územní souhlas

Moffnost vydání územního souhlasu je novinkou zákona 183/2006 Sb.. Pro na-i problematiku rodinných dom se dá zjednodu-en íci, fle územní souhlas lze poufflit u staveb uvedených v §103 SZ a u ohla-ovaných staveb. O této problematice je více informací v ásti stavebního ízení. Pokud m fle být tato moffnost vyufflita, jifi v řádosti o územní souhlas musí být doloženy následující skute nosti:²⁶

- a) zám r je umíst n v zastav ném území, i zastavitelné plo-e,
- b) zám r nepodléhá posouzení vlivu na řivotní prost edí (EIA),
- c) zám r je v souladu s územn plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování,
- d) zám r je v souladu s obecnými pofřadavky na vyuffívání území.
- e) zám r je v souladu s pofřadavky na ve ejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s pofřadavky podle zvlá-tních právních p edpis ,
- f) zám r není v rozporu s ochrannou práv a právem chrán ných zájm ú astník ízení.

Skute nost uvedená v bod f) musí být navíc doložena závaznými stanovisky DOSS podobn jako p i zjednodu-eném územním ízení. P i spln ní ve-kerých vý-e uvedených skute ností následuje krok, který po řadatelí vyřaduje podání informace o zám ru po dobu 30 dn . V této dob je moffnost podání výhrad nebo námitek, zároveň stavební ú ad ov uje správnost doložených skute ností. V p ípad , fle jsou ve-keré pofřadavky spln ny, stavební ú ad do 30 dn od oznámení vydá územní souhlas, jehoř platnost je op t 2 roky.

2.3. Stavební ízení

Druhým stupn m p i procesu získání stavebního povolení je stavební ízení. V tomto ízení se jifi ne e-í vliv stavebního zám ru na okolí, ale jedná se spí-e o řtechnologickou ástõ, jelikoř se kontrolují parametry projektové dokumentace, které jsou nezbytné pro řádné provedení stavby.²⁷ V ideálním p ípad je výsledkem stavebního ízení získání **stavebního povolení**.

²³ PLOS, Ji í. *Stavební zákon s komentá em pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9

²⁴ Zákon . 634/2004 Sb. ze dne 26. listopadu 2004 o správních poplatcích, p řloha Sazebník, ást I, polofřka 17, poznámka 2

²⁵ Zákon . 183/2006 Sb. ze dne 14. b ezna 2006 o územním plánování a stavebním ádu, §95 (2)

²⁶ PLOS, Ji í. *Stavební zákon s komentá em pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9

²⁷ PLOS, Ji í. *Stavební zákon s komentá em pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9

řádost, kterou řadatel musí podat, obsahuje mimo základních údaj (údaje o stavebníkovy, o zám ru, rozsahu a ú elu, dob provedení atd.) také tyto p ílohy:²⁸

- a) doklady k vlastnickým práv m,
- b) projektovou dokumentaci ke stavebnímu povolení,
- c) plán kontrolních prohlídek stavby a plán provedení kontroly spolehlivosti konstrukcí stavby,
- d) závazná stanoviska nebo rozhodnutí dot ených orgán ,
- e) stanoviska vlastníků ve ejné dopravní a technické infrastruktury.

Dokladem ov ujícím vlastnická práva je stejn jako v územním režimu výpis z katastru nemovitostí i kupní smlouva.

Projektovou dokumentaci ke stavebnímu povolení musí stavebník doložit na stavební ú ad ve dvou provedeních.²⁹ I v tomto p ípad musí být dokumentace vyhotovena odpov dnou osobou, v opa ném p ípad by stavební ú ad ízení zastavil.

2.3.1. Ú astníci stavebního ízení

Na rozdíl od územního ízení je po et ú astník v této fázi zna n šokle-t ň. Toto je hlavn zp sobeno faktem, že ízení není ve ejné. Z okruhu ú astník jsou vylou ena ob anská sdružení a to v p ípad kdy jífl p edtím do-lo k procesu územního ízení. V p ípad , že stavebnímu ízení nep edcházelo územní ízení, m že být ú ast ob anských sdružení d vodná, a to zejména díky zákonu o ochran p írody a krajiny. B flnými ú astníky ízení tedy jsou:³⁰

- a) *stavebník,*
- b) *vlastník stavby, na nífl má být provedena zm na, není-li stavebníkem,*
- c) *vlastník pozemku, na kterém má být stavba provád na, není-li stavebníkem, m že-li být jeho vlastnické právo k pozemku provád ním stavby p ímo dot eno,*
- d) *vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba provád na, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavb právo odpovídající v cnému b emenu, mohou-li být jejich práva provád ním stavby p ímo dot ena,*
- e) *vlastník sousedního pozemku nebo stavby na n m, m že-li být jeho vlastnické právo provád ním stavby p ímo dot eno,*
- f) *ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající v cnému b emenu, m že-li být toto právo provád ním stavby p ímo dot eno,*
- g) *osoba, o které tak stanoví zvlá-tní právní p edpis, pokud mohou být stavebním povolením dot eny ve ejné zájmy chrán né podle zvlá-tních právních p edpis a o t chto v cech nebylo rozhodnuto v územním ízení.*

²⁸ Zákon . 183/2006 Sb. ze dne 14. b ezna 2006 o územním plánování a stavebním ádu, §110 (2)

²⁹ Zákon . 183/2006 Sb. ze dne 14. b ezna 2006 o územním plánování a stavebním ádu, §110 (3)

³⁰ Zákon . 183/2006 Sb. ze dne 14. b ezna 2006 o územním plánování a stavebním ádu, §109

2.3.2. Náklady spojené se stavebním řízením

Jak bylo výše zmíněno, stavební řízení již vyžaduje podrobnější projektovou dokumentaci o **dokumentaci pro stavební povolení (DSP)**. To se samozřejmě opět promítne do náklad stavebníka. Za vypracování této dokumentace musíme zaplatit různé částky. Záleží opět na rozsahu stavebního záměru. Jedním z dalších faktorů je, zda zvolíme škatalogový či individuální od projektanta. Při individuálním projektu rodinného domu musíme počítat s cenou mezi **50 000 až 90 000 Kč**.³¹ Všeobecně se dá říci, že cena projektové dokumentace odpovídá zhruba 3% z ceny stavby. V této ceně jsou započítány veškeré náležitosti spojené s tímto stupněm projektové dokumentace, tedy včetně například energetické náročnosti budov, požární zprávy či radonového indexu. Nesmíme také zapomenout na správní poplatky, zde máme výčet těch, které mohou při žádosti o povolení stavby rodinného domu připadat v úvahu:³²

- a) vydání stavebního povolení ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty (rodinný dům) nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci o 5000 Kč
- b) ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě uvedené v písmenu a) s výjimkou stavby garáže o 500 Kč
- c) vydání stavebního povolení ke stavbě garáže nejvýše se 3 stáními nebo nadových garáží o 1000 Kč a 500 Kč za tvrdé a každé další stání (maximálně 5000 Kč)
- d) vydání stavebního povolení ke stavbě studny nebo vodního díla určeného pro ištění odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel o 300 Kč

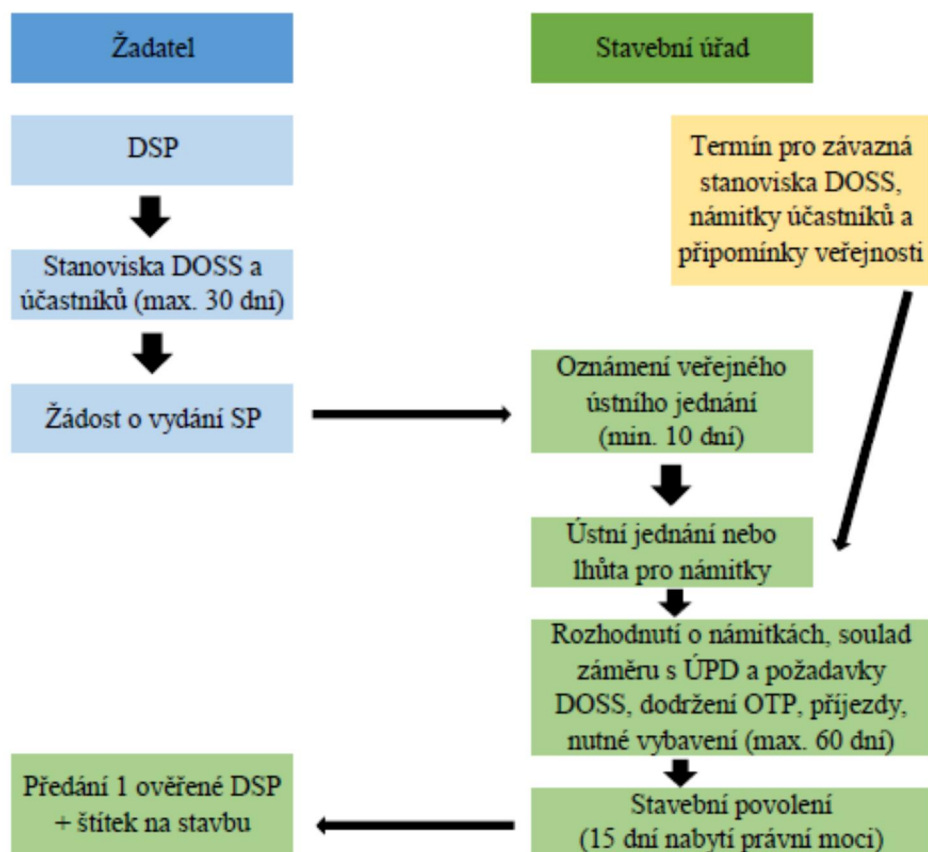
2.3.3. Průběh a lhůty stavebního řízení

Postup stavebního řízení probíhá v podobných krocích jako územní řízení, odlišné jsou lhůty. Postup je naznačen ve schématu 2.

³¹ KOŘÍNEK Vít zslav. Kolik zaplatíte za stavební povolení. In: bydlenivkostce.cz [online], 6.5.2014. Dostupné z: <http://bydlenivkostce.cz/kolik-zaplatite-za-projektovou-dokumentaci/>

³² Zákon č. 634/2004 Sb. ze dne 26. listopadu 2004 o správních poplatcích, příloha Sazebník, část I, polovka 18

Schéma 2 Pr b h S



Zdroj: Zpracováno dle podkladů Ing. Jaroslavy Tománkové, Ph.D.

Poté, co je vypracována projektová dokumentace pro stavební řízení, v etn v-ech stanovisek dot ených orgán a vyjád ení účastník , m fle být podána žádost o stavební povolení prostřednictvím daného formuláře na stavební úřad. Stavební úřad poté obdobně jako u územního řízení oznámí zahájení veřejného ústního jednání, tentokrát však sta í 10 dní před zahájením. Do zahájení ústního jednání je možnost podání námitek a připomínek pro účastníky. Dále je posouzení jifl na stavebním úřadu, který v kladném případě p iloflí stavebníkovi k ov ěné projektové dokumentaci téfl -títek šStavba povolena.

2.3.4. DOSS ve stavebním řízení a správci technické infrastruktury

Dot ené orgány ve stavebním řízení svým rozsahem prakticky kopírují orgány, které zasahují do územního řízení. Základním rozli-ením jednotlivých stanovisek oproti t m, které jsou vydávány v územním procesu, je v t-í zam ění na technickou stránku stavebního zám ěru. To souvisí i s vy-í podrobností dokumentace pro stavební povolení, i pro ohlá-ení stavby. V následující tabulce 4 je vý et t ch nejb ěln j-ích.

Tabulka 4 DOSS ve stavebním řízení

Obor působnosti	Dotčený orgán	Právní předpis
Ochrana vod	Obecní úřady obcí s rozšířenou působností	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách §106 v souvislosti §17
Ochrana ovzduší	Obecní úřad (krajský úřad)	Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší §50 (§48)
Ochrana zemědělského půdního fondu	Obecní úřady obcí s rozšířenou působností (krajské úřady)	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů §15 písm. f) (§17a písm. e))
Ochrana veřejného zdraví	Krajská hygienická stanice	Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví §82 odst. 2 písm. i) v souvislosti §77 a §94 odst. 1
Památková péče	Obecní úřady obcí s rozšířenou působností	Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších zákonů §29 odst. 2 písm. b)
Doprava na pozemních komunikacích	Obecní úřady obcí s rozšířenou působností	Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů §40 odst. 5 v souvislosti §32
Civilní ochrana	Hasičský záchranný sbor územní jednotky (obecní úřady obcí s rozšířenou působností)	Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů §10 odst. 6 (§15 odst. 5)
Požární ochrana	Hasičský záchranný sbor - kraj	Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů §31 odst. 1 písm. b) a odst. 3 a 4

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Mimo stanoviska dotčených orgánů státní správy je také potřeba doložit vyjádření jednotlivých správců inženýrských sítí. Hlavní z důvodu toho, zda územím pozemku, kde má být stavební záměr realizován nebo jeho bezprostředním okolím neprochází síť technické infrastruktury, a jejich ochranná pásma. V menších regionech to je většinou záležitost pár stanovisek (většinou správce rozvodu vody, kanalizace, plynu apod.). Ve větších městech však správce přibývá a tím také počet potřebných vyjádření a reakcí hlátená. Například hlavní město Praha má na svém webu přehled všech správců sítí ve své územní působnosti a jejich rozsah se jífl pohybuje v několika desítkách. Správci sítí mohou po stavebníkovi stejně jako dotčené orgány státní správy vyžadovat urité úpravy v projektové dokumentaci, a zajistit specifických požadavků během výstavby.

2.3.5. Stavební povolení

Výsledkem procesu stavebního řízení je v optimálním případě vydání stavebního povolení ze strany stavebního úřadu. U podané žádosti úředníci zejména kontrolují odpovídající kvalitu projektové dokumentace a její soulad s územním rozhodnutím a se stanovisky dotčených orgánů.³³ Součástí povolení je především stanovení podmínek pro výstavbu (dodržení postupů, technických norem), případně i uflívání stavby³⁴. Stavební povolení se stavebníkovi doručuje do vlastních rukou a jeho součástí je ověřená projektová dokumentace a úřední výpis z územního rozhodnutí, který je obsahem stavby vyvěšen. Samotná výstavba musí být zahájena do dvou let od nabytí právní moci povolení.³⁵ Toto souvisí s dobou platnosti stavebního povolení, která je taktéž 2 roky. Tato platnost lze prodloužit i podáním žádosti o prodloužení stavebního povolení. S tím je spojen správní poplatek ve výši **1 000 Kč** za vydání rozhodnutí o prodloužení stavebního povolení.³⁶

2.3.6. Ohlášení stavby

Stavební zákon definuje skupinu staveb, u kterých není potřeba uplatňovat klasické stavební řízení. Tyto stavby byly dříve označovány jako stavby jednoduché.³⁷ Novela zákona do této skupiny zahrnuje mimo jiné *stavby pro bydlení do 150 m² celkové zastavěné plochy, s jedním PP do hloubky 3 m a nejvýše dvěma NP a podkrovím*.³⁸ Tato dimenze bez větších problémů odpovídá velikosti rodinného domu a díky tomu je možnost ohlášení často využívána. Cílem ohlášení bylo nabídnout stavebníkům rychlejší proces, to však nemusí být vždy realitou. Problémem může být například získání větších souhlasů dotčených sousedů. Ohlášení se často spojuje s procesem vydání územního souhlasu, který je u ohlášení vyřizován. Mimo jiné se k ohlášení dokládají tyto přílohy:³⁹

- a) doklady k vlastnickým právům,
- b) územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí, pokud je vyřizováno,
- c) souhlasná závazná stanoviska, případně souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů,
- d) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (ke zpevněným plochám, napojení, ochranným a bezpečnostním pásmům),
- e) projektovou dokumentaci k ohlášení stavby (2 vyhotovení),
- f) souhlas osob, jejichž pozemky mají společnou hranici s řešeným pozemkem (souhlas vyznačen na situačním výkresu).

³³ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním úřadu, §111 (1)

³⁴ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním úřadu, §115 (1)

³⁵ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním úřadu, §115 (4)

³⁶ Zákon č. 634/2004 Sb. ze dne 26. listopadu 2004 o správních poplatcích, příloha Sazebník, část I, polovina 18

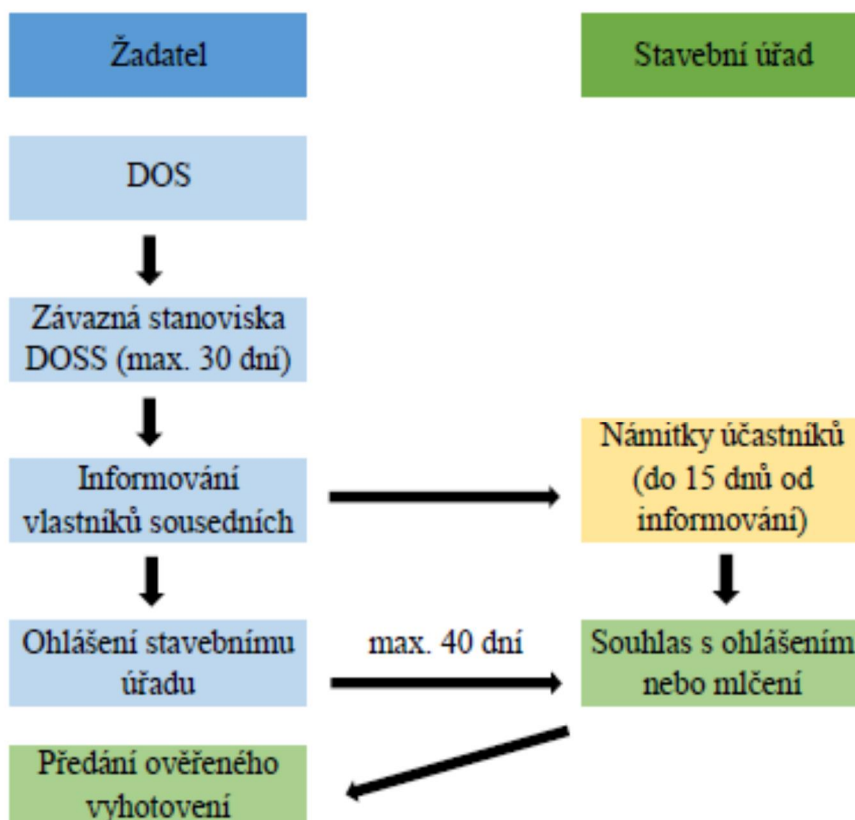
³⁷ PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9

³⁸ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním úřadu, §104 (1) písm. a)

³⁹ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním úřadu, §105 (1)

Tento proces tak značnou část úkol přenáší na stavebníka, zejména v souvislosti s informováním ostatních účastníků a získáním všech souhlasů. V případě kladného posouzení vydá stavební úřad souhlas, jehož platnost je 2 roky a nedá se prodloužit.⁴⁰ Správní poplatek za vydání souhlasu s ohlášeným záměrem činí **1 000 Kč**.⁴¹ Pokud úřad rozhodne, že stavební záměr nesplňuje podmínky ohlášení, spustí standardní stavební řízení. Samotný postup ohlášení zachycuje schéma 3.

Schéma 3 Průběh ohlášení



Zdroj: Zpracováno dle podkladů Ing. Jaroslavy Tománkové, Ph.D.

⁴⁰ Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním úřadu, §106 (3)

⁴¹ Zákon č. 634/2004 Sb. ze dne 26. listopadu 2004 o správních poplatcích, příloha Sazebník, část I, polovka 18

3. Další způsoby povolování staveb

3.1. Ve smlouvě

Oba dva stupně potřeby pro získání z nich vyplývajících potřebných rozhodnutí a povolení lze nahradit uzavřením ve smlouvě, konkrétně smlouvou. Toto slovo nám přesně popisuje, že se jedná o uzavření smlouvy se správním orgánem, která slouží místo vydání určitého druhu rozhodnutí nebo povolení. Samozřejmě ani v této formě nemůže být opomenuti dotčení ústřední a orgány. Ti v této smlouvě představují tu stranu. Podobně jako v případě ohlášení musí zajistit stanoviska a souhlasy dotčených osob sám stavebník a jsou zaznamenány ve smlouvě. Přílohy ke smlouvě jsou obdobné jako u klasických procesů – doklady k vlastnickým právům, projektová dokumentace (DUR, DUS, DOS nebo DSP) atd.⁴²

V územním režimu musí stavebník před oznámit návrh smlouvy ve smlouvě, zatímco ve smlouvě stavebník uvede závazné rozhodnutí, toto opět souvisí s tímto ve smlouvě územního režimu a tím souvisejícím v tímto po tom ústřední. Jednou z výhod smlouvy je i nižší správní poplatky pro stavebníka, který představuje poloviční hodnotu běžných správních rozhodnutí (územní rozhodnutí, povolení stavby, atd.).

3.2. Společný územní souhlas a ohlášení stavby

Sloučení těchto dvou procesů přináší další snahu o zjednodušení procesu pro stavebníka. Přesto, že tzv. společný souhlas je vydáván jako jeden dokument, při žádosti je třeba vyplnit jak žádost o územní souhlas, tak žádost o ohlášení stavby. Žádný samostatný formulář pro tento sloučený proces není daný. Toto sloučené řízení je u projektů rodinných domů často vyvíjené, samozřejmě však jen u projektů, které splňují podmínky pro vydání územního souhlasu a zároveň ohlášení stavby. Správní poplatek představuje sumu částek za jednotlivé správní rozhodnutí (územní souhlas + souhlas s ohlášenou stavbou) podle zákona č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích.

3.3. Společné územní a stavební řízení

U případů nesplněných podmínek pro vedení společného územního souhlasu a ohlášení stavby lze využít další spojenou možnost, kterou představuje společné územní a stavební řízení. I v tomto případě jde především o úsporu, ale i náklad, jelikož například stačí vypracování jedné společné projektové dokumentace. Při posuzování stavebního záměru se ve společném řízení stavebník předvede podle příslušných kritérií jednoho i druhého procesu.⁴³ V tomto případě již není třeba vyplňovat dvě žádosti samostatně, ale stačí jedna žádost pro společné územní řízení a stavební povolení. Takovýto formulář lze získat na stavebním úřadu, případně na jeho webových stránkách.

⁴² PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9

⁴³ PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9, strana 112

4. Povolovací procesy v praxi

4.1. Projekt RD Tachov, ulice U Vodojemu

Základní informace o Tachov

Tachov je malým malebným městem ležícím v Plzeňském kraji na řece Mlýnské, na okraji CHKO Český les. První písemná zmínka o městě pochází z roku 1115. V historii bylo město významnou branou do západní Evropy, jelikož leželo na královské stezce a po svých cestách zde pobýval i Karel VI., v dobách minulého režimu bylo zase zemědělskou baňkou.

Město má necelých 12 000 obyvatel a toto číslo v posledních letech jen málo osciluje.⁴⁴ Počet obyvatel zvyšuje hlavně příliv pracovních sil ze zahraničí, úbytek naopak odliv mladých lidí, zejména vysokoškolsky vzdělaných, což je problémem prakticky celého českého příhraničí. Způsobuje to především malé množství kvalifikovaných pracovních pozic pro vysokoškolsky vzdělané.

Z pohledu možnosti výstavby rodinných domů se město snaží uvolňovat k výstavbě nové pozemky zejména v okrajových částech města a v blízkých obcích. Část z nich vyvolávají developerské společnosti, část odkupují soukromí investoři.

Popis lokality

Nový projekt rodinného domu se nachází v severní části města v ulici U Vodojemu na pozemku č. 2643/1. V této lokalitě se nachází převážně objekty rodinných domů a stavba tak bez problému zapadá do rázu okolí. Dle územního plánu města, účinného od 5. 5. 2010, se pozemek nachází ve stabilizované ploše BI pro bydlení individuálními stávkami a příležitostněmi stávkami. Pozemek před samotnou výstavbou sloužil jako zahrada majitelky pozemku, která je zároveň stavebníkem. Terén je rovinný, na pozemku byl i v projektové fázi zjištěn střední stupeň radonového indexu.



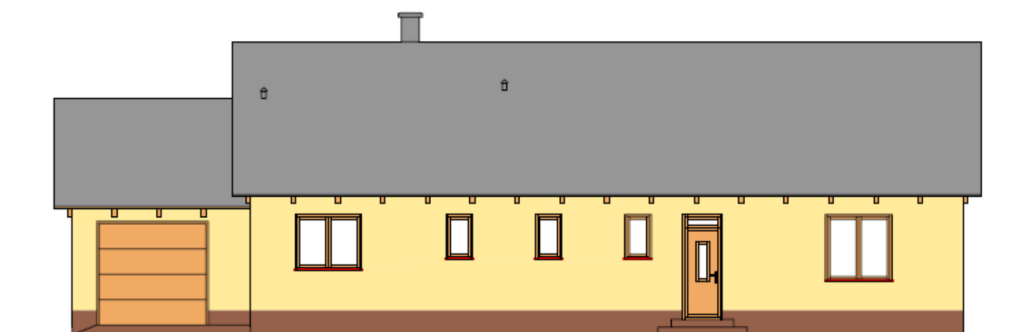
Obrázek 1 Pozemek č. 2643/1 v mapě KN

⁴⁴ Městský úřad Tachov. Základní informace. In: mesto-tachov.cz [online], 10.4.2017. Dostupné z: <https://www.tachov-mesto.cz/zakladni-informace.html>

Popis stavebního objektu

Rodinný dům byl navržen jako klasický bungalov s obdélníkovým půdorysem o rozměrech 16 x 9,2 m a sedlovou střechou. Dispozice RD je 4+KK. K západní straně bude postavena garáž, která však nebude přímo propojena s domem. Tento fakt je důležitý s ohledem na zastavěnou plochu domu, která bez garáže zaujímá plochu 147,2 m², čímž je splněna podmínka pro možnost ohlášení stavebního záměru.

Objekt je založen na základových pasech z prostého betonu a tvárnic ztraceného bednění. Svislé konstrukce budou provedeny z cihel POROTHERM a vodorovná konstrukce stropu je navržena jako strop POROTHERM z potrubních a MIAKO vložek. Krov je vázaný a střešní krytina betonová. Výplně otvorů jsou navrženy plastové s izolačním trojsklem DITHERM.



Obrázek 2 Severní pohled na RD Tachov, ulice U Vodojemu

Průběh projektu a povolovacího procesu

Dimenze a další parametry RD a jeho umístění splňovaly podmínky stavebního zákona (§ 106) o možnosti ohlášení stavebního záměru. Zároveň mohla být využita možnost podání žádosti o územní souhlas. Z toho důvodu bylo možno povolovací proces sloužit a pořídit o společný územní souhlas a ohlášení stavby. Jednotlivé žádosti (o územní souhlas a o ohlášení stavby) jsou součástí příloh této práce (Příloha 1 a 2).

Projektová dokumentace tak byla zpracována ve stupni pro ohlášení stavby (DOS). Nedílnou součástí takové dokumentace bylo vypracování průvodní zprávy, souhrnné technické zprávy, technické zprávy, architektonicko-stavebního řešení a techniky prostředí. Na základě těchto podkladů se vypracovávaly další součásti projektové dokumentace, které byly nezbytné pro daný projekt nebo jsou dány zákonem.

Specifikem regionu Tachovska je například poměrně velký potenciál výskytu radonu. Radonový index je u projektů, ve kterých jsou definovány obytné i pobytové místnosti,

vyřadován zákonem . 13/2002 Sb., *atomový zákon*.⁴⁵ Dle hodnoty radonového indexu se musí v projektu určit takové opatření, které zamezí průniku radonu, tyto podmínky může později určit stavební úřad v povolenacím řízení a jsou součástí vydaného rozhodnutí. Hodnota indexu musí být vyšší než nízká, aby bylo nutno provést protiradonové opatření, což se s ohledem na lokalitu dalo předpokládat. Stanovení radonového indexu bylo provedeno odbornou firmou. Radonový index stavebního pozemku byl stanoven na hodnotu střední.

Dále byl vypracován průkaz energetické náročnosti budovy. Tato povinnost byla dána ministerstvem průmyslu a obchodu již v roce 2009 zákonem . 406/2000 Sb., *o hospodaření energií* a dále upravena na 1. 1. 2013.⁴⁶ Touto povinností se projekt pro stavebníka samozřejmě prodražuje. Smyslem tohoto průkazu je stanovit u dané stavby její spotřebu energie a tím určit, jak šetřivější bude. U tohoto projektu byla stanovena hodnota C optimální.

S ohledem na nutnost napojení objektu na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, byly vypracovány dokumentace návrhu sjezdu (napojení na dopravní infrastrukturu) a dokumentace vodovodní a kanalizační přípojky (napojení na technickou infrastrukturu). Při napojování na technickou infrastrukturu bude nezbytně nutný zásah do přilehlé místní komunikace v ulici U Vodojemu. Ke změně dopravního provozu během provádění těchto prací byla vypracována dokumentace dopravní inženýrského opatření (DIO).

V neposlední řadě byla vypracována požární bezpečnostní zpráva. Předmětem takové zprávy je především určení požárních úseků, stanovení odstupů, zhodnocení technologických zařízení objektu apod., tedy záležitosti bezprostředně související s požární bezpečností.

Všechny dokumentace byly vypracovány autorizovanými osobami v jednotlivých případech, tak aby byl dodržen zákon a budoucí povolenací řízení nemohlo být zastaveno. V následující tabulce 5 je vidět přehled nákladů, které stavebník musel v rámci zpracování PD vydat a zároveň doba zpracování jednotlivých součástí PD.

Tabulka 5 Náklady spojené s projektovou dokumentací

Položka	Náklad	Doba zpracování
PD stavební -architektonické části	40 000 K	60 dní
PD techniky prostředí stavby		
PD vodovodní a kanalizační přípojky		
PD řešení DIO pro uložení přípojek		
PD návrhu sjezdu	4 000 K	30 dní
Průkaz energetické náročnosti budovy	6 000 K	14 dní
Stanovení radonového indexu	2 600 K	14 dní
Požární bezpečnostní řešení (špožární zpráva)	1 500 K	21 dní

Zdroj: Projektová dokumentace RD Tachov, ulice U Vodojemu

⁴⁵ Zákon . 13/2002 Sb. ze dne 18. prosince 2001 o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření, §6 (4)

⁴⁶ Zákon . 406/2000 Sb. ze dne 25. října 2000 o hospodaření energií, §7a (1)

Jen za projektové práce u tohoto zámru byly tedy náklady pro stavebníka cca **54 100 K**. Z toho jen 10 100 K, tedy téměř 19 % ceny, tvoří poplatky, jinak všechny další dokumenty požadované dle jiných právních předpisů. Tím se dokazuje, že nároky na malé stavebníky se v posledních letech spíše zvyšovaly a prodražovaly projekt.

V této fázi již bylo možno kládat o závazná stanoviska a vyjádření jednotlivých dotčených orgánů a účastníků. Stavebník si ještě před zahájením projektových prací zajistila souhlasy majitelů sousedních pozemků se stavebním zámrem a tyto souhlasy byly posléze zaznamenány do katastrální situace mapy s podpisy majitelů. V této fázi dochází u mnoha projektů k zádrhelům, jelikož se může objevit soused, od kterého souhlas není možno získat a to z mnoha různých důvodů. Proto je dobré si ještě před samotným zahájením projektových prací. Z tohoto pohledu byl projekt bezproblémový. Rozsah požadovaných závazných stanovisek dotčených orgánů v tomto projektu a reakční doba na jejich vydání je zobrazena v tabulce 6.

Tabulka 6 Dotčené orgány u projektu RD Tachov, ulice U Vodojemu

Dotčený orgán	Závazné stanovisko/rozhodnutí	reakční doba
MÚ Tachov, odbor životního prostředí	Závazné stanovisko k návrhu na zřízení zdroje znečištění ovzduší	13 dní
MÚ Tachov, odbor životního prostředí	Závazné stanovisko k souhlasu s odnětím ze ZPF	28 dní
MÚ Tachov, odbor dopravy a silničního hospodářství	Rozhodnutí o povolení připojení nemovitosti sjezdem	21 dní
MÚ Tachov, odbor dopravy a silničního hospodářství	Rozhodnutí o povolení zvláštního užívání MK U Vodojemu	21 dní
M Tachov, investiční odbor	Vyjádření o existenci vedení veřejného osvětlení	7 dní
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje	Závazné stanovisko k projektové dokumentaci	4 dny
Policie Říšského dopravní inspektorát Tachov	Stanovisko k projektové dokumentaci připojení pozemku + stanovisko k projektové dokumentaci DIO	14 dní
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s. (Vodakva)	Vyjádření k projektové dokumentaci	5 dní
Česká telekomunikační infrastruktura (CETIN)	Vyjádření k existenci sítí elektronické komunikace (elektronicky)	1 den
RWE	Stanovisko k existenci plynárenských zařízení (elektronicky)	1 den
EZ	Sdělení o existenci energetického zařízení (elektronicky)	1 den

Zdroj: Dokladová část projektové dokumentace RD Tachov, ulice U Vodojemu

Odbor životního prostředí se jako zákonem daný správní orgán vyjadřoval jak k ochraně ovzduší, tak k ochraně zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany ovzduší odbor vydal závazné stanovisko ke zřízení zdroje znečištění ovzduší, jelikož v projektu bylo navrženo vytápění objektu prostřednictvím tepelného čerpadla a jako lokální zdroj zvolena krbová kamna, které právě byly předmětem posouzení. Odbor nestanovil žádné podmínky a závazné stanovisko pro spojené řízení bylo vydáno do 13 dní. Stejný odbor posuzoval žádost o výměnu zemědělského půdy ze ZPF v rozsahu 355,2 m², který odpovídá ploše skřívky ornice. K žádosti je přiložena fotografie, na které je zachycen výkopek o hloubce min. 50 cm. Tím se dá posoudit skladba půdy. Žádosti bylo vyhověno za podmínky vytvoření dané plochy na pozemku a použití ornice k sadovým úpravám po dokončení stavebních prací. Jak bylo výše popsáno, tento akt se neobejde bez poplatku, který byl vyměřen na **1 439 Kč**. Tento poplatek se vyměří dle tzv. BPEJ (bonitované půdní ekonomické jednotky), z jejíž hodnoty můžeme zjistit třídu ochrany a zároveň cenu za metrovou jednotku. Postup výpočtu je tedy následující:

Množství půdy:	355,2 m ²
BPEJ pozemku dle KN:	7.37.16
Zařazení BPEJ 7.37.16 do třídy ochrany:	5. třída
Základní cena BPEJ 7.37.16:	1,35 Kč /m ²
Koeficient 5. třídy ochrany:	3

Výpočet: množství půdy*základní cena*koeficient = 355,2*1,35*3 = 1 438,56 = **1 439 Kč**

Zde byla čekací lhůta 28 dní, tedy téměř maximální možná doba, kterou má dotčený orgán stanovenou.

Dokumentace o účí napojení na MK U Vodojemu byla předložena na místní dopravní inspektorát společně s dokumentací DIO pro provedení připojek k objektu. Ze strany policie byla vydána souhlasná stanoviska na základě posouzení dopravního řešení pro obvod dokumentace. Tato stanoviska byla základním podkladem pro vyjádření příslušného dopravního odboru. Čekací doba byla 14 dní.

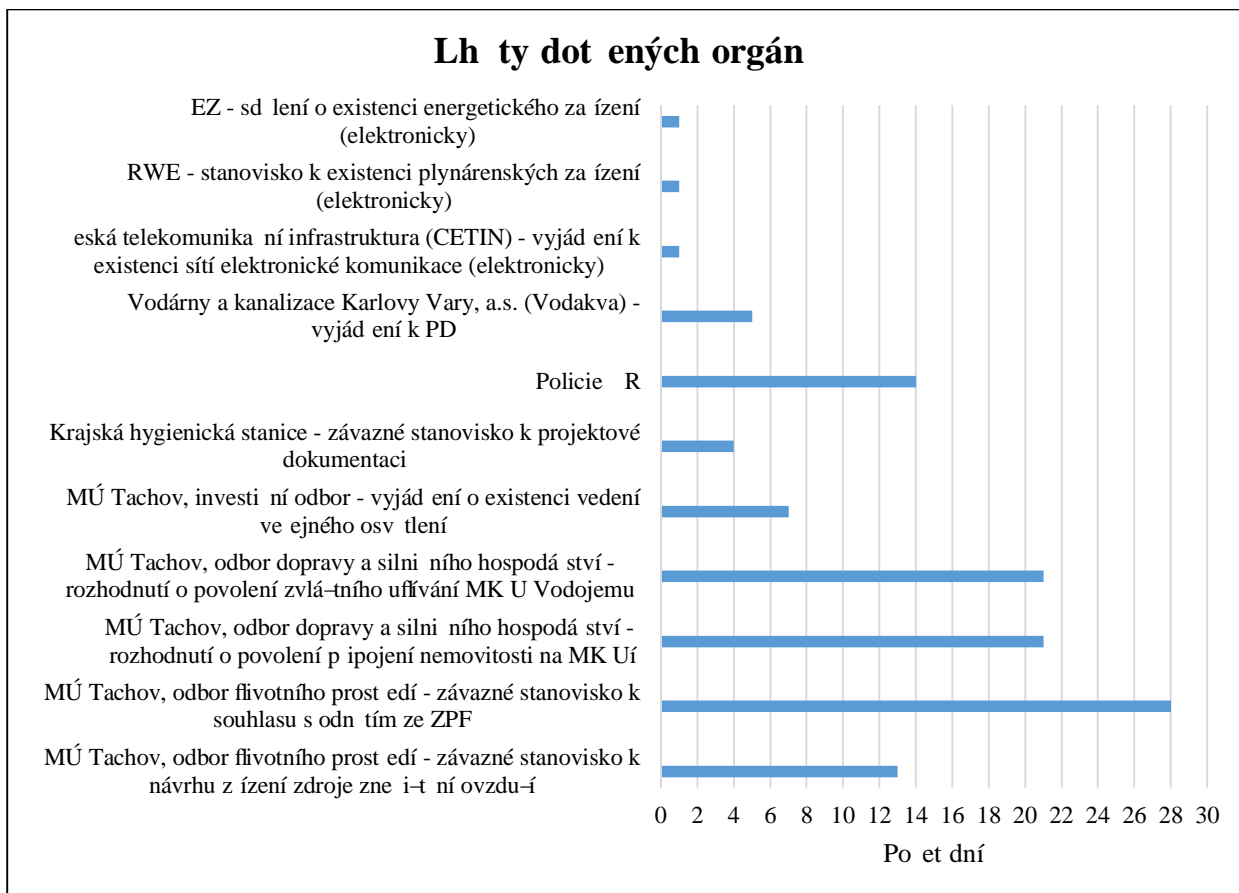
Poté bylo též závazné stanovisko od krajské hygienické stanice v Plzni, hlavní problematikou, ke které se vyjadřovala s ohledem na ochranu veřejného zdraví, byl primární zdroj vytápění o tepelné čerpadlo vzduch-voda. Tento zdroj tepla je umístěn vnitřně v objektu a rizikovým faktorem mohla být hloukost čerpadla. Toto však bylo v projektové dokumentaci opatřeno vybudováním plného betonového plotu na hranici pozemku. Hygiena s tímto řešením souhlasila a bez výtek vydala závazné stanovisko, navíc ve velmi rychlé době 4 dní.

Samotné množství prostřednictvím investičního odboru dále vydalo vyjádření o existenci vedení veřejného osvětlení. Toto je nezbytně nutné z důvodu rizika narušení vedení osvětlení při stavebních, zejména zemních pracích. Součástí tohoto vyjádření je situáční mapa se zákresem uličních lamp. V zájmové oblasti, tedy v okolí stavení se nenachází podzemní vedení. Hranicí pozemku probíhá jen vzdušné vedení, které nesmí být během stavby porušeno, což je

i součástí vyjádření. Tuto podmínku musí zajistit správným prováděním prací stavebník, respektive jeho dodavatelská firma. Vyjádření bylo vydáno do jednoho týdne.

Jaké byly v-ěchny reakce lh ty na stanoviska od jednotlivých orgán , je p ehledn zaznamenáno v grafu 1.

Graf 1 Lh ty dot ených orgán



Zdroj: Dokladová ást projektové dokumentace RD Tachov, ulice U Vodojemu

S nutností napojení pozemku na inženýrské síť , tedy na pozemek místní komunikace, který je ve vlastnictví obce, byl spojen další správní akt. Konkrétní uzavření v-ěného b emene, což bude zaji-eno smlouvou mezi ob-ěma stranami, která bude uzav-ena afl po dokon-ění stavby. Nicmén- byla uzav-ena smlouva o budoucí smlouv-ě o z ízení v-ěného b emene. Tzv. vlastník nemovitosti oprávn-ěný, tedy stavebník je povinen uhradit poplatek za v-ěné b emeno ve vý-í **2 000 K** bez DPH.

V-ěchny tyto podklady a doklady, které v pr-ěhu p ípravných prací byly zaji-ěny dle podmínek daných zákony a vyhlá-kami spojenými s povolováním staveb, mohly být p edány na stavební ú ad jako pot-ebné p ílohy pro fládost o společ-ý souhlas. K tomuto ú ednímu aktu do-šlo 1. 3. 2017. M-ěstský ú ad v Tachov , odbor výstavby a územního plánování jako p íslu-ěný stavební ú ad fládost posoudil a neshledal fládné závažné nedostatky a dne 7. 3. 2017 vydal společ-ý souhlas se stavebním zám-rem. Tento souhlas je sou-ástí p íloh, v etn-ětku šStavba povolena (P íloha 3 a 4). Správní poplatek za tento souhlas ínil **2 500 K** .

Závěr

Celkově se dá tento projekt označit za málo problémový zejména z pohledu času. Veškerá potřebná stanoviska byla vydána v zákonem daných lhůtách, na které dokonce mnohem dříve. Toto bylo zejména způsobeno dobrou a zodpovědnou přípravou celé projektové dokumentace, která byla hlavním podkladem pro celý povolovací proces a pro všechny dotčené orgány. Vypracování kompletní projektové dokumentace trvalo vzhledem k rozsahu stavebního záměru delší dobu zejména díky množství předlůvkám a právním ze strany investora a také díky nutné koordinaci mezi jednotlivými zpracovateli. Nicméně kvalitní zpracování PD vřady ulehčí povolovací proces.

Rychlost vydání jednotlivých stanovisek a vyjádření byla také způsobena téměř bezproblémovostí lokality, kde bude stavební záměr uskutečňován, jelikož se jedná o okrajovou část města, ve které se předpokládá výstavba rodinných domů. Dalším faktorem může být menší počet vydaných stavebních povolení v okrese Tachov, oproti jiným regionům v ČR. Pro názornost je okres Tachov srovnán s ostatními okresy Plzeňského kraje v následující tabulce 7. Data jsou shrnutím za rok 2015.

Tabulka 7 Počet vydaných stavebních povolení v Plzeňském kraji za rok 2015

Počet vydaných stavebních povolení v Plzeňském kraji za rok 2015					
Okres	Bytové budovy	Nebytové budovy	Stavby k ochraně přírody	Ostatní stavby	Celkem
Domažlice	208	139	77	151	575
Klatovy	149	87	78	147	461
Plzeň-město	344	206	156	303	1 009
Plzeň-jih	246	196	89	131	662
Plzeň-sever	378	152	367	428	1 325
Rokycany	181	113	219	86	599
Tachov	158	180	57	157	552

Zdroj: Český statistický úřad

Dle těchto výsledků může být dotčené orgány pro oblast Tachovska, mají více času na posuzování žádostí a díky tomu jsou procesy (za předpokladu bezproblémovosti) rychleji vyřizovány.

Hlavní pozorované časové a nákladové údaje o tomto projektu jsou zaznamenány v tabulce 8. U doby trvání není uvažován fakt o prolínání jednotlivých procesů, předpokládá se postupné provádění jednotlivých částí PD a postupné vyjádření jednotlivých dotčených orgánů.

Tabulka 8 Shrnutí projektu RD Tachov

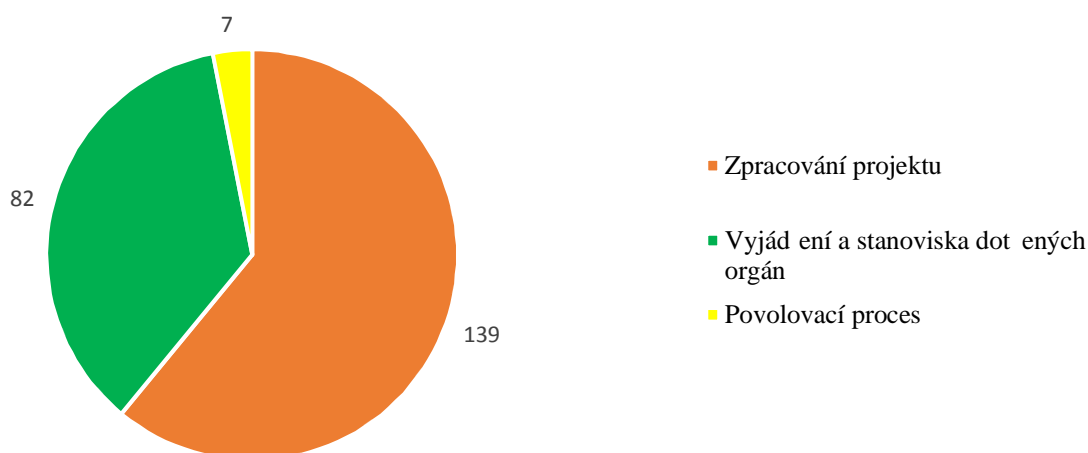
Fáze	Doba	Náklady
Zpracování projektu	139 dní	54 100 K
Vyjádění a stanoviska dotčených orgánů	82 dní ⁴⁷	1 439 K
Povolovací proces	7 dní	2 500 K + *2 000 K = 4 500 K

* započítán poplatek za zřízení včasně b emene

Zdroj: Projektová dokumentace RD Tachov, ulice U Vodojemu

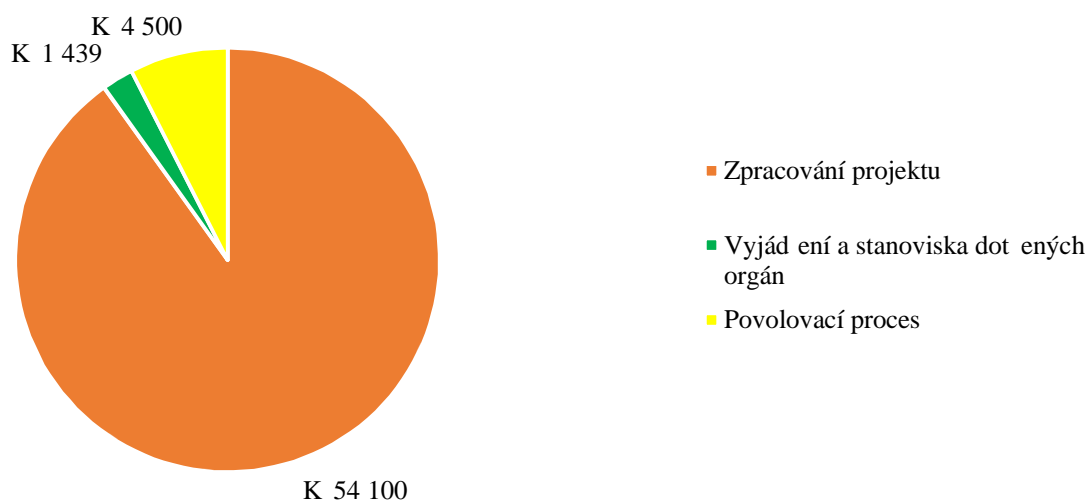
Graf 2 Doby trvání jednotlivých fází projektu RD Tachov, ulice U Vodojemu

Doby trvání jednotlivých fází projektu RD Tachov, ulice u Vodojemu (dny)



Graf 3 Náklady na jednotlivé fáze projektu RD Tachov, ulice U Vodojemu

Náklady na jednotlivé fáze projektu RD Tachov, ulice U Vodojemu



⁴⁷ Obřadosti na odbor fiP byly podány najednou, stejně tak v případě dopravního odboru => zkrácení doby

4.2. Projekt RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní

Popis lokality

Rodinný dům s prodejnou je na rozdíl od předchozího projektu umístěn v samém centru města Tachova. Ulice Zahradní se nachází jihovýchodně od náměstí, a tím pádem spadá do oblasti památkové zóny. Konkrétně se jedná o pozemek 913/1. S ohledem na tento fakt se u tohoto projektu zaměří zejména na část povolenáčního procesu, týkajícího se ochrany památek, tedy památkové péče.

Zástavba v této lokalitě je rozmanitá. Nacházejí se zde rodinné domy, bytové domy i komerční prostory. Stejná rozmanitost platí i ve stáří jednotlivých budov. Z pohledu územního plánu se jedná o území SMó smíšené obytné městského typu. Pozemky jsou rovinné a zasaňované.



Obrázek 3 Objekt 913/4 na pozemku 913/1 v mapě KN

Popis stavebního objektu

Objekt rodinného domu s prodejnou je půdorysně obdélníkem o rozměrech 12 x 11 m. Zastavěná plocha domu je tak 136 m². Objekt má 3 nadzemní podlaží, přičemž 3.NP je součástí podkroví. V 1.NP se nachází obchodní prostory. Ostatní podlaží jsou obytná.

Objekt je vzhledem ke geologickým podmínkám založen na vrtaných pilotách a základových prazích ze železobetonu. Svislé konstrukce jsou zděné z pórobetonových tvárnic. Stropní konstrukce tvoří stropní nosníky s vložkami. Střecha je sedlová s beternitovou krytinou a

s viký i na jižní a severní stran . Sou částí projektu je také provedení p ípojek vody, kanalizace a elektra, tepelného erpadla a zpevn ných ploch s p íjezdovou komunikací.



Obrázek 4 RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní

Pr b h povolovacího procesu

Vzhledem k rozsahu a dimenzi stavebního zám ru pro-el tento projekt fází územního i stavebního procesu. Bylo tedy pot ebné nejd íve získat rozhodnutí o umíst ní stavby a posléze stavební povolení.

K podané žádosti o vydání rozhodnutí o umíst ní stavby, která byla doru ena na stavební ú ad 27. 7. 2009, byly doloženy p ílohy dané stavebním ú adem, tedy odborem výstavby a územního plánování M stského ú adu Tachov. Sou částí p íloh byla samoz ejm í vyjád ení a stanoviska dot ených orgán . Jejich okruh byl v územním procesu lehce odli-ný od p edchozího projektu. V následující tabulce 9 máme p ehled dot ených orgán v tomto procesu.

Tabulka 9 Dotčené orgány v územním procesu projektu RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní

Dotčený orgán	Závazné stanovisko/rozhodnutí	Souhrnná doba
MÚ Tachov, odbor dopravy a silničního hospodářství	Rozhodnutí o povolení připojení sousední nemovitosti	Cca 216 dní
MÚ Tachov, odbor dopravy a silničního hospodářství	Rozhodnutí o zvláštním uvlivnění místní komunikace za účelem umístění inženýrských sítí	
MÚ Tachov, odbor školství a kultury	Závazné stanovisko k PD	
M Tachov, investiční odbor	Vyjádření o existenci vedení veřejného osvětlení	
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje	Závazné stanovisko k PD (zejména obchodní jednotce)	
Policie a Říšský dopravní inspektorát Tachov	Souhlas s připojením na komunikace v ul. Zahradní	
Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje	Závazné stanovisko k PD	
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s. (Vodakva)	Vyjádření k projektové dokumentaci s podmínkami	
Telefonica O2	Vyjádření k projektové dokumentaci	
RWE	Stanovisko k existenci plynárenských zařízení	
EZ	Sdělení o existenci energetického zařízení (elektronicky)	
SMÚ Tachov	Vyjádření k existenci televizních kabelových rozvodů	

Zdroj: Územní rozhodnutí k projektu RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní

V tomto projektu se tedy jifi v územním procesu vyjádřilo více orgánů a tím pádem byla celková doba delší a projekt se prodlužoval. První stanovisko bylo vydáno od investičního odboru a to 12. 2. 2009, naopak poslední 16. 9. 2009 od Krajské hygienické stanice. To představuje celkovou dobu cca 216 dní.

Nyní se zaměříme na analýzu stanoviska od odboru školství a kultury. Řízení k řádnosti o vyjádření bylo zahájeno 2. 6. 2009 a samotné stanovisko vydáno 23. 7. 2009. Jak můžeme vidět, stanovisko tedy nebylo vydáno v dané lhůtě 30 dní. Tato situace byla způsobena a zdá se, že neplněním lhůty vyjádření od nadřízeného správního orgánu, tedy Národního památkového ústavu v Plzni. Dle památkového zákona bez tohoto vyjádření nemůže řídit správní orgán závazné stanovisko vydat. To opět ukazuje na určitou šetrnou reakci, ke které by bylo třeba přistoupit i získání stanovisek dotčených orgánů dojit. K samotnému stavebnímu záměru neshledaly oba orgány státní památkové péči řádné výtky a považují ji za přípustnou. Zároveň je dodána poznámka o tom, že v dalším povolenacím stupni bude projekt ze strany

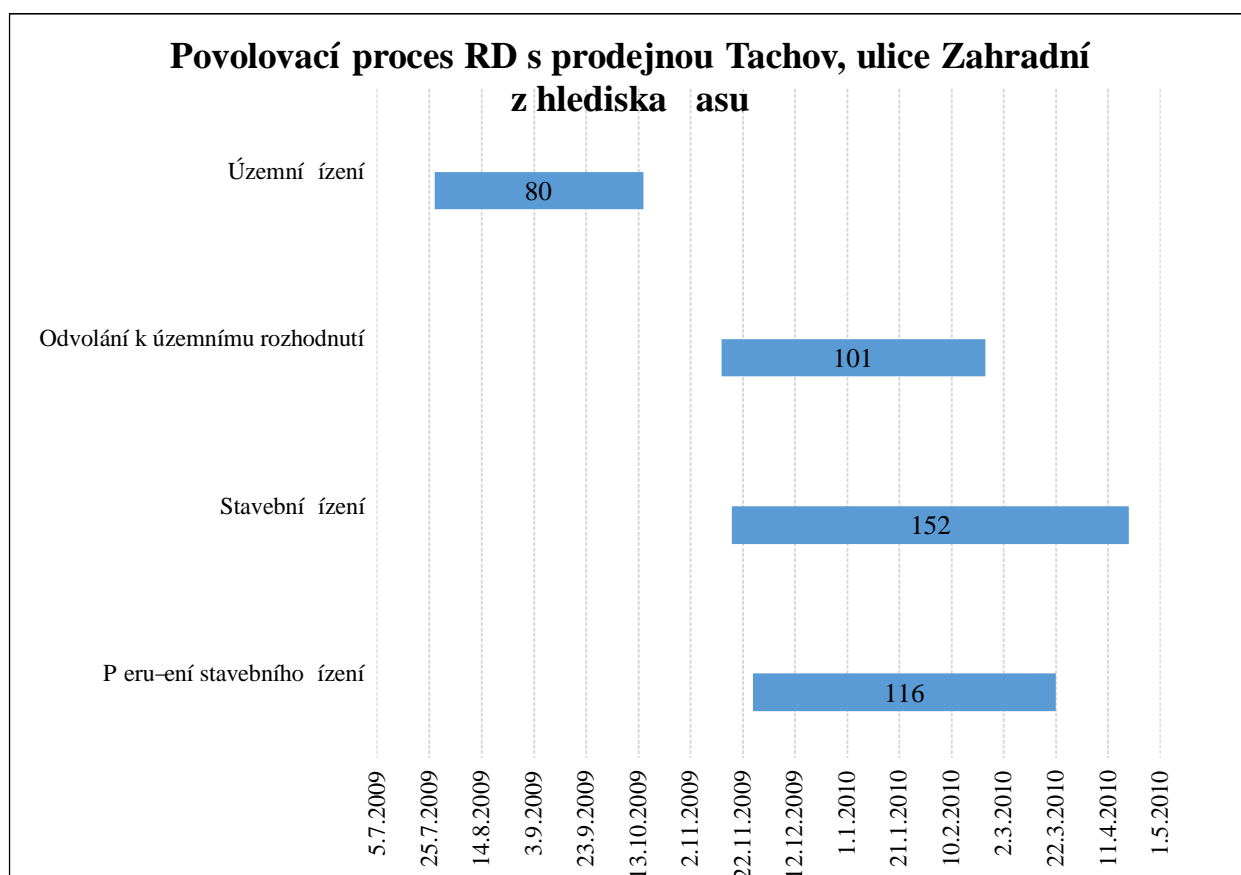
památkové péči a dále posuzován a to zejména s ohledem na materiálové řešení exteriérových prvků (okna, dveře, fasády).

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení u tohoto projektu dne 9. 9. 2009, přičemž ústní jednání nařídil na 13. 10. 2009. Takto velká prodleva mezi podáním žádosti a oznámením zahájení územního řízení byla způsobena tím, že k projektu nebyly před podáním žádosti doloženy všechny potřebné plány, což vyplývá i z výše uvedené doby vydání n kterých stanovisek dotčených orgánů. Jak již bylo zmíněno v teoretické části, toto oznámení musí být po dobu 15 dnů vyvěšeno na veřejném místě (úřední deska, webová stránka města). Zároveň vzniká požadavek i na stavebníka, který v místě stavebního záměru musí vyvěsit informace o záměru i o podané žádosti o územní rozhodnutí. Tato informace musí být vyvěšena až do ústního jednání. Veškeré tyto kroky jsou vyřadovány zejména s ohledem na veřejný zájem, tedy proto, aby se dotčené orgány, ale zejména majitelé sousedních pozemků, mohli dozvědět o záměru, ke kterému má v blízkosti jejich nemovitostí dojít a umotnit jim případně podání námitek před ústním jednáním.

Stavební úřad vydal územní rozhodnutí o umístění stavby 15. 10. 2009, správní poplatek činil 1000 Kč. K tomuto rozhodnutí však bylo do 15 dnů od doručení, přesně 14. 11. 2009, podáno odvolání k nadřízenému orgánu (krajskému úřadu), jejímž podavatelem byl majitel sousedního pozemku. Ten ve svém odvolání uvádí, že považuje za velmi nezodpovědné a rizikové (zvláště pro svou osobu) řešení projektu bez parkovacích ploch pro budoucí zákazníky prodejny v 1.NP. Konkrétně se obává, že plocha jeho vedlejšího pozemku, bude díky této skutečnosti vyútlívána právem zákazníky prodejny stavebníka. Celé znění odvolání lze nalézt v přílohách (Příloha 5). Toto odvolání bylo Krajským úřadem Plzeňského kraje, odborem regionálního rozvoje zamítnuto dne 23. 2. 2010. Samotné rozhodnutí nabylo právní moci 1. 3. 2010. Jedním z možných důvodů zamítnutí, mohl být fakt, že tato podmínka mohla být projednána již před ústním jednáním a majitel sousedního pozemku tak neučinil.

Jednoznačným faktem ale je, že díky tomuto odvolání vznikla stavebníková časová prodleva, která se odrazila mimo jiné také v pokračování stavebního řízení. Prolínání jednotlivých fází a jejich zdržení je naznačeno v následujícím grafu 4.

Graf 4 Povolovací proces RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní z hlediska času



Zdroj: Doklady z povolovacího procesu RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní

Stavební řízení bylo díky odvolání k územnímu rozhodnutí špzdřfenoø o 116 dní. P i p edpokladu hladkého postupu by stavební řízení trvalo jen 36 dní! Dotkli jsme se tedy dal-ího astého problému u povolování staveb v R a to dlouhých odvolacích řízení. Odvolání podávají u men-ích staveb typu rodinných dom v t-inou sousedé a u v t-ích, asto staveb dopravní infrastruktury, ob anské spolky. T mito odvoláními a následnými odvolacími řízeními dokáflí povolovací procesy prodloužit afl o roky. V mnoha p ípadech navíc s odvoláními neusp jí a nedosáhnou svých pořladavk .

Nyní se op t podíváme na závazné stanovisko odboru -kolství a kultury, který se ve stavebním řízení jifl více zam uje na materiálovou strukturu budoucího objektu. Jde p edev-ím o nenaru-ení ur íté jednodlosti památkové zóny. K fládosti o závazné stanovisko tak musela být jifl p ilořena podrobn j-í dokumentace pro stavební povolení (DSP). fládost byla podána 9. 9. 2009 a stanovisko vydáno 14. 10. 2009, tedy je-t p ed zahájením stavebního řízení. V samotném zn ní závazného stanoviska se vyskytuje pouze jedna podmínka provedení stavebního zám ru. Jedná se o správné materiálové a tvarové zpracování okenních výplní. Tato podmínka je velmi astou p i výstavb , i rekonstrukcích v zónách památkové ochrany. Toto závazné stanovisko je sou ástí p íloh (P íloha 6).

Dal-í závazná stanoviska byla vydána jifl v rámci územního řízení a doloflena téfl k fládosti o stavební povolení. Jen Vodárny a kanalizace Karlovy Vary a.s. vydaly navíc v rámci posudku

projektové dokumentace souhlasné stanovisko, za předpokladu respektování technického řešení, které je uvedeno v daném stanovisku.

Stavební povolení bylo vydáno 19. 4. 2010, tedy po 266 dnech od podání žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Nutno podotknout, že z toho 116 dní trvalo přerušení z důvodu odvolacího řízení. Tato doba představuje délku povolovacího procesu bez započítání projektových prací.

Závěr

Tento projekt jsem analyzoval zejména z pohledu časové náročnosti, jelikož musel projít oběma stupni povolovacího procesu a podrobněji se zaměřil na požadavky v rámci ochrany památkové péče, prostřednictvím dotčeného orgánu.

Práv u vydání závazného stanoviska od odboru školství a kultury Městského úřadu v Tachově, který je místním příslušným orgánem k výkonu státní správy v oblasti památkové péče, došlo k prodloužení zákonem dané lhůty pro vydání. Tato skutečnost byla dána pozdním stanoviskem od nadřízeného orgánu, tedy Národního památkového ústavu. Jedná se o jedno z úskalí získávání závazných stanovisek od dotčených orgánů. Rizikovitost se zvedá s tím, čím později se o dotčených orgánů. V takových případech může totiž mimo dlouhé čekání dojít také k nekompatibilitě jednotlivých stanovisek mezi jednotlivými orgány.

V tomto projektu však došlo k dalšímu zkrácení z důvodu odvolání jednoho z majitelů sousední nemovitosti k vydanému rozhodnutí o umístění stavby. V tuto chvíli se veškerý další postup pro stavebníka zastavil. Odvolání muselo být posouzeno nadřízeným správním orgánem, který odvolání zamítl. K takovému výsledku dojde ve většině případů, ovšem prodloužení projektu to již nezabrání. Proto se opět vyplatí o veškerých záležitostech před zahájením povolovacího procesu diskutovat se sousedy a případné výhrady řešit dopředu. Lidský faktor však nikdy nejde úplně eliminovat a k problémům může dojít.

U tohoto projektu se nám tedy opět potvrdila průměrná doba získání stavebního povolení v České republice, kterou uvádí Světová banka.

5. Změny v návrhu novely stavebního zákona

V době zpracování bakalářské práce byl projednáván návrh novely stavebního zákona v Parlamentu České republiky. Novela zákona má mimo jiné za cíl právně urychlení povolování staveb, jak ve veřejných, tak soukromých. Je důležité poukázat na to, že mimo samotný stavební zákon se novela dotkne dalších 35 souvisejících zákonů.⁴⁸

Pro téma této práce a pro proces povolování jsou nejdůležitější změny v části 3. a 4., tedy v územním řízení a stavebním řádu. Přehledně kolika zásadních změn pro drobné stavebníky je následující:

- **Stavby rodinných domů bez rozdílu na ohlášení** o tato možnost tedy přibude u rodinných domů nad 150 m², v 1. stupni i u těchto staveb postačí územní souhlas (§ 96, odst. 2, písm. a), § 103, odst. 1, písm. a) návrhu novely SZ).
- **Svépomocná výstavba všech rodinných domů** o i u tohoto bodu dodnes platilo, že rodinného domy nad 150 m² musely být prováděny odbornými firmami. U staveb pro bydlení bude ale stále nutno zajistit odborné vedení provádějí stavby stavbyvedoucím (tedy v podstatě stavebním podnikatelem), viz § 160, odst. 4. návrhu novely SZ.
- **Bazén a skleník bez stavebního povolení nebo ohlášení** o skončí omezení dané velikostí plochy (samozřejmě při zachování odstupových vzdáleností od hranice pozemku), stále bude potřeba územní rozhodnutí i územní souhlas u bazénů nad 40 m² zastavěné plochy a ve vzdálenosti menší než 2 m od hranice pozemku (§ 79, odst. 2, písm. p), § 103, odst. 1, písm. a) návrhu novely SZ).
- **Stavba plotu bez povolení** o oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejnými komunikacemi nebo ve veřejném prostranství, nebude vyžadovat jakékoliv povolení (§ 79, odst. 2, písm. f), § 103 odst. 1, písm. a) návrhu novely SZ).

Toto jsou nejzávažnější zmínované novinky pro malé stavebníky, tedy například pro občany, kteří si chtějí postavit rodinný dům. Zákon mimo to hlavně umocní ujednáními v kterých řízeních do jednoho, což by mohlo přinést urychlení povolovacího procesu. Tato možnost však pro stavby rodinných domů existuje už v současné době v podobě tzv. špaleňového souhlasu (§ 96a SZ) nebo špaleňového řízení (§ 94a SZ). Navrhovaná novela ovšem nikterak neupravuje rozsah dotčených orgánů a také nestanovuje závazné doby pro jejich vyjádření, proto se v praxi lze dostat do situace, že takové spojené řízení může trvat stejně dlouho, jako dnešní oddělené. Navíc se v souvisejících právních předpisech stále zvyšují nároky na rozsah projektové dokumentace, respektive na jejich přehledy (energetický úátek, radonový index, hluková studie atd.). Zatímco u velkých projektů tyto přehledy představují minimální část vynaložených nákladů, u malých projektů typu rodinných domů mohou představovat podstatné procento z ceny projektových prací (cca až 20%), což bylo také dokázáno v reálném projektu. Výsledkem tedy může být kratší povolovací proces, ale zároveň delší a dražší projektové práce.

⁴⁸ Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Návrh novely stavebního zákona byl postoupen Senátu 9. 5. 2017 a jeho projednávání je do 30. 5. 2017 přerušeno. Proti souhlasnému znění se vymezují některé senátoři, spolky i ombudsmanka a je tak možné, že jeho schvalování bude ještě dost komplikované.

6. Závěr a shrnutí bakalářské práce

Dle mého názoru byly v práci splněny veškeré zadané cíle. Podle současně legislativy jsem popsal obecný postup povolování staveb v České republice se zaměřením na nejčastěji používané možnosti povolování rodinných domů. Vyjmenoval jsem nároky, které jsou požadovány po stavebnících v rámci projektových prací a povolovacího procesu. Tyto nároky představují časovou i finanční zátěž, která byla rovněž zmíněna. V praktické části jsem popsal projekty, u nichž byly různé povolovací procesy aplikovány, a definoval jsem komplikace, ke kterým skutečně dochází. S výhledem do budoucnosti jsem popsal novinky v návrhu nového stavebního zákona, který si klade za cíl ulehčení povolovacího procesu.

U konkrétních projektů se potvrdilo, že některé povolovací procesy běžných staveb typu rodinných domů, mohou trvat déle než kolik měsíců, jak uvádí statistika Světové banky. Problémy jsou způsobeny zejména dlouhými lhůtami, nesrovnalostmi s dotčenými orgány a jinými ústředními úřady a také spousta vyhlásek, které souvisí se stavebním zákonem a kladou další a další nároky na stavebníka. Příkladem může být povinnost zpracování hlukové studie, radonového indexu a energetického účtu. Veškeré tyto nároky jsou požadovány u menších staveb a v posledních několika letech. Například povinnost zpracovat hlukovou studii určuje novela zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví od 1. 12. 2015. Zde je přehled několika stručných rad, kterých by se stavebníci měli držet, aby eliminovali riziko zdlouhavého řízení:

- Včas se poradit o svém stavebním záměru na příslušném stavebním úřadu (získat informace o územním plánu, o rozsahu dotčených orgánů a dalších možných problémech dané lokality).
- Včas informovat o svém stavebním záměru majitele sousedních pozemků (zabráníte možným pozdějším konfliktům v samotném povolovacím procesu).
- Nechat si zpracovat kvalitní projektovou dokumentaci v etn potřebných případech (šetření v tomto případě není úplně na místě).

Celé stavebnictví v současnosti čeká, zda legislativním procesem projde novela stavebního zákona a jak zjednoduší mimo jiné povolování staveb. Delejší by to bylo pro opětovné nastartování českého stavebnictví. Mimo velké stavební firmy se novela dotkne i malých stavebníků a tzv. svépomocných stavebníků. Některé změny v zákoně jsou spíše kosmetické a využívají principy, které jsou možné již v dnes platném znění. Například dochází ke spojení některých povolovacích stupňů, tato možnost však lze využít i dnes.

Jednou z nejpozitivnějších změn je možnost ohlášení rodinných domů o zastavěné ploše nad 150 m². Dá se předpokládat, že tato možnost bude hojně využívána. Ovšem samotná tato možnost nezaručí, že souhlas s ohlášeným záměrem bude vydán dříve a snadněji. Nejsou totiž nijak ošetřeny závazné lhůty jak pro dotčené orgány, tak pro stavební úřady. Ani rozsah potřebných postupů při ohlášení se nemění. Pro stavebníka může být příjemné, že užetí na správním poplatku, který je u ohlášení nižší než u stavebního povolení. Ušetřené peníze však vydá za již několikrát zmíněné potřebné postupy k projektové dokumentaci.

7. Seznam tabulek, schémat, obrázků a grafů

Tabulka 1 Počet vydaných stavebních povolení	7
Tabulka 2 Pohled povolovacích procesů	9
Tabulka 3 DOSS v územním řízení.....	14
Tabulka 4 DOSS ve stavebním řízení	21
Tabulka 5 Náklady spojené s projektovou dokumentací.....	27
Tabulka 6 Dotčené orgány u projektu RD Tachov, ulice U Vodojemu	28
Tabulka 7 Počet vydaných stavebních povolení v Plzeňském kraji za rok 2015.....	31
Tabulka 8 Shrnutí projektu RD Tachov.....	32
Tabulka 9 Dotčené orgány v územním procesu projektu RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní.....	35
Schéma 1 Průběh Ú	13
Schéma 2 Průběh S	20
Schéma 3 Průběh ohlášení	23
Obrázek 1 Pozemek .2643/1 v mapě KN.....	25
Obrázek 2 Severní pohled na RD Tachov, ulice U Vodojemu	26
Obrázek 3 Objekt 913/4 na pozemku 913/1 v mapě KN.....	33
Obrázek 4 RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní.....	34
Graf 1 Lhůty dotčených orgánů	30
Graf 2 Doby trvání jednotlivých fází projektu RD Tachov, ulice U Vodojemu.....	32
Graf 3 Náklady na jednotlivé fáze projektu RD Tachov, ulice U Vodojemu.....	32
Graf 4 Povolovací proces RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní z hlediska času	37

8. Seznam literatury a použitých zdrojů

1. ADÁMKOVÁ Petra. Novela zákona o ochraně před hlukem klade nové povinnosti na stavebníky rodinných domů. In: estav.cz [online], 22. 1. 2016. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/2921.novela-zakona-o-ochrane-pred-hlukem-klade-nove-povinnosti-na-stavebniky-rodinnych-domu>
2. DVOŘÁKOVÁ Anna. Povolení staveb v ČR je jedno z nejdělejších na světě. In: flatstore.cz [online], 3. 11. 2016. Dostupné z: <http://www.flatstore.cz/developerske-noviny/developeri/aktuality/povolovani-staveb-v-cr-je-jedno-z-nejdelsich-na-svete/>
3. KOŘÍNEK Vít zslav. Kolik zaplatíte za stavební povolení. In: bydlenivkostce.cz [online], 6. 5. 2014. Dostupné z: <http://bydlenivkostce.cz/kolik-zaplatite-za-projektovou-dokumentaci/>
4. Městský úřad Tachov. Základní informace. In: mesto-tachov.cz [online], 10. 4. 2017. Dostupné z: <https://www.tachov-mesto.cz/zakladni-informace.html>
5. TOMÁNKOVÁ J., ŠÁPOVÁ D., MATĚJANOVÁ D., Příprava a řízení staveb. Vyd. 1. Praha: VUT v Praze, 2008, ISBN 978-80-01-04166-6
6. PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9

8.1. Legislativní předpisy

1. Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 *o územním plánování a stavebním řádu*
2. Zákon č. 634/2004 Sb. ze dne 26. listopadu 2004 *o správních poplatcích*
3. Zákon č. 500/2004 Sb. ze dne 24. června 2004 *správní řád*
4. Zákon č. 201/2012 Sb. ze dne 2. května 2012 *o ochraně ovzduší*
5. Zákon č. 334/1992 Sb. ze dne 12. května 1993 *o ochraně zemědělského podnikového fondu*
6. Zákon č. 258/2000 Sb. ze dne 14. července 2000 *o ochraně veřejného zdraví*
7. Zákon č. 20/1987 Sb. ze dne 30. března 1987 *o státní památkové péči*
8. Zákon č. 13/2002 Sb. ze dne 18. prosince 2001 *o mírovém využití jaderné energie a ionizujícího záření*
9. Zákon č. 406/2000 Sb. ze dne 25. října 2000 *o hospodaření energií*
10. Zákon č. 254/2001 Sb. ze dne 28. června 2001 *o vodách*
11. Zákon č. 13/1997 Sb. ze dne 23. ledna 1997 *o pozemních komunikacích*
12. Zákon č. 239/2000 Sb. ze dne 28. června 2000 *o integrovaném záchranném systému*
13. Zákon č. 133/1985 Sb. ze dne 17. prosince 1985 *o požární ochraně*
14. Vyhláška č. 499/2006 Sb. ze dne 28. února 2013 *o dokumentaci staveb*
15. Vyhláška č. 503/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006 *o podrobné úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu*
16. Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*

9. Seznam příloh

Příloha 1 žádost o územní souhlas RD Tachov, ulice U Vodojemu.....	45
Příloha 2 žádost o ohlášení stavby RD Tachov, ulice U Vodojemu.....	50
Příloha 3 Společný souhlas RD Tachov, ulice U Vodojemu	56
Příloha 4 Tiskopis "Stavba povolena" RD Tachov, ulice U Vodojemu	59
Příloha 5 Odvolání k rozhodnutí o umístění stavby RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní.	60
Příloha 6 Závazné stanovisko OÚK ve stavebním řízení RD s prodejnou Tachov, ulice Zahradní.....	61

OVVP

Příloha č. 7 k vyhl

Adresa příslušného úřadu

Úřad: TACHOV
 Ulice: HORNICKÁ 1695
 PSČ, obec: 347 01 TACHOV

Věc: ŽÁDOST O ÚZEMNÍ SOUHLAS

12

podle ustanovení § 96 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

ČÁST A

I. Identifikační údaje záměru

(druh a účel záměru, v případě souboru staveb označení jednotlivých staveb souboru, místo záměru – obec, ulice, číslo popisné / evidenční)

NOVOSTAVBA RD V ULICI U VODOJEMU V TACHOVĚ

II. Pozemky, na kterých se záměr umísťuje

katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
TACHOV	2643/1	ZAHŘADA	537
TACHOV	2643/26	ZAHŘADA	77
TACHOV	2645	OSTATNÍ KOTONIKACE	1034

Umísťuje-li se záměr na více pozemcích / stavbách, žadatel připojuje údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze: ano ne

III. Identifikační údaje žadatele

(fyzická osoba uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; pokud záměr souvisí s její podnikatelskou činností, uvede fyzická osoba jméno, příjmení, datum narození, IČ, bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede

název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby)

ELAŽENA DYKASOVA, nar. 11.2.1971, JABLONOVKA 2055, 347 01 TACHOV

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:

Žádá-li o vydání rozhodnutí více žadatelů, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano ne

IV. Žadatel jedná

samostatně

je zastoupen; v případě zastoupení na základě plné moci, je plná moc připojena v samostatné příloze (u fyzické osoby se uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresa pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby):

PETR METLIČKA, nar. 24.2.1969, 1. Májě 1344, 347 01 TACHOV

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail / datová schránka:

V. Popis záměru

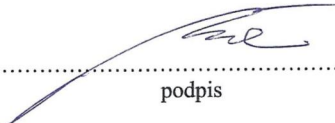
Dřívější vodivý dům o jedné bytové jednotce 4+kk s vestavěnou garáží, zastavěná plocha RD 147,2 m², garáž 25 m².
Včetně provedení přípojky vody a kanalizace.

VI. Posouzení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu

Záměr nevyžaduje posouzení jeho vlivů na životní prostředí:

- nevztahuje se na něj zákon č. 100/2001 Sb. ani § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb.
- stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
- sdělení příslušného úřadu, že podlimitní záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení

V TACHOVĚ dne 1.5.2017


.....
podpis

ČÁST B

Přílohy k žádosti:

- 1. Doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo smlouva nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
- 2. Souhlas vlastníka pozemku / stavby (v případě, že je odlišný od žadatele), na němž má být záměr uskutečněn, obsahující identifikaci pozemku / stavby a záměru žadatele.
- 3. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
- 4. Seznam a adresy oprávněných osob z věcných práv k pozemkům nebo stavbám, na kterých se stavba / změna stavby umístuje.
- 5. Souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.
- 6. Celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného záměru, s vyznačením vazeb a účinků na okolí.
- 7. Jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy podle jeho charakteru, zejména půdorysy rozhodujících podlaží a pohledů u budov; popis záměru musí vždy splňovat podmínky ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- 8. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; sdělení příslušného úřadu, že podlimitní záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení.
- 9. Závazná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci,

s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání, a to na úseku:

- ochrany přírody a krajiny
- ochrany vod
- ochrany ovzduší
- ochrany zemědělského půdního fondu
- ochrany lesa
- ochrany ložisek nerostných surovin
- odpadového hospodářství
- ochrany veřejného zdraví
- veterinární péče
- památkové péče
- dopravy
- energetiky
- využívání jaderné energie a ionizujícího záření
- elektronických komunikací
- obrany státu
- bezpečnosti státu
- civilní ochrany
- požární ochrany

- bezpečnosti práce
 další.....
.....
10. Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení záměru nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, vyznačená na situačním výkresu, a to na úseku:
- elektřiny
 plynu
 vody
 kanalizace
 rozvodu tepla
 elektronických komunikací
 dopravy
 další *veřejné osvětlení*
.....
11. U výrobků, které plní funkci stavby, doklad podle zvláštního právního předpisu prokazujícího shodu jeho vlastností s požadavky na stavby podle § 156 stavebního zákona nebo technickou dokumentaci výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.
12. Další přílohy podle části A:
- k bodu II. žádosti
 k bodu III. žádosti

Příloha č. 8 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.

Adresa příslušného úřadu

Úřad: TACHOV
Ulice: HORNICKÁ 1095
PSC, obec: 347 01 TACHOV

Věc: OHLÁŠENÍ STAVBY

podle ustanovení § 104 odst. 1 písm. a) až e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a podle § 19 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

ČÁST A

I. Identifikační údaje stavebního záměru

(název, místo, účel stavby)

NOVOSTAVBA RD V ULICI U VODOJEMU V TACHOVĚ

II. Identifikační údaje stavebníka

(fyzická osoba uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; pokud záměr souvisí s její podnikatelskou činností, uvede fyzická osoba jméno, příjmení, datum narození, IČ, bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby)

BLAŽENA DYKASOVÁ, m.v. 11.2.1971, KRBLOŇOVA 2053, 347 01 TACHOV

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:

Ohlašuje-li stavební záměr více osob, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano ne

III. Stavebník jedná

samostatně

je zastoupen; v případě zastoupení na základě plné moci, je plná moc připojena v samostatné příloze (u fyzické osoby se uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby):

PETR PETLÍČKA, nar. 24.2.1964, 1. PIAJE 1344, 347 01 TACHOV

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:

IV. Údaje o stavebním záměru a jeho popis

nová stavba

změna dokončené stavby (nástavba, přístavba, stavební úprava)

změna stavby před jejím dokončením

původní souhlas s ohlášením vydal

dne pod č.j.

soubor staveb

podmiňující přeložky sítí technické infrastruktury

stavby zařízení staveniště

stavba byla umístěna územním rozhodnutím / územním souhlasem / veřejnoprávní smlouvou,

které vydal

dne pod č.j.

Základní údaje o stavebním záměru podle projektové dokumentace (obec, ulice, číslo popisné / evidenční, účel užívání stavby, zastavěná plocha, počet nadzemních a podzemních podlaží, výška / hloubka stavby), jeho členění, technickém nebo výrobním zařízení, budoucím provozu a jeho vlivu na zdraví a životní prostředí a o souvisejících opatřeních:

Přízemní rodinný dům o jedné bytové jednotce 4+kk s vestavěnou garáží. Zastavěná plocha 20 m², garáž 25 m².
Větrné provedení, připojení vody a kanalizace

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Změna dokončené stavby (nástavba, přístavba nebo stavební úpravy) se navrhuje z důvodu změny v užívání stavby: ne
 ano

Pokud ano, uvést nový způsob užívání stavby:.....
.....

Statistické údaje (u staveb obsahujících byty):

Nová výstavba:

počet bytů.....*16*.....
užitková plocha všech bytů v m² (bez plochy nebytových prostor).....*119,48 m²*.....

Změna dokončené stavby (nástavba, přístavba, stavební úprava): */*

počet nových bytů.....
počet zrušených bytů.....
počet bytů, ve kterých se provádí stavební úpravy.....
užitková plocha všech bytů v m² (bez plochy nebytových prostor).....

V. U dočasného stavebního záměru

Doba trvání:.....

Návrh úpravy pozemku po jeho odstranění: */*
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....

VI. Údaje o místu stavebního záměru

(stavební pozemek popřípadě pozemky, které se mají použít jako staveniště)

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra [m ²]
TACHOV	TACHOV	2645/1	ZAHŘADA	557
TACHOV	TACHOV	2645/26	ZAHŘADA	77
TACHOV	TACHOV	2645	OSTATNÍ KOMUNIKACE	1034

Jedná-li se o více pozemků, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano ne

VII. Údaje o způsobu provádění stavebního záměru

dodavatelsky – název a sídlo stavebního podnikatele (pokud je znám), IČ, bylo-li přiděleno:

DLE VÝBĚRU STAVEBNÍKA
.....
.....
.....

svépomocí – jméno a příjmení:

- stavbyvedoucího (je-li předmětem ohlášení stavba pro bydlení nebo změna stavby, která je kulturní památkou), spolu s uvedením čísla, pod kterým je zapsán v seznamu autorizovaných osob; písemné prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby, je v samostatné příloze
 - osoby vykonávající stavební dozor (u ostatních staveb) s uvedením dosaženého vzdělání a praxe; písemné prohlášení odborně způsobilé osoby, že bude vykonávat stavební dozor a doklad o její kvalifikaci je v samostatné příloze
-
.....
.....

VIII. Předpokládaný termín zahájení a dokončení stavebního záměru

Zahájení 04. 2017

Dokončení 12. 2020

IX. Orientační náklady na provedení stavebního záměru: 3.000.000,-

X. Užití sousedního pozemku nebo stavby

K provedení stavebního záměru má být použit sousední pozemek (stavba) ano ne

Pokud ano, je souhlas vlastníka této nemovitosti připojen v samostatné příloze.

V TACHOVĚ dne 1. 3. 2017

.....
podpis

ČÁST B

Přílohy k ohlášení:

1. Doklad prokazující vlastnické právo k pozemku nebo stavbě anebo 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 dálkovým přístupem.
2. Plná moc v případě zastupování stavebníka, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
3. Seznam a adresy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu k pozemkům, které mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavební záměr uskutečněn.
4. Situační výkres s vyznačenými souhlasy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu k pozemkům, které mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavební záměr uskutečněn.
5. U staveb prováděných svépomocí písemné prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby, nebo prohlášení odborně způsobilé osoby, že bude vykonávat stavební dozor (není-li stavebník pro takovou činnost sám odborně způsobilý).
6. Doklad o kvalifikaci osoby, která bude vykonávat stavební dozor.
7. Projektová dokumentace podle přílohy č. 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., jejíž součástí jsou:
- závazná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány podle zvláštního právního předpisu hájí, prováděním stavby dotčeny,
 - stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, popřípadě vyznačená na situačním výkresu
- nebo vyhlášky č. 146/2008 Sb.
8. Územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas včetně celkové situace v měřítku katastrální mapy ověřené stavebním úřadem (pokud je pro daný případ stavebním zákonem vyžadován a vydal jej jiný orgán než stavební úřad, kterému je stavba ohlašována).
9. Další přílohy podle části A
- k bodu II. žádosti
 - k bodu VI. žádosti
 - k bodu X. žádosti

Městský úřad Tachov
Hornická 1695, 347 01 TACHOV
Odbor výstavby a územního plánování

Váš dopis č.j.:
Ze dne: 01.03.2017
Spis. značka: 700/2017 - OVÚP
Naše č.j.: 719/2017 - OVÚP/TC
ÚS 1099, O 534
Vyřizuje: Hájková Eva
Telefon: 374774151
E-mail: eva.hajkova@tachov-mesto.cz
Datum: 07.03.2017

Blažena Dykasová
nar. 11.02.1971
Jabloňová 2053
347 01 Tachov
kterou zastupuje
Petr Metlička,
nar. 24.02.1968
1. máje 1344
347 01 Tachov

SPOLEČNÝ SOUHLAS

Městský úřad v Tachově, odbor výstavby a územního plánování (OVÚP), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil žádost o územní souhlas a ohlášení stavebního záměru pro vydání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „společný souhlas“) podle § 96a stavebního zákona, které dne 28.02.2017 podala

Blažena Dykasová, nar. 11.02.1971, Jabloňová 2053, 347 01 Tachov,
kterou zastupuje Petr Metlička, nar. 24.02.1968, 1. máje 1344, 347 01 Tachov

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 78 odst. 4 a § 96a stavebního zákona a § 15a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

v y d á v á s p o l e č n ý s o u h l a s

se stavbou

rodinný dům a garáž v ul. U Vodojemu, Tachov

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2643/1 (zahradka), parc. č. 2643/26 (zahradka), parc. č. 2645 (ostatní plocha) v katastrálním území Tachov.

Záměr obsahuje:

- Přízemní zděný rodinný dům s 1 bytovou jednotkou o velikosti 4+KK, s přístavbou garáže u východní strany rod.domu. Rodinný dům s 1 N.P. a garáž budou zastřešeny sedlovou střechou s hřebenem střechy orientovaným rovnoběžně s osou komunikace. Rodinný dům bude vytápěný el. podlahovým vytápěním pomocí tepelného čerpadla vzduch-voda v kombinaci s krbovými kamny, vodovodní a kanalizační přípojka bude napojena na veřejné řady umístěné v místní komunikaci, domovní el.

Telefon: 374 774 111
Fax : 374 774 175
www.tachov-mesto.cz

IČ: 00260231
DIČ: CZ00260231

příjmový účet: KB Tachov 2688980287/0100
výdajový účet: KB Tachov 2688970257/0100
e-mail: podatelna@tachov-mesto.cz

přípojka bude vedena ze stávajícího elektroměrového rozvaděče umístěného v pilíři oplocení, dešťové vody budou svedeny do zemní nádrže s přepadem a vsakováním na pozemku stavebníka. Rodinný dům bude připojen novým sjezdem k místní komunikaci, zpevněné plochy budou provedeny ze zámkové dlažby.

Umístění stavby na pozemku:

- Rodinný dům bude umístěn na pozemku p.č. 2643/1 ve vzdálenosti 6,00-6,76 m od hranice se sousedním pozemkem p.č. 2642, ve vzdálenosti 6,76-6,95 m od hranice se sousedním pozemkem 2644/2, ve vzdálenosti 2,035 m od hranice s pozemkem 2643/26 a ve vzdálenosti 8,05-8,29 m od hranice s pozemkem p.č. 2645 (místní komunikace); vzdálenost od rodinného domu čp. 1604 na p.č. 2643/6 v k.ú. Tachov bude 7,00 m.
- Garáž bude umístěna na pozemku p.č. 2643/1 u východní strany rodinného domu ve vzdálenosti 2,00-2,76 m od hranice se sousedními pozemky p.č. 2642 a 2644/2 k.ú. Tachov.

Určení prostorového řešení stavby:

- Rodinný dům bude obdélníkového tvaru o půdorysných rozměrech 16,0 x 9,2 m t.j. zastavěná plocha 147,2 m², výška hřebene střechy +6,24 m; garáž obdélníkového tvaru o půdorysných rozměrech 4,0 x 6,25 m t.j. zastavěná plocha 25 m², výška hřebene střechy + 4,98 m².

Záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací:

- Umístění stavby je v souladu s územním plánem Tachov, který byl schválen usnesením zastupitelstva města Tachov č. 30/842 ze dne 19. 4. 2010 a nabyl účinnosti 5. 5. 2010. Uvedené pozemky dotčené stavbou se nachází ve stabilizované ploše BI – bydlení individuální městského a příměstského typu.

Záměr splňuje podmínky § 96 odst. 1 stavebního zákona:

- je v zastavěném území
- poměry v území se podstatně nemění
- záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí ani zjišťovacímu řízení podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Záměr splňuje podmínku § 96 odst. 2 stavebního zákona:

- stavba vyžadující ohlášení podle písm. b) a § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona

Ke stavbě se souhlasně vyjádřily dotčené orgány:

- Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí – závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší č.j. 10292/2016-OŽP/TC ze dne 13.10.2016;
- Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí – závazné stanovisko – souhlas s odnětím ze ZPF č.j. 139/2017-OŽP/TC-2 ze dne 7.2.2017;
- Městský úřad Tachov, odbor dopravy a SH – povolení připojení nemovitosti sjezdem č.j. 13611/2016-ODSH/TC-4 ze dne 10.1.2017;
- Městský úřad Tachov, odbor dopravy a SH – rozhodnutí o povolení zvláštního užívání MK ul. U Vodojemu v Tachově č.j. 13610/2016-ODSH/TC-5 ze dne 10.1.2017;
- Krajská hygienická stanice Plzeň.kraje, ú.p. Tachov – závazné stanovisko č.j. KHSPL/26971/21/2016 ze dne 24.10.2016;
- Policie ČR – Dopravní inspektorát Tachov č.j. KRPP-188015-1/Čj-20169-031006 ze dne 13.12.2016 a č.j. KRPP-188015-2/ČJ-2016-031006 ze dne 13.12.2016;

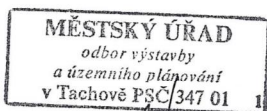
Stavební úřad při posuzování žádosti o územní souhlas a ohlášení stavebního záměru pro vydání společného souhlasu postupoval podle § 96a odst. 2, § 96 odst. 4 stavebního zákona s přihlédnutím k § 106 a zjistil, že žádost splňuje požadavky podle § 96a odst. 1, § 96 a 105 stavebního zákona. Stavebník může ohlášený stavební záměr podle § 104 odst. 1 a 2 stavebního zákona provést na základě společného souhlasu.

Poučení:

Společný souhlas se doručuje stavebníkovi spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru. Současně se společný souhlas doručí dotčeným orgánům, osobám uvedeným v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. 1 písm. f) stavebního zákona a vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, se souhlas doručí spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

Současně upozorňujeme, že podle § 120 odst. 1 stavebního zákona máte povinnost oznámit stavebnímu úřadu na předepsaném tiskopise záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem. S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2, pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím užívání stavby nezakáže.



Ing. František Svoboda
vedoucí odboru výstavby
a územního plánování

Příloha:

1x ověřená PD + tabulka „Stavba povolena“

Obdrží:

Účastníci

Petr Metlička, 1. máje č.p. 1344, 347 01 Tachov 1
zastoupení pro: Blažena Dykasová, Jabloňová 2053, 347 01 Tachov
Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3, sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov
Město Tachov, majetkoprávní odbor, Hornická č.p. 1695, 347 01 Tachov 1
Václav Heřman, Fučíkova č.p. 1247, 347 01 Tachov 1
Jiřina Heřmanová, Fučíkova č.p. 1247, 347 01 Tachov 1
Karel Fiklík, Fučíkova č.p. 1241, 347 01 Tachov 1
MUDr. Jitka Fiklíková, Fučíkova č.p. 1241, 347 01 Tachov 1

Dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, územní pracoviště Tachov,
IDDS: samai8a, sídlo: Skrétova č.p. 1188/15, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1
Krajské ředitelství policie Plzeňského kraje, Dopravní inspektorát Tachov, IDDS: 5ixai69
sídllo: Nádražní č.p. 2437/2, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň 1
Městský úřad Tachov, odbor dopravy a silničního hospodářství, Hornická č.p. 1695, 347 01 Tachov 1
Městský úřad Tachov, odbor životního prostředí, Hornická č.p. 1695, 347 01 Tachov 1

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. a) ve výši 500,- Kč, položky 17 odst. 1 písm. d) ve výši 500,- Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 500,- Kč – pozn.č. 3, položky 18 odst. 3 ve výši 1.000,- Kč, celkem 2.500,- Kč byl zaplacen dne 3.3.2017.

STAVBA POVOLENA

Stavba: **Rodinný dům a garáž na pozemku p.č. 2643/1, 2643/26 a 2645 k.ú. Tachov – ul. U Vodojemu v Tachově**

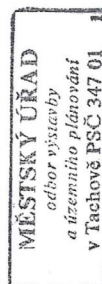
Stavebník: **Dykasová Blažena, Jablonoňová 2053, 347 01 Tachov**


Stavební podnikatel: **dle výběru stavebníka - bude sdělen stavebnímu úřadu**

Stavbu povolil: **Městský úřad v Tachově, odbor výstavby a územního plánování (OVÚP)**

Povolení stavby: **č.j. 719/2017 – OVÚP/TC ÚS 1099, O 534 ze dne 7.3.2017**

Termín dokončení: **31.12.2020**




Ing. František Svoboda
vedoucí odboru výstavby
a územního plánování

Městský úřad Tachov

Rokycanova 1, 347 01 Tachov

Dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS Č. J./ZE DNE

-----/-----

NAŠE Č. J.

1293 /2009-OVÚP-5

VYŘIZUJE/LINKA

Havel/130

TACHOV

2009-11-25

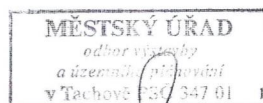
Veřejná vyhláška

VYROZUMĚNÍ O PODANÉM ODVOLÁNÍ

Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování (OVÚP), vydal dne 15.10.2009 pod č.j. 1293/2009-OVÚP-Ú 125 rozhodnutí o umístění stavby: „**Rodinný dům s prodejnou, Zahradní ul., Tachov**“ na pozemku č. 913/1 v kat. území Tachov. Proti tomuto rozhodnutí podal dne 14.11.2009 (došlo dne 16.11.2009) p. Miloslav Černý, Jabloňová 1574, PO BOX 6, Tachov **odvolání**, které zní:

„Projektová dokumentace řeší stavbu s provozovnou - prodejnou a třemi bytovými jednotkami na pozemku o velikosti 957m². Podle mého soudu je pozemek pro výstavbu dostatečně velký k tomu, aby na jeho ploše bylo vyřešeno a vybudováno parkování pro zákazníky prodejny. Vzhledem k tomu, že se jedná o novostavbu je řešení prodejny bez parkování neomluvitelné ze strany projektanta. Vyjádření majitele sousední nemovitosti z č.p.182 umístěné v projektové dokumentaci je lživé, protože v objektu jsou umístěny dvě provozovny - prodejny a není k nim vybudováno žádné parkování pro zákazníky. Vzhledem k tomu, že všechny tři budoucí provozovny budou patřit jedné rodině, je řešení nově vznikající prodejny bez parkování nezodpovědné jak ze strany investora, tak ze strany projektanta a schvalujícího orgánu. Toto řešení bude zadávat příčinu problémů s užíváním parkoviště pro zákazníky na sousedním pozemku u č.p.182, který je v mém vlastnictví“. Podané odvolání má odkladný účinek.

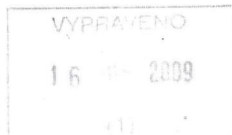
Účastníci řízení se mohou vyjádřit do **15 dnů** ode dne sejmutí z úřední desky.



Josef Havel
vedoucí odboru výstavby
a územního plánování

Městský úřad Tachov

Rokycanova 1, 347 01 Tachov
Odbor školství a kultury



Pan
Ing. Vladimír Bočan
U Penzionu 1852
347 01 TACHOV

VÁŠ DOPIS Č. J./ZE DNE

NAŠE Č. J.
400/2009 - OŠK-8/Lib

VYŘIZUJE/LINKA
Libalová/237

TACHOV
2009-10-14

Závazné stanovisko – MPZ Tachov, Zahradní ulice, p. p. č. 913/1 v k. ú. Tachov – novostavba rodinného domu s prodejnou v přízemí

Městský úřad Tachov, odbor školství a kultury, jako věcně a místně příslušný orgán k výkonu státní správy v oblasti památkové péče ve věci novostavby rodinného domu s prodejnou v přízemí na p. p. č. 913/1 v k. ú. Tachov v Zahradní ulici dle předložené projektové dokumentace, podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“) a ustanovení § 9 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí památkový zákon a ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydává na základě žádosti došlé dne 9. 9. 2009 a podané panem Ing. Vladimírem Bočanem, narozeným dne 10. 7. 1946, bytem U Penzionu 1852, 347 01 Tachov, který byl účastníkem řízení na základě Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 11. 11. 2008 podle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu spolu s Městem Tachov, zastoupeným starostou Mgr. Ladislavem Macákem, se sídlem Rokycanova 1, 347 01 Tachov, IČO: 00260231, vlastníkem p. p. č. 913/1 v k. ú. Tachov, ve výše uvedené věci toto

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

Novostavba rodinného domu s prodejnou v přízemí na p. p. č. 913/1 v k. ú. Tachov v Zahradní ulici dle předložené projektové dokumentace „Rodinný dům s prodejnou, Zahradní ul. Tachov“, se považuje z hlediska zájmu státní památkové péče podle ustanovení § 14 odst. 3 památkového zákona za **přípustnou** při dodržení níže stanovené podmínky, která vychází ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot daného prostředí, a kterou je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného stavebního záměru. Projektová dokumentace je zpracovaná v září 2009 projektantem Ing. Petrem Šatrou, Tovární 2066, 347 01 Tachov a obsahuje průvodní zprávu; souhrnnou technickou zprávu; požární bezpečnost staveb; dopravní řešení technickou zprávu; situaci; zásady organizace výstavby; dokumentaci stavby; zařízení elektrotechniky; výkresovou část stavby: půdorys 1. NP, strop nad 1. NP, půdorys 2. NP, strop nad 2. NP, půdorys 3. NP, krov střecha, pohled S a V, pohled J a Z, vodovod a kanalizace 1. NP, vodovod a kanalizace 2. NP, vodovod a kanalizace 3. NP, podélný řez vodovod. přípojky, podélný řez kanal. přípojky, elektroinstalaci 1. NP, elektroinstalaci 2. NP, elektroinstalaci 3. NP, rozvaděč prodejna Rp, rozvaděč byty Rb1 a Rb2; konstrukční část – pilotové založení a vytápění tepelné čerpadlo.

Podmínka způsobu provedení:

1. Výrobní dokumentace okenních a dveřních výplní bude předložena správnímu orgánu k odsouhlasení v rámci kontrolního dne.

O d ů v o d n ě n í :

Závazné stanovisko se vydává na základě těchto skutečností:

Řízení v předmětné věci bylo zahájeno dne 9. 9. 2009, dnem doručení žádosti.

Žádost o vydání závazného stanoviska ve věci novostavby rodinného domu s prodejnou v přízemí na p. p. č. 913/1 v k. ú. Tachov v Zahradní ulici dle předložené projektové dokumentace, podal pan Ing. Vladimír Bočan, narozený dne 10. 7. 1946, bytem U Penzionu 1852, 347 01 Tachov, který byl účastníkem řízení na základě Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 11. 11. 2008 podle ustanovení § 27 odst. 1

Prv.

správního řádu spolu s Městem Tachov, zastoupeným starostou Mgr. Ladislavem Macákem, se sídlem Rokycanova 1, 347 01 Tachov, IČO: 00260231, vlastníkem p. p. č. 913/1 v k. ú. Tachov. Tato žádost v předmětné věci splňovala všechny předepsané náležitosti potřebné k vydání tohoto závazného stanoviska, které však nebylo možné vydat do 30 dnů ode dne zahájení řízení, neboť správní orgán v této lhůtě neobdržel písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Plzni (dále jen „NPÚ“), bez kterého v souladu s ustanovením § 14 odst. 6 památkového zákona nemůže příslušný orgán státní památkové péče závazné stanovisko vydat.

NPÚ se po projednání se správním orgánem vyjádřil v souladu s ustanovením § 14 odst. 6 památkového zákona písemným vyjádřením k předmětné věci dne 2. 10. 2009 pod číslem jednacího NPÚ-341/5031/2009, které bylo doručeno správnímu orgánu dne 13. 10. 2009. Správní orgán věc posoudil na základě znalosti místa, na základě, projednání podkladů pro rozhodnutí ze dne 14. 10. 2009 a na základě vyjádření NPÚ, jehož požadavek je v tomto závazném stanovisku zahrnut. V souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu vyzval telefonicky dne 13. 10. 2009 správní orgán účastníka řízení, aby se před vydáním rozhodnutí vyjádřil k jeho podkladům. Jednání se uskutečnilo dne 14. 10. 2009, kde byl účastník řízení seznámen se spisovým materiálem, zejména s písemným vyjádřením NPÚ. Ze strany památkové péče je podmínka, se kterou žadatel souhlasil a neměl připomínky (viz protokol z ústního jednání uložený ve spise). Projektová dokumentace, uvedená ve výroku závazného stanoviska, byla správním orgánem dne 14. 10. 2009 ověřena.

Žadatel zamýšlí vystavět novostavbu na p. p. č. 913/1 v k. ú. Tachov v Zahradní ulici. K umístění novostavby bylo Městským úřadem Tachov, odborem školství kultury, vydáno závazné stanovisko č.j. 262/2009 – OŠK-6/Lib ze dne 21. 7. 2009, kde umístění novostavby sledovalo uliční čáru Zahradní ulice. Kvůli novému dopravnímu řešení dvou vjezdů je záměrem žadatele umístit dům 2 m od uliční čáry Zahradní ulice. Oproti předcházejícímu stupni projektové dokumentace nejsou ve vnějším vzhledu objektu žádné změny (třípatrový dům, v přízemí s prodejnou, ve vyšších patrech s byty; střecha domu sedlová; fasáda pětiosá, ve střední ose s předstupujícím rizalitem, který je zakončen sedlovým štítovým vikýřem; fasáda dvorního křídla čtyřosá, ve 3. NP bude umístěna lodžie; dům bude okapově orientovaný do Zahradní ulice). Střešní krytinu zamýšlí žadatel osadit vláknocementovou typu Beternit v černé barvě. Na fasádě bude hladká omítka, hlavní plocha fasády bude v barvě šedé (Caparoll, Korall 30) a šambrány v barvě červené (Caparoll, Korall 170). Okna žadatel zamýšlí osadit plastová v imitaci dřeva, barevný odstín olše. Okna budou dělena na povýšený kříž vně zasklení oken. Dveře a výkladce budou rovněž plastové v imitaci dřeva, odstín olše.

Předmětná p. p. č. 913/1 v k. ú. Tachov je situována v památkově chráněném území městské památkové zóny Tachov, které bylo vyhláškou Ministerstva kultury České republiky č. 476/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst prohlášeno za památkovou zónu. Jde o místo – dle stabilního katastru z roku 1838 – kde se nacházel kamenný objekt, jehož podobu se nepodařilo doložit, dnes je objekt zaniklý a místo je prolukou určenou k zastavění. Novostavba bude navazovat na stávající historickou výstavbu hmotou i architektonickým ztvárněním, a proto je její výstavba v daném prostředí z hlediska památkové péče možná.

Objekt bude vystavěn za použití současných stavebních technologií a z tohoto důvodu je užití plastových oken a dveří jakožto moderního stavebního prvku možné, neboť ulice je v území městské památkové zóny, které pouze hmotově dotváří území městského historického jádra.

Podmínku, uvedenou ve výroku tohoto závazného stanoviska, je vlastník povinen respektovat a postupovat v souladu s památkovým zákonem.

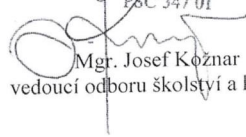
Závěrečná kontrola plnění výroku tohoto závazného stanoviska bude provedena v rámci dozoru nad dodržováním památkového zákona a předpisů vydaných k jeho provedení, v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. g) tohoto zákona.

Poučení :

Proti tomuto závaznému stanovisku **nelze** v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **podat samostatné odvolání**, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět výše uvedené žádosti, příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 149 odst. 3 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. **Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání**, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

MĚSTSKÝ ÚŘAD
odbor školství a kultury

TACHOV
PČ 347 01


Mgr. Josef Koznar
vedoucí odboru školství a kultury

Přílohy

Projektová dokumentace (1x paré č. 1)

Rozdělovník

Město Tachov, Rokycanova 1, 347 01 Tachov

Na vědomí

NPÚ, územní odborné pracoviště v Plzni

Vlastní

OVÚP MěÚ Tachov

Telefon: 374 705 110 Fax: 374 705 226 IČ: 00260231

příjmový účet: KB Tachov 2688980287/0100
výdajový účet: KB Tachov 2688970257/0100
e-mail: podatelna@tachov-mesto.cz
pracoviště: T. G. Masaryka 1326

Úřední hodiny:
Po: 7.00-17.00
St: 7.00-17.00