

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>Khan</u>	Jméno: <u>Yuliya</u>	Osobní číslo: <u>412550</u>
Zadávací katedra: <u>K 126 - 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>Porovnání povolování a realizace staveb v České republice a v Kazachstánu</u>	
Název bakalářské práce anglicky: <u>Comparison of building permit process in Czech Republic and in Kazachstan</u>	
Pokyny pro vypracování: Úvod Předpisy upravující povolování a realizace staveb v České republice - Stavební zákon Předpisy upravující povolování a realizace staveb v Kazachstánu Porovnání na konkrétních příkladech Vyhodnocení a závěr	
Seznam doporučené literatury: TOMÁNKOVÁ, Jaroslava, ČÁPOVÁ, D. Management staveb. 1. vyd. Praha: FinEco, 2013. 226 s. ISBN 978-80-86590-12-7. Stavební zákon 183/2006 Sb. Zákon Republiky Kazachstán z 16. července 2001 č. 242-II "O architektuře, urbanismu a stavební činnosti v Republice Kazachstán"	
Jméno vedoucího bakalářské práce: <u>Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D.</u>	
Datum zadání bakalářské práce: <u>19.02.2018</u>	Termín odevzdání bakalářské práce: <u>27.05.2018</u> <i>Udaj 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)

Porovnání a povolování staveb v České republice a v Kazachstánu
Comparison of building permit process in Czech Republic
and in Kazakhstan

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že tuto bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně, pod vedením vedoucí Ing. Jaroslavy Tománkové, Ph.D.

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

Datum: 27.05.2018

Yuliya Khan

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí své bakalářské práce paní Ing. Jaroslavě Tománkové, Ph.D. za odborné rady, zkušenosti a cenné připomínky.

V neposlední řadě bych ráda poděkovala své rodině a svým blízkým za neutuchající podporu a víru v mé síly během celého studia.

Anotace

Tato bakalářská práce je věnována tématům povolování a realizace staveb v České republice a v Kazachstánu a dále jejich porovnáním. V teoretické části jsou nejprve popsány možnosti získání stavebního povolení, realizace staveb a uvedení staveb do užívání a také zhodnocení změn v novele stavebního zákona. Praktická část je zaměřena na povolování staveb menšího rozsahu – rodinných domů. Cílem je stanovení legislativních rámců dvou republik a porovnání na konkrétních příkladech.

Klíčová slova

Stavební zákon, územní řízení, územní souhlas, stavební řízení, ohlášení, kolaudační řízení

Annotation

This bachelor thesis is devoted to issues of permitting and realization of buildings in the Czech Republic and Kazakhstan and their comparison. In the theoretical part there are described first the possibilities of obtaining building permits, realization of constructions and putting buildings into use, as well as evaluation of changes in the new building act. The practical part is focused mainly on building permits of smaller houses. The aim is to compare the legislative frameworks of the two republics.

Key words

Building act, planning permission proceedings, planning consent, building permit proceedings, notification, appraisal procedures

Obsah

1. Úvod.....	9
2. Formy povolovacích procesů v České republice.....	10
2.1 Dotčené orgány v územním a stavebním řízení	12
2.2 Stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani stavební povolení	14
2.3 Průběh územního procesu	15
2.3.1 Územní rozhodnutí.....	16
2.3.2 Územní souhlas	18
2.3.3 Náklady spojené s územním řízením	19
2.4 Stavební řízení	20
2.4.1 Stavební povolení.....	20
2.4.2 Ohlášení stavby.....	22
2.4.3 Náklady spojené se stavebním řízením.....	23
2.5 Další možnosti povolovacích procesů.....	24
2.5.1 Veřejnoprávní smlouva.....	24
2.5.2 Společný územní souhlas a ohlášení stavby.....	25
2.5.3 Společné územní a stavební povolovací řízení	25
2.5.4 Koordinované povolovací řízení.....	25
2.5.5 Certifikát autorizovaného inspektora.....	27
2.6 Realizace staveb.....	28
2.7 Užívání dokončených staveb.....	29
3. Předpisy upravující povolování a realizaci staveb v Kazachstánu	31
3.1 Průběh územního řízení.....	31
3.1.1 Územní rozhodnutí.....	32
3.2 Získání architektonického plánovacího zadání a technických podmínek připojení k inženýrským sítím	34
3.3 Stavby nevyžadující získání architektonického plánovacího zadání.....	35
3.4 Posouzení projektové dokumentace stavebním úřadem.....	35
3.4.1 Topografický snímek.....	35
3.4.2 Zpracování projektově – rozpočtové dokumentace	36
3.4.3 Žádost a získání povolení od oddělení požárně technických expertíz	37
3.4.4 Proces posouzení projektově – rozpočtové dokumentace	38
3.5 Realizace stavby.....	39
3.5.1 Oznámení místnímu výkonnému orgánu o zahájení stavebních prací.....	39
3.5.2 Zajištění kontroly v různých fázích stavby	40
3.5.3 Vydání povolení k připojení k vodovodní a kanalizační síti.....	41

3.6 Uvedení stavby do užívání	41
4. Shrnutí.....	43
5. Porovnání povolování staveb na konkrétních příkladech	44
5.1 Stavba rodinného domu v České republice.....	44
5.2 Stavba domu s dvěma bytovými jednotkami v Kazachstánu	54
6. Závěr.....	62
7. Seznam tabulek, schémat a obrázků.....	64
8. Seznam literatury a použitých zdrojů:	66
9. Legislativní předpisy:	68
Příloha č. 1 Projektová dokumentace Novostavby rodinného domu v obci Rosice nad Labem ..	69
Příloha č. 2 Závěr posudku o stanovení radonového indexu stavebního pozemku	71
Příloha č. 3 Společný souhlas se štítkem „Stavba povolena“	75
Příloha č. 4 Projektová dokumentace rodinného domu ve městě Kostanaj.....	79
Příloha č. 5 Dokumentace pro stavební povolení.....	82

1. Úvod

Bakalářská práce se věnuje porovnání povolování staveb ve dvou zemích – České republice a Kazachstánu, jak z hlediska teorie, tak i z praktického pohledu. Stavebnictví je samostatným odvětvím národního hospodářství, kde získání stavebního povolení je nedílnou součástí celého výstavbového projektu. Autorka v této bakalářské práci popisuje jednotlivé fáze výstavby od procesu povolování do uvedení stavby do užívání.

S problematikou povolování a realizace staveb se setkávají jak lidé pracující ve stavební oblasti v podobě dodavatelských a projekčních firem, tak i většina obyvatel, kteří realizují výstavbu tzv. svépomocí. Právní rámec povolování, realizace a uvedení stavby do užívání v obou zemích je tvořen příslušnými stavebními zákony, které stanovují práva a povinnosti účastníků výstavbového projektu, upravují cíle a úkoly ve věcech *územního plánování, povolování a provádění staveb*. Podle novely stavebního zákona, která nabyla účinnosti 1. ledna 2018, bylo zavedeno koordinované povolovací řízení. Změny upravené danou novelou jsou také popsány v této bakalářské práci. Cílem teoretické části je stanovit, jakým způsobem zákony srovnávaných zemí upravují povolování a realizaci staveb, a porovnat obtížnost získání stavebního povolení z časového hlediska a z pohledu nákladů. V praktické části autorka aplikuje získané znalosti a porovnává proces na konkrétních příkladech.

2. Formy povolovacích procesů v České republice

V předinvestiční fázi projektu, což je „časové období od prvních podnětů (myšlenek) na investici do realizace stavby přes definování koncepce výstavbového projektu až po rozhodnutí, zda a kde projekt bude či nebude realizován“ (1), budou definovány účely a cíle výstavbového projektu a taktéž budou provedeny předprojektové analýzy, zejména získání informací a poznatků finanční, ekonomické, marketingové a technicko – technologické povahy pomocí zpracování různých studií, jako například studie příležitosti a proveditelnosti.

V případě, že koncepce výstavbového projektu byla schválena a investor rozhodl, že bude realizována, musí stavba projít několika povolovacími procesy. Povolovací procesy upravuje zákon č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu, tzv. stavební zákon. Podle části první úvodního ustanovení předmětu úpravy stavební zákon stanovuje „cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území“ a upravuje „ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů“.

Podle novely stavebního zákona, která nabyla účinnosti 1. ledna 2018, bylo zavedeno koordinované povolovací řízení, které v některých případech sloučí územní a stavební řízení a v případě staveb s rizikem negativního vlivu na životní prostředí i řízení o posuzování vlivů na životní prostředí v jedno. Výsledkem výše uvedeného spojení má být jedno rozhodnutí, tzv. společné povolení. (2)

Novela stavebního zákona nezavazuje stavebníka postupovat metodou koordinovaného povolovacího řízení. Stavebník může také postupovat jedním z tradičních způsobů, tedy skrze samostatné správní řízení – jednostupňovou nebo dvoustupňovou povolovací formou viz schéma č. 1.

Schéma č.1 Přehled forem povolovacích řízení

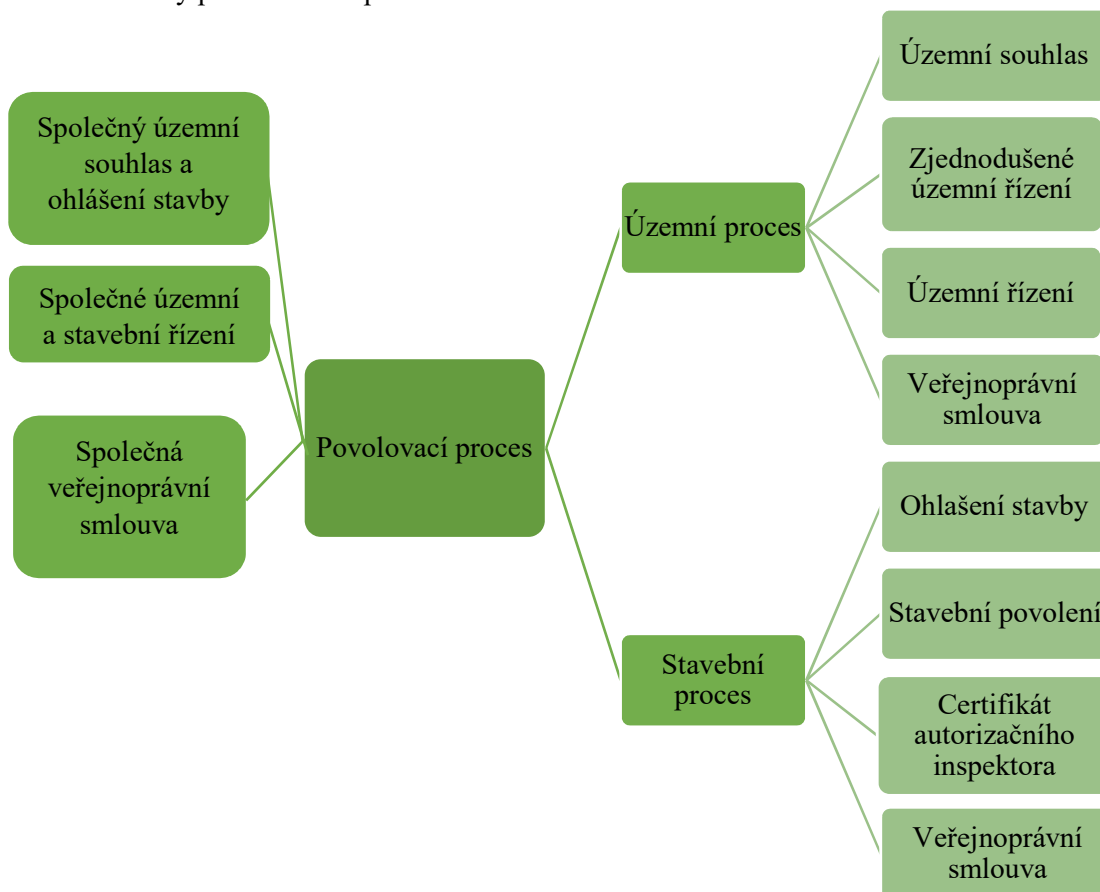


Zdroj: vlastní zpracování podle učebnice Management staveb

Dvoustupňové povolovací řízení zahrnuje dva jednotlivé procesy – územní a stavební řízení, druhou variantou je jednostupňové řízení, kdy je nutná pouze jedna povolovací etapa. Stavební zákon vymezuje okruh staveb, pro které postačí pouze územní řízení, ty jsou vyjmenovány v § 78, § 96 a § 103 SZ. Také existuje varianta využití pouze stavebního řízení, a to v případě, že stavba je zamýšlena na území se zpracovaným regulačním plánem, který může nahradit územní rozhodnutí podle stavebního zákona.

Stavební zákon popisuje podrobně formy povolovacích procesů, tyto i další varianty jsou znázorněny ve schématu č. 2.

Schéma č. 2 Formy povolovacích procesů



Zdroj: Vlastní zpracování dle SZ 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

2.1. Dotčené orgány v územním a stavebním řízení

Dotčené orgány chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a stavebního zákona a vydávají stanoviska, které stavebník musí získat před vlastním procesem územního řízení, případně stavebního řízení. Seznam nejběžnějších dotčených orgánů, jejichž závazná stanoviska jsou vyžadována pro rodinné domy, a jejich obory působnosti jsou uvedeny v tabulce č. 1.

Soulad s územním plánem od 1.1.2018 vyhodnocují a posuzují orgány územního plánování (odbory u obcí s rozšířenou působností), které vydávají závazné stanovisko. Dříve posuzoval soulad s územním plánem stavební úřad v rámci územního řízení a jeho závěr byl vyjádřen územním rozhodnutím.

Tabulka č. 1 Dotčené orgány v územním a stavebním řízení pro rodinné domy

Obor působností dotčených orgánů	Dotčený orgán v územním řízení	Dotčený orgán ve stavebním řízení	Věcná příslušnost
Ochrana přírody a krajiny	Ministerstvo ŽP, krajský úřad, újezdní úřad, správy NP a CHKO atd.	Pověřené obecní úřady s výjimkou zvláště chráněných území a jejich ochranných pásem magistrát statutárního města, krajský úřad, újezdní úřad, správy NP a CHKO atd.	<i>zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny</i>
Ochrana vod	obce s rozšířenou působností, krajský úřad, újezdní úřady	pověřený obecní úřad, obec s rozšířenou působností, krajský úřad, újezdní úřady	<i>zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)</i>
Ochrana ovzduší	krajský úřad, krajská hygienická stanice, obecní úřad s rozš. působností	krajský úřad, krajská hygienická stanice, obecní úřad	<i>zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší</i>
Ochrana zemědělského půdního fondu	pověřený obecní úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností, krajský úřad, správa národního parku, Ministerstvo ŽP	pověřený obecní úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností, krajský úřad, správa národního parku, Ministerstvo ŽP	<i>zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu</i>
Ochrana veřejného zdraví	Ministerstvo zdravotnictví, krajská hygienická stanice	Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, krajská hygienická stanice	<i>zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví</i>
Požární ochrana	Ministerstvo vnitra, Vojenské ubytovací a stavební správy	Hasičský záchranný sbor kraje je dotčeným orgánem státní správy na úseku požární ochrany	<i>zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně</i>
Památková péče	obecní úřad obce s rozšířenou působností pro kulturní památky, krajský úřad pro národní kulturní památky	obecní úřad obce s rozšířenou působností pro kulturní památky, krajský úřad pro národní kulturní památky	<i>zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči</i>

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (3)

Kromě stanovisek dotčených orgánů před zahájením územního a stavebního řízení stavebník musí předložit stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Tím prokáže, že sítě technické infrastruktury nebo jejich ochranná pásma neprocházejí pozemkem, kde se plánuje stavební záměr, nebo jeho okolím. Vlastníci veřejné infrastruktury jsou zejména správci: elektrické energie, vody, plynu, rozvodů tepla, kanalizace, elektronických komunikací. Tyto organizace si mohou vyžádat úpravy projektové dokumentace stejně jako dotčené orgány státní správy.

2.2 Stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani stavební povolení

Stavební zákon také vymezuje záměry, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavebního objektu ani stavební povolení. Tyto stavby jsou uvedeny v § 79 odst. 2, a § 80 odst. 3, písm. a) a e). Jedná se zejména o:

- *„opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m,*
- *skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení ve vzdálenosti minimálně 2 m od hranice pozemku,*
- *stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s 1 NP, podsklepená maximálně 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, je umístovaná ve vzdálenosti minimálně 2 m od hranic pozemků,*
- *bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci ve vzdálenosti minimálně 2 m od hranic pozemku, a jeho související technické zařízení,*
- *terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím,*
- *změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků o výměře do 300 m²“*

Kromě staveb uvedených § 79 odst. 2, a § 80 odst. 3, písm. a) a e) existuje další skupina staveb, která nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení. Ta je popsána v § 103 odst. 1 c), d), e). Jsou to:

- „stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderná zařízení;
- stavby pro zemědělství do 60 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení; stavby pro zemědělství nad 60 m² zastavěné plochy nebo nad 5 m výšky do 300 m² zastavěné plochy a do 7 m výšky, o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují, ledaže se jedná o stavby pro ustájení zvířat nebo chovatelství anebo zemědělské stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv)“.

Pokud uvedené stavby patří ke skupině, pro kterou je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí, tuto výjimku nelze využít. Jestli výše uvedená stavba bude vyžadovat provedení zemních výkopových prací nebo terénních úprav, „je stavebník povinen zjistit si informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu“ viz §79 odst. 4 SZ. Kromě toho musí stavba splňovat další podmínky, které se vztahují k ochraně přírody, krajiny a památkové péče, nesmí být součástí ochranného pásma nebo památkové rezervace.

2.3 Průběh územního procesu

Územní plánování je proces, který definitivně stanoví způsob využití území podle § 18 odst. 1. „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území“. Podle požadavků územního plánování se zpracovává územně plánovací dokumentace, a to na úrovni:

- „Pro celou Českou republiku – jedná se o Politiku územního rozvoje;
- Pro celé území kraje – jde o Zásady územního rozvoje;
- Obce či města – pak jde o územní plány nebo podle novely s prvky regulačního plánu;
- Konkrétně určená plocha pro zpřesnění podmínek dané územním plánem – stanovuje se regulační plán“ podle SZ § 36 – § 75.

Stavebník na základě žádosti podané pomocí formuláře na příslušný stavební úřad získá územně – plánovací podklady. Těmi jsou územně analytické podklady, které dle SZ § 26 „*obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území*“, jinými slovy definují hlavní problémy k řešení v plánovacích dokumentech a v územní studii, která „*navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů*“.

Jedním ze základních procesních postupů pro umístování stavebních objektů nebo zařízení, jejich změny, změnu vlivu jejich užívání na území nebo změnu využití území je územní řízení. Lze říci, že územní řízení je proces, ve kterém se posuzuje, zda je možné realizovat navržený výstavbový projekt určitého typu i s jeho vlivy a umístit ho do vybraného území. Dále se posuzuje, zda je stavba v souladu s územně plánovací dokumentací, neposuzuje se tu však konkrétní způsob provedení stavby. To bude předmětem stavebního řízení. (4) Cílem stavebníka v této fázi je získání povolení umístění stavebního objektu nebo zařízení na pozemku, a to formou:

- a) územního rozhodnutí dle § 76 odst. 1 SZ,
- b) územního souhlasu dle § 96 odst. 1 SZ,
- c) veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby dle § 78a SZ,
- d) regulačního plánu § 78 odst. 2 SZ,

Účastníky řízení jsou v každém územním řízení:

1. „*žadatel,*
2. *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn,*
3. *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn,*
4. *osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám a pozemkům může být rozhodnutím přímo dotčeno*“ (5)

2.3.1 Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí, kterým příslušný stavební úřad podle SZ § 92 odst. 1 „*schvaluje navržený záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby*“, vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení, které lze uplatnit, jestliže záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše. V tabulce č. 2 je znázorněn průběh územního a zjednodušeného územního řízení a zároveň proces získání územního rozhodnutí.

Tabulka č. 2 Postup získání územního rozhodnutí

Postup získání územního rozhodnutí		
Typický průběh územního řízení	Typický průběh zjednodušeného územního řízení	
1. Žadatel nechá zpracovat dokumentaci k žádosti o vydání územního rozhodnutí (DUR) oprávněnou osobou,		
2. Žadatel na základě DUR zajistí závazná stanoviska nebo rozhodnutí DOSS nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, stanoviska vlastníků veřejné infrastruktury, případně smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury podle §86 SZ,	2. Žadatel na základě DUR zajistí závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí DOSS, souhlas účastníků řízení, kteří mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo sousedním stavbám a souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu podle § 95 SZ,	
3. Žadatel podá žádost o vydání územního rozhodnutí včetně příloh, zejména souhlas k umístění stavebního záměru podle § 184a SZ,	3. Žadatel podá žádost o vydání územního rozhodnutí včetně příloh,	
4. SÚ oznámí zahájení územního řízení a doručí účastníkům jednotlivě, v případě velkého počtu účastníků podle § 144 SZ se doručuje veřejnou vyhláškou,	4. SÚ posoudí záměr žadatele podle § 90 SZ, vyhotoví návrh výroku rozhodnutí, který vyvěsí na úřední desce po dobu 15 dnů; návrh výroku se doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě podle § 95 odst. 4	
5. SÚ oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení se doručí nejméně 15 dnů předem. SÚ může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru podle § 87 odst.1,	5. Žadatel zajistí vyvěšení návrhu výroku na místě určeným SÚ po celou dobu zveřejnění (15dnů),	
6. Závazná stanoviska DOSS, námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být podány nejpozději při ústním jednání,	6. Námítky účastníků proti návrhu výroku rozhodnutí a výhrady DOSS musí být podány písemně nejpozději do 15 dnů od zveřejnění návrhu,	
7. SÚ rozhodne o námítkách, u kterých nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, kromě námitek týkajících se vlastnických práv,	7. SÚ v případě námitek rozhodne o provedení územního řízení,	7. nejsou-li námítky, územní rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci,
8. SÚ posoudí soulad záměru s požadavky podle §90 SZ a vydá územní rozhodnutí, doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci s přílohou.	8. SÚ doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení úplného územního rozhodnutí včetně odůvodnění opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy podle § 95 odst. 6.	

Zdroj: Vlastní zpracování dle SZ 183/2006 Sb., učebnice Management staveb

2.3.2 Územní souhlas

Podle §96 SZ v některých případech stavební úřad namísto územního rozhodnutí může vydat územní souhlas. Takovými případy jsou:

- „záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- poměry v území se podstatně nemění,
- záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- záměr nevyžaduje závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.“

Lze říci, že proces získání územního souhlasu má jednodušší postup, „není správním rozhodnutím a nevydává se ve správním řízení, což znamená, že zde nejsou účastníci řízení, nepodávají se námitky apod. Proti územnímu souhlasu se nelze odvolat.“ (6)

Kromě výše uvedených případů, územní souhlas postačí pro stavby, které splnily určité podmínky stanovené § 103 SZ, zejména:

- „ohlašované stavby, jejich změn a zařízení,
- neohlašované stavby, jejich změn a zařízení,
- změny staveb,
- změn druhu pozemku a způsobu využití pozemků od 300 m² do 1 000 m²,
- staveb v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, nedohází-li ke změnám využití a prostorovým změnám,
- terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře od 300 m² do 1 000 m², nesousedí-li s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím,
- odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy od 300 m² do 1 000 m², neslouží-li pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí“.

Tabulka č. 3 Postup získání územního souhlasu

Postup získání územního souhlasu
1. Žadatel nechá zpracovat technický popis záměru s příslušnými výkresy,
2. Žadatel na základě dokumentace zajistí souhlasná závazná stanoviska, stanoviska vlastníků veřejné infrastruktury a souhlasy vlastníků sousedních pozemků, vyznačené na situačním výkresu,
3. Žadatel podá žádost o územní souhlas,
4. SÚ vydá územní souhlas do 30 dní ode dne podání oznámení a ověří situační výkres. Územní souhlas nabývá právních účinků dnem doručení žadateli.

Zdroj: SZ 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, učebnice Management staveb

Doba trvání podle správního řádu je 60 dní. Platnost územního souhlasu je 2 roky.

2.3.3 Náklady spojené s územním řízením

Jak bylo uvedeno dříve, prvním krokem stavebníka pro získání územního rozhodnutí či územního souhlasu je vypracování dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí (DUR) oprávněnou osobou, lze říci, že tato procedura je prvotním nákladem spojeným s územním řízením. Celková cena dokumentace se může pohybovat kolem 10 000 Kč, pokud se jedná o rodinný dům, v jiných případech záleží na složitosti stavby a požadavcích projektanta. (7)

Tabulka č. 4 Správní poplatky spojené s územním řízením

Vydání rozhodnutí o umístění stavby či zařízení ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci	1 000 Kč
Vydání rozhodnutí o umístění stavby či zařízení ke stavbě pro bydlení s více než 3 byty	5 000 Kč
Vydání rozhodnutí o umístění stavby ke stavbě garáže nejvýše se 3 stánými nebo řadových garáží	1 000 Kč a 500 Kč za každé další stání
Vydání rozhodnutí o umístění stavby ke stavbám, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení s výjimkou staveb veřejné technické infrastruktury, nebo ke stavbám, které vyžadují ohlášení	1 000 Kč
Vydání rozhodnutí o změně využití území do 5000 m ²	1 000 Kč
Vydání rozhodnutí o změně využití území nad 5000 m ²	3 000 Kč
Vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků	1 000 Kč

Zdroj: Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, příloha Sazebník, část I, položka 17

2.4 Stavební řízení

V případě získání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu může stavebník pokračovat k dalšímu stupni povoloovacího procesu – stavebnímu řízení. Zahájení stavebního řízení se uskutečňuje prostřednictvím podání žádosti o stavební povolení k příslušnému stavebnímu úřadu a končí jeho vydáním. Stavebník buď žádá sám nebo ho zastupuje projektant.

Účastníky stavebního řízení podle § 109 SZ jsou:

1. *„žadatel (stavebník),*
2. *vlastník stavby, na níž má být provedená změna, není-li stavebníkem,*
3. *vlastník pozemku, na němž má být provedená změna, není-li stavebníkem*
4. *vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,*
5. *ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno.*

Stavební zákon stanovuje kromě stavebního povolení i jiné formy, jde o:

- ohlášení stavby,
- oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora,
- veřejnoprávní smlouva.

Předpokládá se, že tyto formy mají jednodušší a rychlejší postup, než je stavební povolení. Dokonce existují stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, ty byly popsány v podkapitole 1.2.

2.4.1 Stavební povolení

Stavební povolení obsahuje velmi důležitou část – podmínky pro provedení stavby a její užívání. V ČR jsou tyto podmínky neobvykle podrobné.

Jak bylo uvedeno výše, o vydání stavebního povolení musí požádat stavebník písemně u příslušného stavebního úřadu a k žádosti podle § 110 a) SZ připojit:

- a) *„souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184 a),*
- b) *územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, pokud je jejich vydání tímto zákonem vyžadováno a nevydal je stavební úřad příslušný k povolení stavby,*
- c) *závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona,*
- d) *stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobů napojení,*
- e) *projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem ve dvojím vyhotovení, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení a dokladovou část,*
- f) *návrh plánu kontrolních prohlídek stavby“*

Typický průběh procesu získání stavebního povolení:

1. *„zpracování projektové dokumentace k žádosti o stavební povolení (DSP) oprávněnou osobou včetně plánu kontrolních prohlídek,*
2. *zajištění na základě DSP závazná stanoviska DOSS a stanoviska vlastníků veřejné infrastruktury,*
3. *stavebník podá žádost o stavební povolení k příslušnému stavebnímu úřadu,*
4. *stavební úřad oznámí účastníkům řízení zahájení stavebního řízení a začíná běžet lhůta pro vyřízení, nejméně 10 dnů před ústním jednáním*
5. *stavební úřad nařídí ústní jednání a pak stanoví lhůtu minimálně 10 dní pro námitky, závazná stanoviska a námitky účastníků řízení musí být podány nejpozději při ústním jednání,*
6. *stavební úřad rozhodne o námitkách, u kterých nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, kromě námitek týkajících vlastnických práv.*

Stavební úřad přezkoumá žádost a ověří:

- soulad projektové dokumentace s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazujícím anebo územním souhlasem, že DSP je zpracována oprávněnou osobou a je úplná a jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu,
- soulad s požadavky DOSS,
- zajištění příjezdu na stavbu, vybavení k potřebnému užívání

Stavební úřad vydá stavební povolení, po nabytí právní moci zašle stavebníkovi ověřenou DSP a štítek s identifikačními údaji o povolení stavbě“ (8)

Dle §113 odst. 3 SZ je stavební úřad povinen v případě „jednoduchých věcí rozhodnout na základě dokladů předložených stavebníkem nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení stavebního řízení“, v ostatních případech, kde se jedná o „zvlášť složité stavby, stavební úřad rozhodne nejdéle ve lhůtě 90 dnů“.

2.4.2 Ohlášení stavby

Proces ohlášení stavby je zjednodušená verze procesu získání stavebního povolení. Stavby, kterým postačí pouze ohlášení, jsou přesně vyjmenovány v § 104 SZ, a to jsou např.:

- a) „stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,*
- b) podzemní stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem,*
- c) nebytové stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m a haly do 1000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m,*
- d) stavby pro reklamu a další stavební objekty vymezené v § 104 stavebního zákona.“*

Obdobně jako u územního souhlasu nenese ohlášení charakter správního řízení. Stavebník podá ohlášení na předepsaném formuláři, který je přílohou č. 8 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

K ohlášení stavebník připojuje dle § 105 SZ:

- a) *„souhlas k provedení stavebního záměru podle §184 a),*
- b) *územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, pokud je jejich vydání tímto zákonem vyžadováno a nevydal je stavební úřad příslušný k povolení stavby,*
- c) *závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona,*
- d) *stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobům napojení,*
- e) *projektovou dokumentaci nebo dokumentaci ve dvojím vyhotovení,*
- f) *souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům, souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu“*

Pokud jde o projektovou dokumentaci, podle novely stavebního zákona obsahuje průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických, technologických zařízení a dokladovou část. Podrobná struktura dokumentace je uvedena ve vyhlášce 499/2006 Sb.

Jak je vidět, podklady, které stavebník připojuje k ohlášení, mají podobný obsah jako pro stavební povolení. Předpokládá se, že ohlášení nese charakter rychlejšího a jednoduššího procesu, ale ve skutečnosti to platí pouze v případě, sežene-li stavebník všechny souhlasy vlastníků sousedních pozemků.

Po obdržení ohlášení stavební úřad prozkoumá, zdali jsou všechny podmínky pro daný projekt splněny v patřičném rozsahu. Při kladném zjištění vydá souhlas s provedením ohlášené stavby do 30 dnů a doručí jej stavebníkovi. Pokud úřad rozhodne, že podmínky nebyly splněny, spustí klasické stavební řízení podle §104 odst. 7 SZ.

2.4.3 Náklady spojené se stavebním řízením

Náklad na vypracování podrobnější projektové dokumentace pro stavební povolení, které vyžaduje stavební řízení, se promítá do nákladů stavebníka. Částka, kterou zaplatí investor, záleží na mnoha vstupních faktorech, jako např. svažítost terénu pozemku nebo inženýrské sítě. Druhým faktorem je, jaký typ projektu zvolí stavebník, buď katalogový projekt nebo individuální od projektanta.

Ceny katalogových projektů se pohybují v rozmezí 20 000 Kč až 50 000 Kč, v této ceně není zahrnuto osazení na konkrétní pozemek a napojení na inženýrské sítě, a proto konečná cena může dosáhnout částky mezi 40 000 Kč až 80 000 Kč. Jinou variantou je zpracování projektové dokumentace projektantem, přibližná cena může být v rozsahu 50 000 Kč až 90 000 Kč, kolem 3 % z rozpočtové ceny díla. (9) Ostatní náklady spojené se stavebním řízením znázorní tabulka č. 5.

Tabulka č. 5 Správní poplatky spojené se stavebním řízením

Vydání stavebního povolení ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci	5 000 Kč
Vydání stavebního povolení ke stavbě pro bydlení s více než 3 byty	10 000 Kč
Vydání stavebního povolení ke stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě uvedené v písmenu a) nebo b) s výjimkou stavby garáže	500 Kč
Vydání stavebního povolení ke stavbě garáže nejvýše se 3 stánými nebo řadových garáží 1 000 Kč a 500 Kč za čtvrté a každé další stání, nejvýše	5 000 Kč
Vydání stavebního povolení ke stavbě vyžadující ohlášení, o které stavební úřad rozhodl usnesením, že ohlášený stavební záměr projedná ve stavebním řízení	10 000 Kč

Zdroj: Zákon č. 634/2004 Sb., *o správních poplatcích*, příloha Sazebník, část I, položka 18

2.5 Další možnosti povolovacích procesů

Stavební zákon umožňuje získat územní a stavební povolení také alternativními způsoby.

2.5.1 Veřejnoprávní smlouva

Správní řád, konkrétně zákon č. 500/2004 § 159 odst. 1, definuje veřejnoprávní smlouvu jako „*dvoustranné nebo vícestranné jednání, kterým se zakládají, mění nebo ruší práva a povinnosti v oblasti veřejného práva*“. Veřejnoprávní smlouva, kterou stavební úřad uzavře se stavebníkem, o umístění nebo o provedení stavby může za určitých podmínek nahradit územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Stavebník (žadatel) předloží stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy a k ní doloží veškeré náležitosti jako k žádosti o vydání územního rozhodnutí, popřípadě stavebního povolení, včetně všech „*údajů a podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů a souhlas k umístění stavebního záměru*“ podle § 184a SZ v případě náhrady územního rozhodnutí, také přiloží projektovou dokumentaci, včetně situačního výkresu na podkladě katastrální mapy apod.

Stavební úřad prozkoumá navrženou veřejnoprávní smlouvu během 30 dnů, buď ji přijme nebo odmítne. V případě kladného rozhodnutí vyznačí účinnost. Platnost veřejnoprávní smlouvy je 2 roky, „*změnit tuto smlouvu lze na základě dohody stavebního úřadu a stavebníka*“ dle §78a odst. 3 a §116 odst. 3. Pokud pro daný stavební záměr bylo vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí, veřejnoprávní smlouvu nelze uzavřít. (10)

2.5.2 Společný územní souhlas a ohlášení stavby

Další varianta, která by měla zrychlit a zjednodušit proces povolování staveb, je společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru. Toto sloučení stavebník může použít pouze v případě, jestliže byly splněny zákonné požadavky pro vydání územního souhlasu a souhlasu s ohlášenou stavbou podle § 96 odst. 2 a § 104 odst. 1. K příslušnému stavebnímu úřadu stavebník podává dvě žádosti – o územní souhlas a o ohlášení stavby, zaplatí dva správní poplatky podle zákona č. 634/2004 Sb., za jednotlivé procesy a výstupem tohoto procesu by měl být tzv. společný souhlas, který stavební úřad doručí stavebníkovi, vlastníkovi pozemku nebo stavby (pokud není stavebníkem), dotčeným orgánům a osobám uvedeným § 96 odst. 4. (11)

2.5.3 Společné územní a stavební povolovací řízení

S účinností od 1.1.2013 bylo zavedeno společné územní a stavební řízení podle § 94a stavebního zákona. Toto spojení přináší nové výhody pro stavebníka. Velkým přínosem kromě ušetření času jsou i zmenšené náklady, a to z toho důvodu, že postačí vypracovat jednu společnou projektovou dokumentaci. K příslušnému stavebnímu úřadu stavebník podá jednu společnou žádost. Posouzení souladu záměru se stavebním zákonem se neliší od procesu v jednotlivých etapách řízení. V optimálním případě stavební úřad schválí stavební záměr a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně pro dělení nebo scelování pozemků. Dále může stanovit, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek. Lhůta pro vydání společného povolení je 60 až 90 dnů podle obtížnosti případu. (12)

2.5.4 Koordinované povolovací řízení

Koordinované řízení se liší od společného řízení tím, že v tomto případě se uskutečňuje integrace procesu EIA (*Environmental Impact Assessment*), který upravuje zákon č. 100/2001 Sb. *O posuzování vlivů na životní prostředí*. Jeho účelem je získání „*objektivního odborného podkladu pro vydání rozhodnutí, popřípadě opatření podle zvláštních právních předpisů a přispět tak k udržitelnému rozvoji společnosti*“.

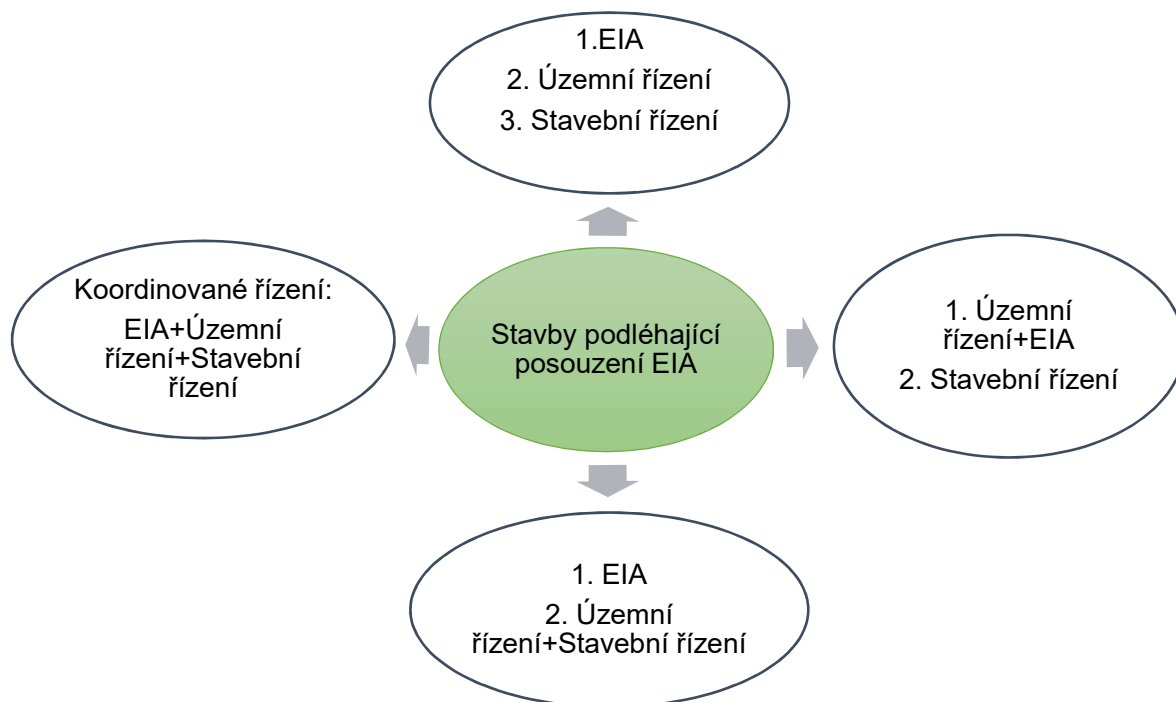
V rámci EIA se posuzují stavby, činnosti a technologie, které uvádí příloha č. 1 výše zmíněného zákona, zejména stavby *Kategorie I*, které vždy podléhají celému procesu EIA. Objekty v této kategorii jsou například letiště, průmyslové závody, čistírny odpadních vod apod. Stavby *Kategorie II*, jako např. vodní elektrárny, železniční a intermodální zařízení podléhají pouze tzv. zjišťovacímu řízení, které rozhodne, zda záměr bude podléhat posuzování vlivů na životní prostředí nebo ne. Koordinované řízení lze vést u většiny staveb kromě staveb speciálních, jako jsou stavby letecké, stavby na vojenských územích, stavby pro obranu státu atd.

Koordinované povoloovací řízení existuje vedle samostatného územního a stavebního řízení jako možná alternativa. Stejně jako ostatní spojené povoloovací procesy má za účel zjednodušení a zrychlení procesu povolování.

Proces posouzení vlivů na životní prostředí vede buď krajský úřad nebo Ministerstvo životního prostředí, zatímco proces koordinovaného řízení vede úřad příslušný k stavebnímu řízení. Průběh koordinovaného povoloovacího procesu bude záležet na tom, jaký druh řízení stavebník zvolí podle novely stavebního zákona pro stavby, které podléhají posouzení vlivů na životní prostředí (2, 12):

- a) nejprve řízení o posouzení vlivů na životní prostředí, následně územní řízení a poté stavební řízení,
- b) kombinace územního řízení a posouzení vlivů na životní prostředí ve smyslu novelou navrhovaného § 94a až § 94i stavebního zákona, následně stavební řízení,
- c) nejprve řízení o posouzení vlivů na životní prostředí a potom koordinované řízení, jmenovitě územní a stavební řízení,
- d) koordinované řízení s posouzením vlivů na životní prostředí ve smyslu novelou navrhovaného § 94a až § 94i stavebního zákona, viz schéma č. 3

Schéma č. 3 Přehled forem povolovacího řízení pro stavby podléhající posouzení EIA



Zdroj: Zpracováno dle podkladů Ing. Michala Vondrušky, Ph.D.

Účastníky koordinovaného řízení jsou stejné osoby jako účastníci územního a stavebního řízení, to stanovuje stavební zákon § 94k.

2.5.5 Certifikát autorizovaného inspektora

Většina staveb vyžaduje územní rozhodnutí a stavební povolení. Dle stavebního zákona stavební povolení může být nahrazeno tzv. certifikátem, který zpracovává autorizovaný inspektor. Certifikát není rozhodnutím správního řádu, autorizovaný inspektor jím osvědčuje, že byly splněny všechny požadavky dle zákona a povolí zahájení stavby.

Autorizovaný inspektor není správním orgánem a jeho činnost je svobodným povoláním. Podmínky pro jeho jmenování jsou uvedeny v § 143 a § 145 SZ. „*Autorizovaný inspektor musí složit zkoušku, splňovat bezúhonnost, jmenuje jej ministr po vyjádření příslušné komory*“. Je to soukromá osoba, která vykonává svou činnost na základě *soukromoprávní smlouvy* se stavebníkem a na jeho náklad. Cena za posouzení dokumentace je kalkulovaná individuálně pro každý stavební projekt stejně jako hodinová sazba autorizovaného inspektora, která se pohybuje kolem 1000 Kč/hod.

Celková cena včetně vypracování certifikátu ke stavebnímu povolení je:

- Pro novostavbu RD cca 20 000 Kč
- Pro komerční objekty cca 50 000 Kč
- Pro velká administrativní centra cca 200 000 Kč

Po uzavření takovéto smlouvy musí autorizovaný inspektor bez zbytečného odkladu oznámit stavebnímu úřadu zahájení stavebního řízení. Nahrazení stavebního povolení certifikátem může být odmítnuto v případě, jestli se jedná o stavbu, která je nezpůsobilá k posouzení autorizovaným inspektorem. Pro takovou stavbu je vyžadováno posouzení vlivu na životní prostředí EIA. (13)

2.6 Realizace staveb

Jakmile stavebník získal potřebná povolení, může přistoupit k realizační fázi, která začíná okamžikem předání staveniště mezi dvěma zainteresovanými osobami – stavebníkem a zhotovitelem. Podmínky předání a převzetí staveniště by měly být sjednány ve smlouvě o dílo.

Hned po podpisu protokolu o předání staveniště nebo zápisu ve stavebním deníku může být zahájena výstavba. Stavba musí být v souladu s ověřenou projektovou dokumentací a může být provedena:

1. stavebním podnikatelem, který zajistí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím,
2. svépomocí, pokud stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý podle §160 SZ. Tuto možnost lze použít pro stavby a terénní úpravy, stanovené v § 103 (s výjimkou § 103 odst. 1 písm. e) bodů 4 až 8) a v § 104.

U staveb pro bydlení musí stavebník zajistit odborné vedení stavby stavbyvedoucím. V stavebním zákonu v § 152 a 153 jsou uvedeny povinnosti stavebníka, stavbyvedoucího a stavebního dozoru.

Nedílnou součástí fáze realizace je kontrola průběhu výstavbového procesu zajištěním dozoru na stavbě. Dva hlavní druhy dozoru jsou:

1. Autorský dozor, který má za úkol dodržet hlavní zásady projektu a kontrolovat soulad výstavby s projektovou dokumentací. Je rovněž jedním z účastníků kontrolních dnů na stavbě. Autorským dozorem musí být zpracovatel projektové dokumentace k stavebnímu povolení, který může při vzniku jakéhokoliv problému operativně spolupracovat při realizaci stavby.
2. Technický dozor stavebníka, který je jeho zástupcem a jeho technickým poradcem, provádí kontrolní a dozorovou činnost, účastní se kontrolních dnů, kontroluje položkový rozpočet a technologické předpisy. Podle novely z roku 2018 musí technický dozor staveb, které jsou financovány z veřejného rozpočtu, být proveden pouze autorizovaným architektem, autorizovaným inženýrem nebo autorizovaným technikem, inženýrem podle autorizačního zákona. (14, 15)

Stavební úřad může na základě žádosti stavebníka povolit změnu stavby před jejím dokončením. Společně s žádostí popíše stavebník navrhované změny a jejich porovnání s původním stavebním povolením, zároveň předloží novou projektovou dokumentaci nebo její ověřenou kopii s vyznačením navrhovaných změn. Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit, pokud je v souladu s vydaným územním rozhodnutím. Pokud se změna dotýká územního rozhodnutí, postupuje se podle společného územního a stavebního řízení (§ 94j až § 94p), výjimečně podle §94q a § 94z. Také změnu stavby lze výjimečně realizovat rozhodnutím stavebního úřadu při kontrolní prohlídce zápisem do stavebního deníku, spisu v projektové dokumentaci. Uskutečnit daný akt lze za podmínky, že stavba nedotýká zájmů ostatních účastníků řízení, podmínek územního rozhodnutí, veřejných zájmů, dotčených orgánů nebo s ní dotčené orgány vyřizují svůj souhlas. Podmínky jsou uvedeny v § 118 SZ. (12)

2.7 Užívání dokončených staveb

Podmínky předání a převzetí stavebního díla by mezi investorem a zhotovitelem měly být ošetřeny ve smlouvě o dílo. V místě provedení stavebního díla zhotovitel předává dokončenou stavbu bez vad a nedodělků. O tomto právním aktu se musí provést zápis, tzv. předávací protokol.

Dále musí být zpracována dokumentace skutečného provedení stavby včetně fotodokumentace a doložena k žádosti o kolaudační řízení nebo kolaudační souhlas v případech, kdy došlo ke změnám. (16)

Pokud stavební činnost vyžadovala stavební povolení, stavebník musí před zahájením užívání stavby požádat o kolaudační řízení podle § 119 – 122a SZ. Existují dva typy výstupů: kolaudační souhlas a kolaudační rozhodnutí. O kolaudační souhlas stavebník může požádat v případech, že budoucí uživatelé nemohou ovlivnit vlastnosti stavby. K žádosti stavebník musí připojit závazná stanoviska dotčených orgánů a geometrický plán. Příklady takových staveb mohou být stavby pro obchod a průmysl, školy, nemocnice, stavby dopravní a občanské infrastruktury nebo kulturní památky. V ostatních případech se provádí samostatné kolaudační řízení. (17)

Další možností schvalovacího procesu bylo doposud oznámení stavebnímu úřadu o užívání stavby, konkrétně u rodinných domů. Od 1.ledna 2018 byla zrušena povinnost oznamovat užívání stavby, což znamená, že stavebník již nemusí získávat povolení o užívání stavby. To se týká i závěrečné kontrolní prohlídky. V současné době není zákonem stanovena povinnost u rodinných domu oznamovat stavebnímu úřadu dokončení stavby a její uvedení do užívání.

Výjimkami, kdy může být stavba využívána ještě před předáním do užívání, jsou předčasné užívání stavby a zkušební provoz. Předčasné užívání staveb může dovolit stavební úřad na základě žádosti, a to v případě, že nedojde k ohrožení života a zdraví lidí ani k negativnímu dopadu na životní prostředí. Účastníky řízení jsou zhotovitel, stavebník a vlastník dané stavby. Podobné podmínky jsou u zkušebního provozu, pomocí kterého se ověřuje funkčnost a vlastnosti provedené stavby na základě projektové dokumentace podle § 123 a § 124 SZ. (18)

3. Předpisy upravující povolování a realizaci staveb v Kazachstánu

Na rozdíl od České republiky, kde proces povolování staveb může mít různé formy podle jednotlivých případů, v Kazachstánu povolovací proces probíhá jedinou, všeobecnou formou. Proces povolování staveb v republice Kazachstán stanovuje zákon *"O architektuře, urbanismu a stavební činnosti"*, dále jen stavební zákon. Lze říci, že proces povolování se skládá ze čtyř stupňů, a to:

1. Územní řízení,
2. Získání architektonického plánovacího zadání a technických podmínek,
3. Posouzení projektové dokumentace stavebním úřadem,
4. Oznámení o zahájení stavebních prací

Otázka získání všech potřebných posudků a rozhodnutí je pro stavebníka vždy nejdůležitější. V letech 2014-2015 vláda republiky Kazachstán přijala opatření ke kardinálnímu zlepšení podmínek pro podnikatelskou činnost v oblasti architektury, urbanismu a stavebnictví.

Tyto reformy stanovuje zákon republiky Kazachstán z 29. prosince 2014 č. 269 *„O novelizaci některých právních úkonů Republiky Kazachstán v otázkách kardinálního zlepšení podmínek pro podnikatelskou činnost v Republice Kazachstán“* a zákon republiky Kazachstán z 16. května 2014 č. 203 *„O novelizaci některých právních úkonů Republiky Kazachstán v otázkách povolovacího řízení.“*

3.1 Průběh územního řízení

Každá fyzická nebo právnická osoba, která má v úmyslu uskutečnit novou stavbu objektu nebo provést rekonstrukci stávajícího objektu pro své vlastní účely musí podle stavebního zákona podat žádost k místnímu výkonnému orgánu. Na základě této žádosti místní úřad učiní jedno z následujících rozhodnutí:

- 1) poskytnutí stavebního pozemku žadateli za účelem uskutečnění požadované stavby;
- 2) povolení na využití stavebního pozemku za účelem stavby, změny nebo rekonstrukce stávajícího objektu, který žadatel má ve vlastnickém právu;
- 3) povolení na rekonstrukci stávajících objektů. (19)

Kladné rozhodnutí o poskytnutí stavebního pozemku za účelem realizace stavebního záměru má stejnou moc jako územní rozhodnutí v České republice.

3.1.1 Územní rozhodnutí

Podle vyhlášky ministra národní ekonomiky republiky Kazachstán „*Pravidla poskytnutí stavebního pozemku*“, každý občan republiky Kazachstán má právo na získání jednoho stavebního pozemku za účelem stavby pro bydlení v rozsahu 0,1 ha zdarma. Je to z toho důvodu, že vlastníkem většiny pozemků je stát. Ten nebere ohled na to, zda žadatel už má ve vlastnictví nemovitost (byt, dům, garáž nebo pozemek). V závislosti na umístění pozemku musí žadatel podat speciální žádost za účelem získání stavebního pozemku od příslušného orgánu, která bude posouzena během 30 kalendářních dnů. Žádost zahrnuje informaci o žadateli, zejména:

- 1) osobní údaje žadatele,
- 2) hlavní účel plánovaného stavebního objektu, jeho parametry (zastavěná plocha, počet podlaží)

Pokud stavebník žádá o konkrétní stavební pozemek, místní výkonné orgány mohou požádat o poskytnutí předprojektové dokumentace za účelem zdůvodnění požadavků žadatele.

Po podání žádosti bude žadateli přiděleno pořadové číslo, podle kterého bude moci sledovat stav své žádosti. Ve skutečnosti tento proces trvá několik let, a proto většina občanů získává stavební pozemky od státu odkupem. Takový pozemek musí projít celý proces územního řízení a získat klasické územní rozhodnutí.

Rozhodnutí místního výkonného orgánu o poskytnutí pozemku, územní rozhodnutí na pozemek, který je ve vlastnickém právu žadatele, pro novostavbu nebo pro změnu stávajícího stavebního objektu je základem pro zpracování projektové dokumentace a následně pro získání technických požadavků a architektonického plánovacího zadání.

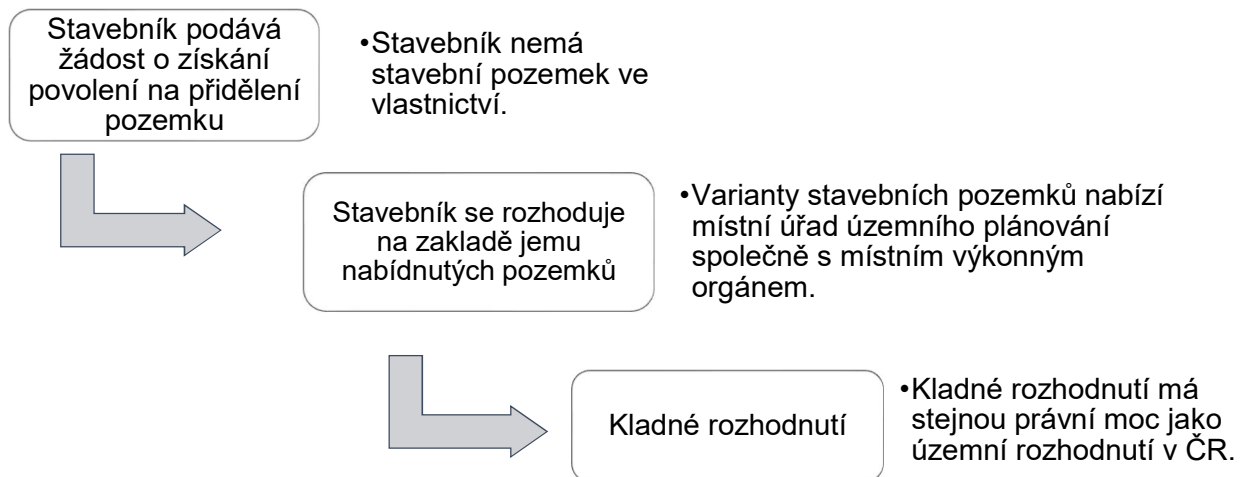
Po provedení reformy stavební zákon nyní říká: „*Žadatel mající v úmyslu uskutečnit stavbu objektu musí dle územní legislativy získat od místních výkonných orgánů krajů či měst rozhodnutí o poskytnutí odpovídajícího práva k užívání půdy.*“

Proto, jestli má žadatel stavební pozemek ve vlastnickém právu nebo v právu k užívání půdy, získání rozhodnutí o poskytnutí pozemku pro stavbu daného objektu od výkonných orgánů není potřeba. (19)

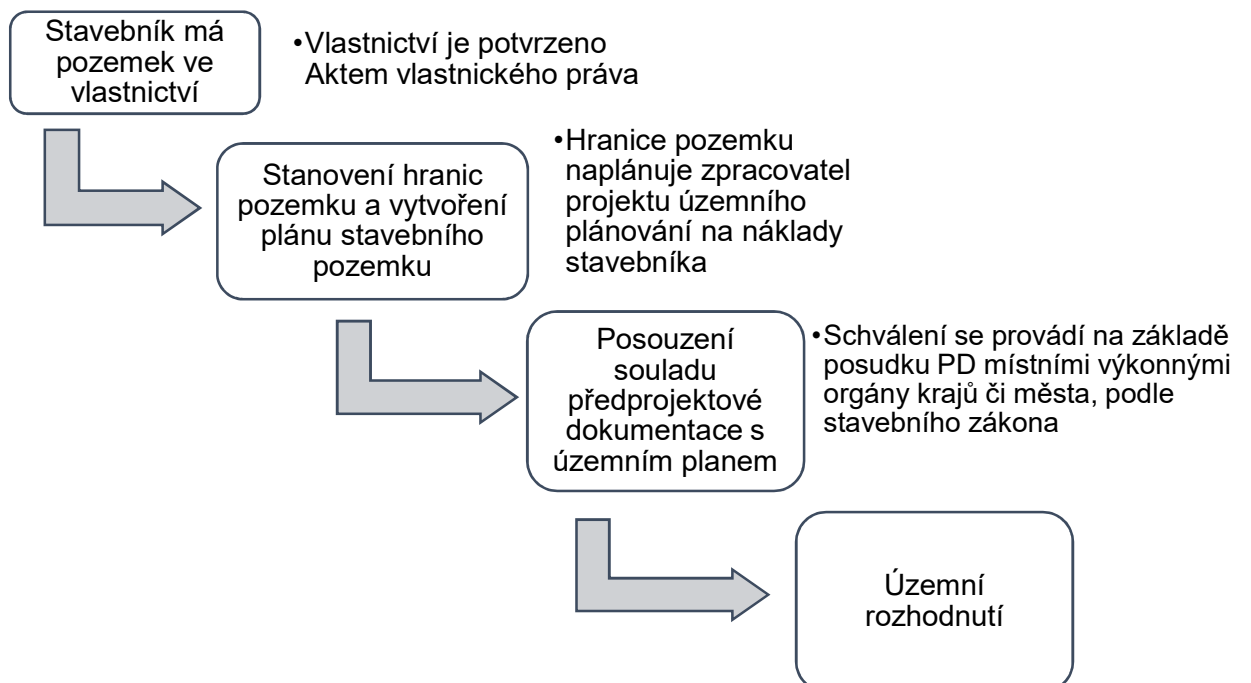
Pro snadnější pochopení je typický průběh územního řízení v republice Kazachstán znázorněn na schématu č. 4.

Schéma č. 4 Průběh územního řízení

Varianta 1. Stavebník žádá stát o pozemek



Varianta 2. Stavebník získává územní rozhodnutí na pozemek, který má ve vlastnictví



Zdroj: vlastní zpracování dle (19)

Celková doba trvání je stejná jako v předchozí variantě - 30 dnů.

3.2 Získání architektonického plánovacího zadání a technických podmínek připojení

k inženýrským sítím

Architektonické plánovací zadání, dále APZ, je jedním z hlavních normativních dokladů, který objednatel musí získat před zahájením stavby. Je souborem požadavků k parametrům a dispozici stavebního objektu na konkrétním pozemku a také ekologických, technických, protipožárních norem, požadavků na ochranu kulturních a architektonických památek a požadavků na dodržování práv fyzických a právnických osob stanovených vyhláškou z 28. února 2014 č. 166.

Společně s podanou žádostí k místnímu výkonnému orgánu stavebník podá:

- 1) *„vyplněný formulář technických podmínek,*
- 2) *spočítaný celkový soudobý příkon budoucího bytového nebo rodinného domu,*
- 3) *rozhodnutí o poskytnutí žadateli stavebního pozemku za účelem stavby nebo získaného územního rozhodnutí nebo povolení na využití stavebního pozemku za účelem stavby, změny nebo rekonstrukce stávajícího objektu, který žadatel má ve vlastnickém právu,*
- 4) *zpracovanou předprojektovou dokumentaci,*
- 5) *souhlas osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám a pozemkům může být rozhodnutím přímo dotčeno.“*

V případě, že se plánovaná stavba, změny nebo rekonstrukce budou provádět v zóně vysokého seismologického nebezpečí, musí stavebník přiložit posudek předprojektové dokumentace a dodatečné podmínky pro stavbu od seismologického oddělení vědeckého ústavu.

Je důležité zdůraznit, že tento doklad nesmí být vydán, jestli:

- pozemek se nachází v ochranném pásmu,
- stavba je zahájena nelegálně.

Před provedením reformy činila lhůta pro posouzení žádosti o vydání architektonického plánovacího zadání 10 dní, po reformách podle vyhlášky z 31. března roku 2016 *„lhůta pro posouzení žádosti o vydání architektonického plánovacího zadání a technických podmínek připojení k inženýrským sítím pro projektování stavebních objektů nesmí přesahovat dobu 6 pracovních dní od okamžiku podání žádosti.“*

3.3 Stavby nevyžadující získání architektonického plánovacího zadání

Získání APZ není potřeba v případech stanovených vyhláškou č. 166, zejména:

- *„dočasné stavby pro bydlení v době sezonních prací,*
- *přístavby k stávajícím objektům,*
- *stavby, nevyžadující změnu stávajících inženýrských sítí,*
- *mobilní objekty (kontejnerové stavební buňky, jednopodlažní budova pro obchodní podniky, nevyžadující posudek od krajské hygienické správy),*
- *parkovací plocha s maximálním počtem 50 míst,*
- *změna plánu místnosti, nevyžadující změnu nosných konstrukcí,*
- *generální opravy inženýrských sítí nevyžadující polohové změny a změny rozměrů inženýrských sítí.“*

Ve výše uvedených případech stačí pouze podat vyplněné oznámení o zahájení stavby k místnímu výkonnému orgánu.

3.4 Posouzení projektové dokumentace stavebním úřadem

3.4.1 Topografický snímek

Dalším krokem stavebníka po získání architektonického plánovacího zadání je nájem topografického odborníka a vytvoření topografického snímku v měřítku 1:500.

Topografický snímek zachycuje hydrografické odlišnosti, půdní a vegetační objekty, povrchy terénu, dopravní a inženýrské sítě, hranice pozemku. Pomocí topografického průzkumu, odborník poskytne objednateli, v daném případě stavebníkovi, informace:

- o reliéfu pozemku,
- o geodetické situaci,
- o stávajících nadzemních a podzemních objektech (20)

Topografický snímek se provádí ve třech etapách viz tabulka č. 6

Tabulka č. 6 Etapy zpracování topografického snímku

1.Přípravná etapa	Poskytnutí architektonického plánovacího zadání odborníkovi. Určení cílů projektu.
2.Práce v terénu	Prohlídka pozemku. Výběr geodetických bodů. Měření.
3.Zpracování topografického snímku	Zpracování a analýza dat. Vytvoření topografického snímku

Zdroj: vlastní zpracování dle (20)

Výsledkem topografického průzkumu je vytvoření kompletního souboru technických dokladů, měření a topografický snímek v papírové a digitální podobě.

Před provedením reforem byl topografický snímek jedním z bodů architektonického plánovacího zadání, nyní je součástí projektové dokumentace podle novely stavebního zákona.

3.4.2 Zpracování projektově – rozpočtové dokumentace

Definice projektově – rozpočtové dokumentace je stanovena § 60 stavebního zákona „*je souborem dokladů, které obsahují textové a grafické materiály, definují architektonické, funkční, technologické, konstrukční a inženýrské řešení stavby, rekonstrukci nebo přístavbu k stávajícímu stavebnímu objektu a inženýrské komunikace.*“ Projektová dokumentace se zpracovává samostatně pro jednotlivé pozemní a inženýrské objekty a pro technologické zařízení a vychází z vydaného architektonického plánovacího zadání a zpracovává se ve dvou etapách, které jsou znázorněny ve schématu č. 5.

Schéma č. 5 Přehled fází projektově – rozpočtové dokumentace

1. stupeň - Projektová dokumentace

- Definování základního vztahu k potřebám zákazníka a možnostem pozemku (materiál, skladby prvků atd.)
- Umístění stavby na pozemku a varianty připojení k inženýrským sítím
- Vytvoření předbežného rozpočtu nebo propočtu investora

2. stupeň - Pracovní projekt

- Podrobný soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr
- Podrobná výkresová část
- Souhrnná technická zpráva

Zdroj: vlastní zpracování podle zákona republiky Kazachstán "O architektuře, urbanismu a stavební činnosti "

3.4.3 Žádost a získání povolení od oddělení požárně technických expertíz

Pokud stavební objekt spadá do okruhu staveb přímo vymezených podle vyhlášky konkrétně k technicky jednoduchým stavebním objektům kategorie CC1, nutnost získání povolení od oddělení požárně technických expertíz zaniká. Kategorie složitosti stavebních objektů jsou pro snadnější pochopení znázorněny v tabulce č. 7.

Tabulka č. 7. Kategorie složitosti stavebních objektů

Název kategorie	Popis kategorií
CC1	<i>Stavby, objekty a zařízení administrativní, ubytovací, popřípadě jiné stavby a objekty pro dočasné použití provizorního charakteru bez sociálního a hygienického zařízení, oddechové haly a herny, kryté promenády a shromažďovací haly, přístavky, spojovací chodby, jednoduché tribuny, přístřešky, jednoduché zemědělské, průmyslové a skladové haly. Stavby, objekty a zařízení jednoduché, nízkopodlažní administrativní a obytné budovy se společným sanitárním zařízením a kuchyní, garáže, skleníky, jednoduché dílny bez jeřábových drah, jednoduché zemědělské, vodohospodářské, průmyslové a skladové haly, pokladny loděnice, prodejní sklady, vrátnice, šatny, ošetrovny, hudební pavilóny a podobně.</i>
CC2	<i>Stavby, objekty a zařízení administrativní, ubytovny a bytové objekty se standardním vybavením a průměrnými nároky, mateřské školy, jesle, základní školy, zdravotní střediska a polikliniky, nákupní střediska, veletržní a výstavní pavilóny, požární stanice, jednoduchá kulturní zařízení a kina, tělocvičny a sportovní zařízení, patrové garáže, výrobní budovy lehkého průmyslu, tiskárny, chladírny, zemědělské haly a zařízení a podobně</i>
CC3	<i>Stavby, objekty a zařízení obytné a administrativní s nadprůměrnými požadavky vícepodlažní, s méně obvyklými konstrukcemi a s dalšími doplňkovými funkcemi, střední a vysoké školy se speciálními učebnami, laboratořemi a přednáškovými sály, polikliniky, nemocnice, odborné léčebny, rehabilitační, lázeňská a rekreační zařízení s velkou kapacitou a nadprůměrnými nároky, obchodní a nákupní centra, hotely a jiná velkokapacitní ubytovací zařízení s nadprůměrnými nároky, správní budovy (banky spořitelny a podobně), kaple, stadióny a sportovní areály, kulturní víceúčelová zařízení, obřadní síně, oborová muzea a galerie, knihovny, archivy, budovy pro vývoj a výzkum se speciálním vybavením, průmyslové a inženýrské budovy s náročnými konstrukcemi a speciálním vnitřním vybavením nebo technologií, zemědělské budovy se zvláštní technologií a vybavením, speciální vojenské objekty a podobně.</i>

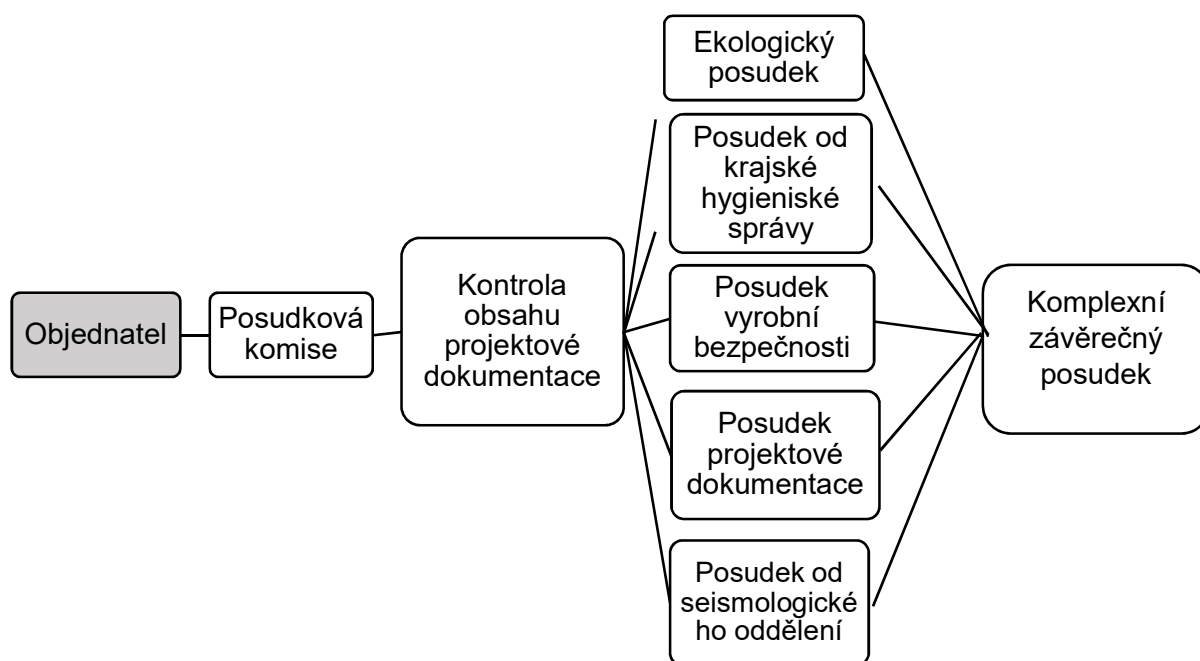
Zdroj: vyhláška z 28. února 2015 č.165 bod 8, doslovný překlad dle (21)

Doba zpracování posudku podle stavebního zákona je 4 dny, bez poplatků.

3.4.4 Proces posouzení projektově – rozpočtové dokumentace

Proceduru získání posudku projektově – rozpočtové dokumentace stanovuje vyhláška z 1. dubna 2015 č. 299 bod 32 „Pravidla provádění komplexního posudku technickohospodářského zdůvodnění a projektově-rozpočtové dokumentace, která byla navržena za účelem stavby nových objektů a změn (rekonstrukce, rozšiřování, modernizace a generální opravy) existujících budov a staveb, jejich komplexů, inženýrských a dopravních sítí nezávisle na finančních zdrojích.“ viz schéma č. 6. Celková lhůta je 10 dní s poplatkem 321 248 KZT, což podle měnového kurzu ke dni 24.05.2018 činí 20 592 Kč.

Schéma č. 6 Průběh posouzení projektové dokumentace



Zdroj: vlastní zpracování podle zákona republiky Kazachstán "O architektuře, urbanismu a stavební činnosti "

Ekologický posudek, podle zákona republiky Kazachstán z 18. března 1997 č. 85 „O ekologické expertíze“, je proces posouzení vlivů na životní prostředí projektově–rozpočtové dokumentace za účelem zjištění rizika negativního vlivu plánovanými stavbami a zařízení na veřejné zdraví. Je veden statním úřadem životního prostředí.

Posudek od krajské hygienické správy se uskutečňuje za účelem:

- určení a zabránění negativních vlivů životního prostředí na lidské zdraví,
- určení příčin a podmínek výskytu a šíření infekčních onemocnění a posouzení následků výskytu těchto onemocnění,
- dodržování technických předpisů, státních hygienických a epidemiologických norem během stavby (22)

Posudek statické bezpečnosti je vyžadován v případě rekonstrukcí, generální opravy nebo demolice stávajícího objektu, za účelem určení jeho technického stavu a souladu s platnými normami výrobní a technické bezpečnosti, zejména:

- nalezení deformací, průhybů a jiných odchylek od normativního stavu nosných prvků konstrukce a materiálů,
- stanovení stupně opotřebení prvků konstrukce,
- posouzení spolehlivosti a provozuschopnosti nosných prvků konstrukce,
- výpočet zůstatkové životnosti objektu (22)

Posudek od seismologického oddělení vědeckého ústavu je vyžadován pouze u stavebních objektů, které patří ke stavbám kategorie CC3 (technickým složitým objektům), u staveb kategorii CC2 je vyžadován posudek pouze v případě, že se plánovaná stavba bude provádět v zóně vysokého seismologického nebezpečí, viz tabulka č. 6. (22)

V souladu s vyhláškou „*O novelizaci stavebních norem a pravidel*“ byl zrušen posudek projektové dokumentace technicky nesložitých stavebních objektů, kategorie CC1 od seismologického oddělení vědeckého ústavu.

3.5 Realizace stavby

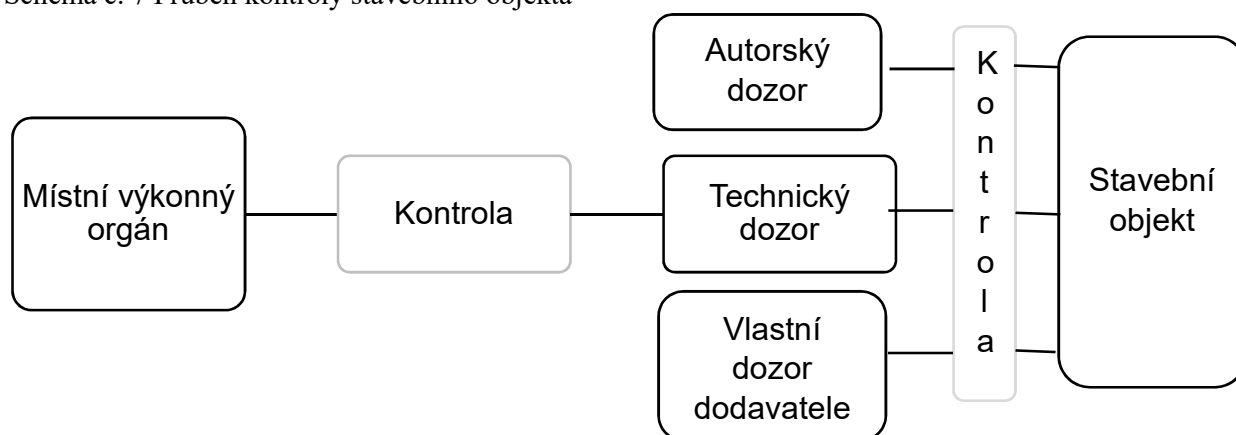
3.5.1 Oznámení místnímu výkonnému orgánu o zahájení stavebních prací

Proces získání povolení pro zahájení stavby byl zrušen po reformách. Před provedením reformy stavební zákon uváděl: „*Pro uskutečnění stavebně-montážních prací musí žadatel získat povolení k zahájení stavebně-montážních prací od místních výkonných orgánů krajů či měst.*“ Místo výše uvedeného procesu bylo zavedeno jednoduché oznámení o zahájení stavby. Žadatel musí vyplnit formulář „*Oznámení o zahájení stavebně-montážních prací*“ buď na oficiální webové stránce stavebního úřadu nebo osobně v místním výkonném orgánu v rozsahu určeném zákonem republiky Kazachstán „*O povolení a oznamování*“.

3.5.2 Zajištění kontroly v různých fázích stavby

Kontrola se realizuje jen ve vztahu k technickému dozoru, přímá kontrola stavebního objektu příslušným stavebním úřadem se podle nových reforem neprovádí. Zákon republiky Kazachstán z 6. ledna 2011 č.377-IV „O statní kontrole a dozoru v republice Kazachstán“ §16, bod 1 říká, že „Kontrola kontrolovaných subjektů se uskutečňuje v podobě plánované kontroly, která je kontrolou, která je zvolená orgánem kontroly a dozoru ve vztahu ke konkrétnímu subjektu v souladu s klasifikací rizik a časových intervalů předchozích kontrol za účelem zamezení ohrožení života a zdraví lidí a životního prostředí.“ V současné době platí vyhláška z 29. prosince 2014 č.269-V „O novelizaci některých právních úkonů v republice Kazachstán v otázkách zlepšení podmínek pro podnikatelskou činnost v republice Kazachstán.“ Plánovaná kontrola stavebních objektů ze strany místního výkonného orgánu je zrušená. Průběh kontrola stavebního objektu je znázorněn v schématu č.7.

Schéma č. 7 Průběh kontroly stavebního objektu



Zdroj: zákon z 16. července 2001 č.242 § 34, bod 2, "O architektuře, urbanismu a stavební činnosti v Republice Kazachstán"

Dříve se dozor investora (stavebníka) realizoval tzv. stavebním dozorem organizací poskytující inženýrské služby na základě smlouvy, úhrada za danou práci byla popsána v projektově – rozpočtové dokumentaci v souladu s platnými normami. Podle současných předpisů nájem stavebního dozoru není nutný v případě, jestli: „investor nebo objednatel je způsobilý uskutečnit technický dozor samostatně nebo se zapojením expertů, kteří mají příslušnou atestaci.“ Pokud má objednatel vlastní technický dozor, nájem stavebního dozoru není potřeba podle novely z 16. července 2001 č.242 „O architektuře, urbanismu a stavební činnosti v republice Kazachstán“ § 34, bod 2 stavebního zákona.

3.5.3 Vydání povolení k připojení k vodovodní a kanalizační síti

Vlastníkem všech podzemních sítí včetně vodovodních a kanalizačních sítí je stát. Pravidla poskytnutí stejných podmínek přístupu k regulačním službám v oblasti přírodních monopolů schvaluje vyhláška z 29. prosince 2014 č.175, bod 133. Lhůta získání povolení je 2 dny. Pro získání kladného rozhodnutí o připojení k vodovodní a kanalizační síti musí stavebník uzavřít smlouvu se statní organizací vodovodního a kanalizačního hospodářství a poskytnout následující podklady společně s žádostí o uzavření smlouvy:

1. výkres situace,
2. topografický snímek v měřítku 1:500,
3. technickou zprávu s uvedením stávajících stavebních objektů, které budou přímo připojené k vodovodní a kanalizační síti, výpočty zařízení zdravotně technických instalací, návrh a posouzení roční spotřeby vody, potřebné průtoky v potrubí, popis zařízení,
4. doklad, potvrzující vlastnické právo k pozemku a stavebnímu objektu,
5. územní rozhodnutí nebo rozhodnutí o přidělení pozemku,
6. oznámení o zahájení stavebně – montážních prací
7. výkresová část kanalizační a vodovodní instalace s posudkem technické komise o souladu stavebního objektu s technickými požadavky a podmínkami. (22)

3.6 Uvedení stavby do užívání

Současná pravidla pro uvedení stavby do užívání jsou zpracovaná v souladu se stavebním zákonem republiky Kazachstán. Pro uvedení stavby do užívání musí objednatel poskytnout místnímu výkonnému orgánu:

- 1) doklad, potvrzující vlastnické právo k pozemku a stavebnímu objektu,
- 2) územní rozhodnutí nebo rozhodnutí o přidělení pozemku,
- 3) povolení od oddělení požárně technických expertíz, a to v případě, pokud stavba podle vyhlášky č.165, bod 8 patří k technické složitým stavbám, viz tabulka č. 7,
- 4) oznámení o zahájení stavebně-montážních prací,
- 5) architektonické plánovací zadání a technické podmínky připojení k inženýrským sítím získané od místních výkonných orgánů krajů či měst,
- 6) projektové – rozpočtovou dokumentaci.

Po skončení stavebně-montážních prací objednatel obdrží oznámení od dodavatele o přípravě stavebního objektu k uvedení do užívání.

Při převzetí stavebního objektu objednatel:

- 1) uvede stavební objekt do provozu v souladu se stavebním zákonem, §74, bod 1 s vyhotovením aktu o převzetí stavebního objektu do užívání,
- 2) kontroluje soulad požadavků projektové dokumentace a skutečných normativních dokladů,
- 3) kontroluje soulad provedených stavebně-montážních prací, použitých stavebních materiálů (výrobků, konstrukcí) a vybavení podle projektově-rozpočtové dokumentace a státních stavebních norem v případě, že je objekt postaven na základě smlouvy o dílo. (22, 23)

Datum uvedení stavby do užívání je datum, kdy objednatel podepsal akt o převzetí stavebního objektu. Akt je jediným výchozím dokladem pro registraci vlastnického práva na dokončenou stavbu. Objednatel je povinen odeslat kopii aktu na místní výkonný orgán. (23)

Celkový průběh od zahájení územního řízení do uvedení stavby do užívání je znázorněno v tabulce č. 8

Tabulka č. 8 Průběh procesů povolání staveb v Kazachstánu

Proces	Čekací lhůta	Náklad
Územní řízení	30 dní	bez poplatků
Stavební řízení	26 dní	24 228 Kč
➤ získání APZ	6 dní	bez poplatků
➤ topografický snímek	1 až 3 dny	2 812 Kč
➤ požárně technická expertiza	4 dny	bez poplatků
➤ posouzení projektové dokumentace	10 dnů	21 416 Kč
Oznámení úřadu o zahájení o zahájení stavebně montážních prací	0,5 dne	bez poplatků
Získání povolení k připojení k inženýrským sítím	2 dny	bez poplatků
Uvedení stavby do užívání	0,5 den	bez poplatků

Zdroj: vlastní zpracování podle zákona z 16. července 2001 č.242 § 34, bod 2, "O architektuře, urbanismu a stavební činnosti v Republice Kazachstán"

4. Shrnutí

Po prozkoumání předpisů obou zemí lze říci, že proces povolování staveb v Kazachstánu, na rozdíl od České republiky, je mnohem kratší a jednodušší. Studie DOING BUSINESS uvádí, že průměrná doba obdržení stavebního povolení v Kazachstánu je 123 dnů. Po provedení reforem ve stavebním zákonu se celková doba zkrátila až na 56 dnů na rozdíl od České republiky, která má jeden z nejdelších povolovacích procesů v Evropě, a to v průměru 247 dní (24). Pro rodinné domy by nejrychlejším povolovacím procesem měl být sloučený územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, který by při dodržení všech lhůt měl trvat cca 60 dní.

Co se týká nákladů, které jsou také důležitým ukazatelem, v Kazachstánu činí celkové náklady na získání povolení kolem 2 % z ceny díla (přibližně 40 000 Kč), v České republice jsou naopak náklady poměrně menší, a to zhruba 0,2 % z ceny díla.

Na rozdíl od České republiky, kde proces povolování staveb může mít různé formy podle jednotlivých případů, v Kazachstánu povolovací proces probíhá jedinou, všeobecnou formou. Podoba je v tom, že obě formy mají dva stupně řízení – územní a stavební. S tím rozdílem, že v Kazachstánu nelze využít službu autorizovaného inspektora. Stavební povolení v Kazachstánu se skládá ze dvou etap: získání architektonického plánovacího zadání, jednoho z hlavních normativních dokladů, který objednatel musí získat před zahájením stavby, a posouzení projektové dokumentace.

Další podobnost je v tom, že během realizace musí stavebník zajistit dozor na stavbě. Nemůže však být překvapením, že existuje rozdíl v odborné terminologii, např. pro uvedení stavby do užívání se v ČR používá termín kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí, zatímco v Kazachstánu je výstupem tohoto procesu získání aktu o převzetí stavebního objektu do užívání.

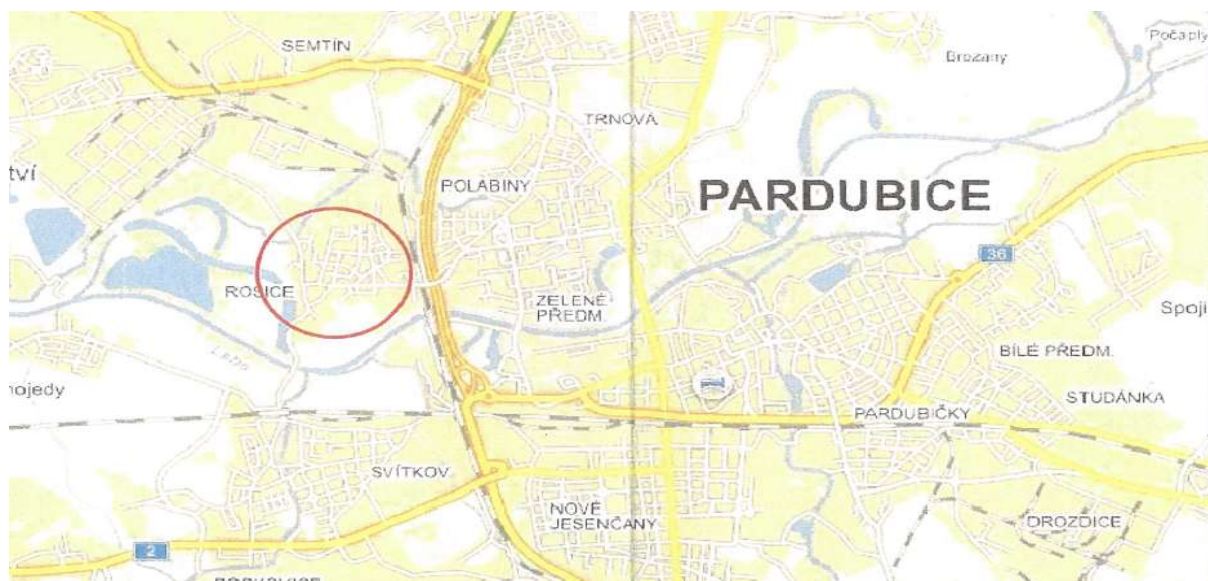
5. Porovnání povolování staveb na konkrétních příkladech

Pro porovnání povolovacích procesů byly vybrány dva projekty. První projekt je novostavba rodinného domu včetně přípojek inženýrských sítí, oplocení a zpevněných ploch v části obce Rosice nad Labem v Pardubickém kraji. Druhým projektem je stavba pro bydlení s kůlnou ve městě Kostanaj v republice Kazachstán.

5.1 Stavba rodinného domu v České republice

Obec Rosice nad Labem, kde se plánuje stavba, je součástí města Pardubice v Pardubickém kraji. Obec se nachází 5 kilometrů od centra města Pardubice a má 1 340 obyvatel. Obec Rosice nad Labem se nachází v nadmořské výšce 260 m a rozlohu katastru má 1 608 ha. V posledních pěti letech se v Rosicích provádí velké množství výstaveb nových domů, což přispělo velkou měrou k rozvoji města a vzniku celé nové části Rosic.

Obrázek č 1. Situační výkres širších vztahů



Zdroj: PD, RD Rosice nad Labem, viz Příloha č.1

Naplánovaný projekt rodinného domu – Novostavba RD v obci Rosice nad Labem se bude nacházet na pozemku parc. č. 372/13 v katastrálním území Rosice nad Labem. Stavební parcela je mimo odtokové poměry a toky. Pozemek je rovinný s travním porostem, neoplocený. Nenachází se v bezpečnostním pásmu ani v záplavovém území. Budoucí stavba nebude mít vliv na okolní pozemky a stavby na nich.

Území se nachází v ochraně zemědělského půdního fondu. Záběr z lesního půdního fondu není vyžadován. Stavební objekt bude mít podobný vzhled jako stavby v dané lokalitě, a to nebude rušit její architektonický celek.

Obrázek 2. Pozemek č. 372/13 v mapě KN



Zdroj: mapa KN

Navržený stavební objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený, má obdélníkový půdorys a sedlovou střechu. Budova bude založená na nových základových pasech provedených do nezámrné hloubky z betonu C 12/15. Přízemí je označeno za denní část. Tvoří ho obývací pokoj a kuchyň, zádveří a sociální zařízení. Z obývacího pokoje je vstup do zahrady. Noční část budovy se nalézá v podkroví – tvoří ji dva pokoje, šatna a koupelna. V prostoru pod schody se nachází technická místnost. V projektu jsou navrženy klasické stavební materiály dostupné na celém trhu. Stěny jsou ze zdiva YTONG, strop je ze systému YTONG Y175GC, strop podkroví je se sádkartonovým podhledem. Okna a venkovní dveře jsou navrženy plastové.

Rodinný dům je řešený jako samostatně stojící objekt s jedním nadzemním podlažím a využívaným podkrovím, nepodsklepený. Je určený pro bydlení čtyřčlenné rodiny. Je vhodný pro rovinnatý, případně mírně svahovitý terén.

Plocha stavebního pozemku – 356 m²

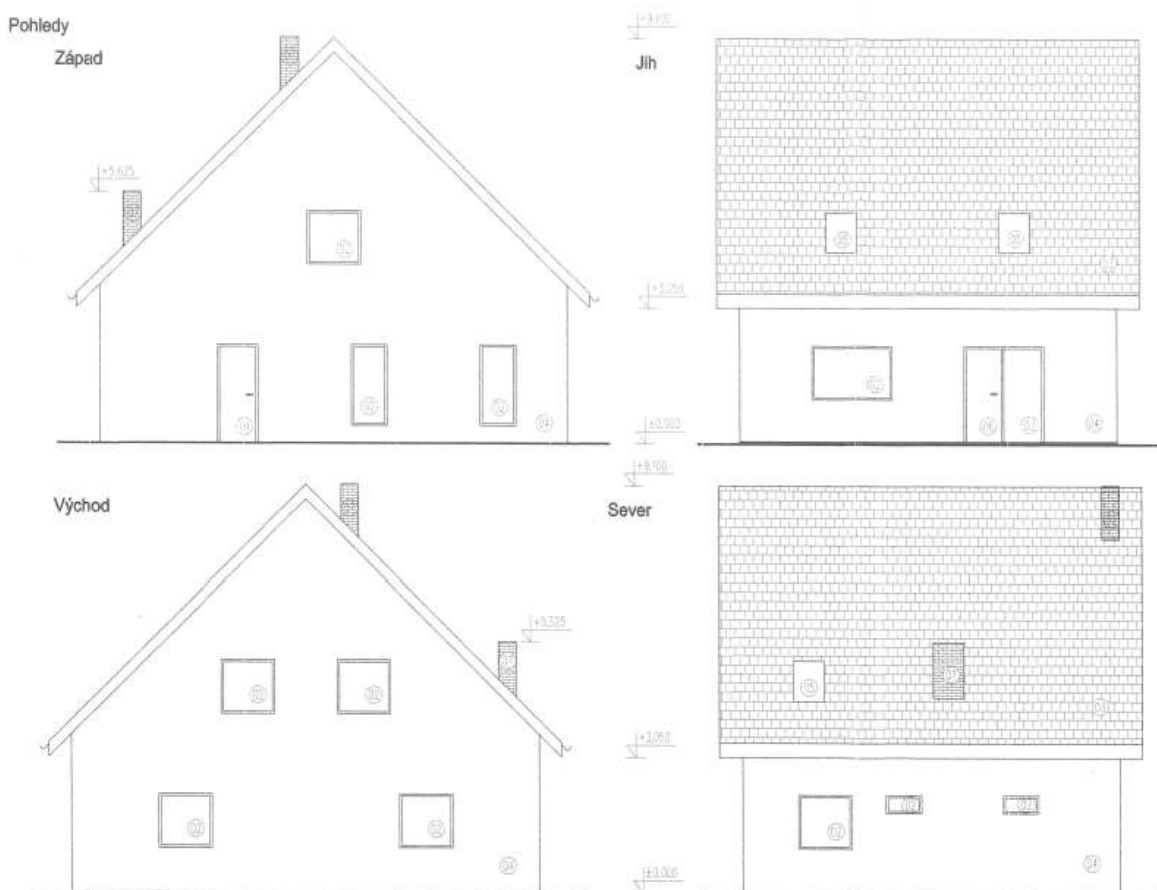
Budoucí zastavěná plocha RD – 89,25 m²

Obestavěný prostor RD – 586,5 m³

Výška stavby – 9,1 m od čisté podlahy 1.NP = ±0,000

Podlahová plocha – 137,11 m²

Obrázek č 3. Pohledy ze čtyř stran na RD Rosice nad Labem



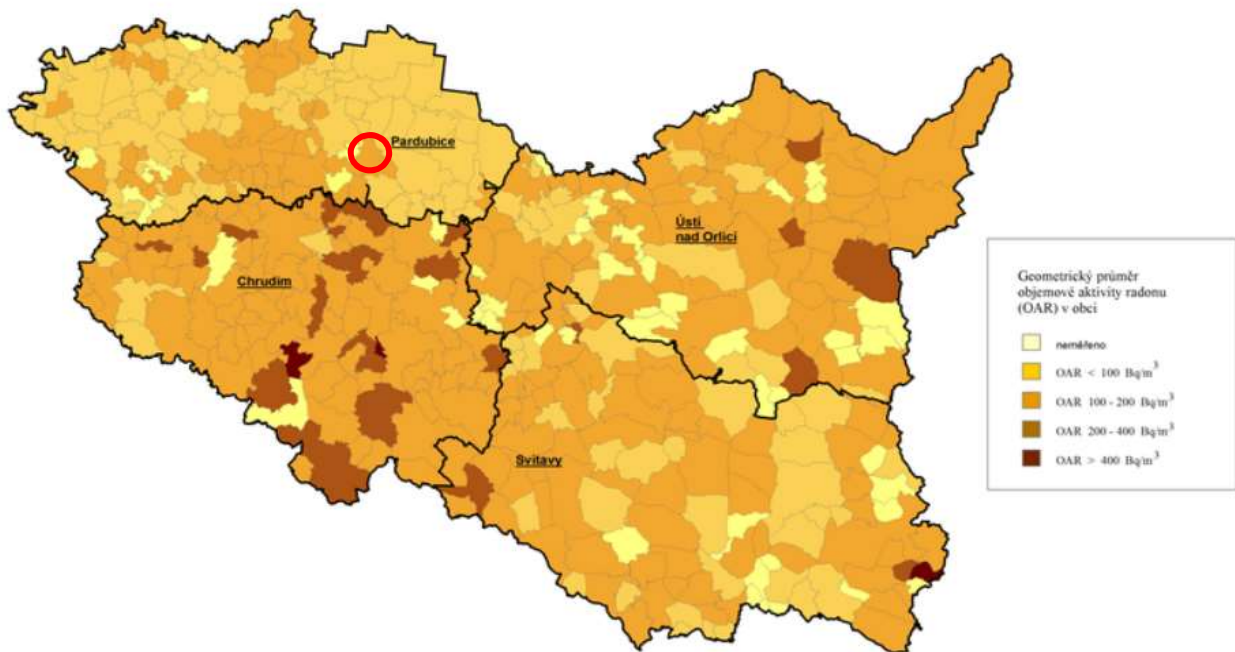
Zdroj: PD, RD Rosice nad Labem, viz Příloha č. 1

Technické parametry daného stavebního objektu spadají do okruhu staveb uvedených v § 96 odst.2 a) a § 104 SZ odst. a), a proto byla využita možnost podání žádosti o společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Projektová dokumentace byla zpracována ve stupni pro ohlášení stavby (DOS). Dokumentace obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, architektonicko-stavební řešení, stavebně konstrukční řešení, požárně bezpečnostní řešení.

Česká republika patří k zemím s vysokou koncentrací radonu v budovách, a proto je nutno provést posudek o stanovení radonového indexu stavebního pozemku ve smyslu zákona č. 263/2016 Sb., §98 a vyhlášky SÚJB č. 422/2016 Sb., §96. Riziko zaleží na oblasti republiky, na jejím geologickém podloží. (25) Geometrický průměr výskytu radonu v Pardubickém kraji je zobrazen na obrázku č 4.

Obrázek č 4. Geometrický průměr objemové aktivity radonu v bytech



Zdroj: Statní ústav radiační ochrany, 2016

Jak je vidět z obrázku, geometrický průměr (OAR) v Pardubicích nepřekročí hodnotu 100 Bq/m³. Zákon č. 263/2016 a č.13/2002, tzv. atomový zákon specifikuje, že buď projektant, stavebník nebo jeho zástupce musí předložit příslušnému stavebnímu úřadu protokol o provedeném měření i o stanoveném radonovém indexu pozemku, také nařizuje zajistit potřebné opatření za účelem omezení pronikání radonu do stavby. Na zkoumaném pozemku byl v místě stavby a nejbližším okolí proveden odběr 15 vzorků půdního vzduchu z hloubky 0,8 m. V odběrných vzorcích byla následně změřena objemová aktivita radonu ²²²Rn (OAR). Výsledný radonový index stavebního pozemku byl stanoven podle následující tabulky č. 9.

Tabulka č. 9. Třídění radonového indexu

Radonový index stavebního pozemku	c_{A75} (kBq/m ³) souboru měření OAR při plynopropustnosti		
	nízké	střední	vysoké
vysoký	> 100	> 70	> 30
střední	30 - 100	20 - 70	10 - 30
nízký	< 30	< 20	< 10

Zdroj: Posudek o stanovení radonového indexu stav. pozemku RD Rosice nad Labem, viz Příloha č. 2

Provedeným průzkumem bylo zjištěno, že se jedná o pozemek s nízkým radonovým indexem, objemová aktivita c_A ²²²Rn=8,3 kBq/m³. Jako ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí byla navržena protiradonová hydroizolační fólie podle nových trendů v radiačně ochraně. Ohledně zásad hospodaření s energiemi, které stanovuje zákon č.406/2000 Sb., energetická náročnost daného stavebního objektu odpovídá současným normám a stanovená hodnota je C (úsporná).

Hlavní stavební objekt bude připojen na technickou infrastrukturu, tím pádem záměr obsahuje:

- Přípojku vody, která bude napojená na stávající veřejný řad na pozemku parc.č. 374/9 v k.ú. Rosice nad Labem v ulici Oskara Brázdy, je vedená přes vodoměrnou šachtu na pozemku stavebníka do RD,
- Přípojka splaškové kanalizace bude taky napojená na stávající kanalizační řad na pozemku parc.č.374/1 v k.ú. Rosice nad Labem v ulici Oskara Brázdy,
- Přípojka plynu NTL bude napojená na stávající plynovod vedený v ulici Oskara Brázdy na pozemku parc.č. 374/1 v k.ú. Rosice nad Labem a bude zakončená hlavním uzávěrem a odtud bude pokračovat venkovním domovním rozvodem v zemi do RD,
- Přípojka elektro bude řešena z distribučního rozvodu NN. Na hranici pozemku stavebníka bude instalovaná přípojková skříň. Kabelové vedení z rozvaděče pokračuje po pozemku stavebníka,
- Dešťové vody budou svedeny svody do podzemní přepadové akumulární nádrže 4 m³ na pozemku stavebníka propojené do zasakovacího objektu,
- Zpevněné plochy budou provedeny pro přístup a příjezd k rodinnému domu, stavba je napojená místní komunikaci ulice Oskara Brázdy formou navrženého sjezdu,
- Oplocení – hranice pozemku parc.č. 372/13 v k.ú. Rosice nad Labem, které nejsou oploceny, budou oplocené. Plot bude z drátěného pletiva v celkové délce 23 m.

Co se týká dopravního řešení, to se navrhovanou stavbou nemění. Dopravní řešení zajišťuje místní komunikace, která přímo sousedí s dotčenými pozemky. Stavba je rovněž napojená na místní vedlejší příjezdovou komunikaci parc.č. 374/1 formou navrženého sjezdu a neovlivňuje dopravní systém. Na pozemku je navržena pojezdová plocha 56 m². Prostorový vztah navrhované stavby vzhledem k dosavadnímu stavu určí situační výkres viz obrázek č. 5.

Obrázek č.5 Koordinační situační výkres



Zdroj: PD, RD Rosice nad Labem, viz Příloha č. 1

Během připojení objektu k vodovodnímu a kanalizačnímu řádu a připojení plynu k stávajícímu plynovodu, které se nachází na ulici Oskara Brázdy, bude zajištěno dopravní inženýrské opatření (DIO). Díky tomu, že komunikace je umístěna před pozemkem a k hranici tohoto pozemku lze vyvést všechny potřebné přípojky, nutnost v podání žádosti o vyjádření existencí sítí odpadá. Proces získání územního souhlasu na ostatní objekty jako vodovodní a kanalizační přípojky probíhal paralelně s povolováním stavby domu.

Dalším krokem by mělo být uzavření smlouvy o připojení se správcem sítě a vlastní realizace přípojky v souladu s odsouhlasenou projektovou dokumentací.

Další nedílnou součástí projektové dokumentace je zpracování zprávy požární bezpečnosti. Na jejím základě bylo stanoveno, že:

- stavba bude mít jeden požární úsek,
- stavební konstrukce z hlediska požární odolnosti vyhovuje všem požadavkům,
- povrchové úpravy stěn jsou nehořlavé dle čl. 12.3.1 ČSN 73 0835,
- požárně nebezpečný prostor nezasahuje na sousední pozemky

Stavba bude realizována podle projektové dokumentace, kterou vypracovaly autorizované osoby, s dodržáním zákonů a předpisů, aby vyžadované povolenací řízení nemohlo být zamítnuto. Celková doba zpracování projektové dokumentace a náklady na její zpracování jsou uvedeny v tabulce č. 10.

Tabulka č.10 Doba zpracování a náklady na projektovou dokumentaci

	Doba zpracování	Náklady
Kompletní PD pro vydání rozhodnutí + PD pro zajištění DIO	40 000 Kč	65 dní
Radonové měření – stanovení radonového indexu	3 000 Kč	14 dní
Stanovení energetické náročnosti budovy	6 200 Kč	14 dní
Zpracování požárně bezpečnostní zprávy	1 800 Kč	19 dní

Zdroj: vlastní zpracování dle PD, RD Rosice nad Labem

Jak je vidět z tabulky, celkové náklady stavebníka za projektové práce této etapy se rovnají cca 51 000 Kč. Z toho 11 000 Kč, tj. zhruba 21,57 % ceny, tvoří další dokumenty požadované dle jiných právních předpisů.

Během zpracování projektové dokumentace získával stavebník souhlasy majitelů sousedních pozemků se stavebním záměrem formou písemného souhlasu. Potom stavebník na stavební úřad doložil katastrální situační mapu s podpisem majitelů a datem. Fáze získání souhlasů majitelů sousedních pozemků je riziková z pohledu času. Příčinou zpomalení realizace projektu může být nesouhlas souseda s plánovanou stavbou z mnoha různých důvodů, ale příčina musí být vážná a hlavně zdůvodněná.

Opatřením by bylo předběžné stanovení problémů před zahájením zpracování projektové dokumentace. V případě zkoumaného projektu neměl stavebník se získáním souhlasu od všech sousedů problémy.

Po obdržení seznamu dotčených orgánů a institucí stavebník získal jejich závazná stanoviska, jejich rozsah je uveden v tabulce č. 11.

Tabulka č. 11. Dotčené orgány projektu RD Rosice nad Labem

Dotčený orgán	Závazné stanovisko	Čekací lhůta
Magistrát města Pardubic, Odbor životního prostředí	Závazné stanovisko k zřízení zdroje znečišťování ovzduší	5 dnů
Krajská hygienická stanice Pardubického kraje	Závazné stanovisko k projektové dokumentaci stavby k územnímu a stavebnímu řízení	20 dní
Úřad Městského obvodu Pardubice VII, Odbor životního prostředí, ovzduší a dopravy	Závazné stanovisko k souhlasu s odnětím zemědělského půdního fondu, povolení zvláštního užívání komunikace	23 dní
Policie ČR, Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, územní odbor policie, dopravní inspektorát	Závazné stanovisko k dopravně inženýrským agendám	23 dní
Sekce ekonomická a majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů Pardubice	Závazné stanovisko k civilní investiční výstavbě	18 dní
Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.	Vyjádření k projektové dokumentaci	5 dní
ČEZ Distribuce, a.s.	Sdělení o existenci energetického zařízení	2 dny
GridServices, s.r.o.	Stanovisko k existenci plynárenských zařízení	17 dní
Služby města Pardubic a.s., investiční oddělení	Vyjádření o existenci vedení veřejného osvětlení	7 dní

Zdroj: dokladová část PD Rosice nad Labem, viz Příloha č.3

Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí vydal své závazné stanovisko k ochraně ovzduší, zejména k zřízení zdroje znečišťování ovzduší. Otopný systém objektu byl navržen jako tepelné čerpadlo s lokálním zdrojem – krbovými kamny, které byly předmětem posouzení. Žádost o závazné stanovisko byla podána 16.3.2017 a po 5 dnech jej stavebník získal. Odbor nestanovil žádné podmínky.

Krajská hygienická stanice souhlasila s novostavbou rodinného domu. Stavba svým situováním ve zvoleném pozemku splňuje základní požadavky kladené obecně závaznými předpisy na ochranu obyvatelstva. Stavba nebude zhoršovat úroveň bydlení, ani jinak snižovat komfort obyvatel obce. Z pohledu ochrany před hlukem nebudou ve vnitřním prostředí umístěny dlouhodobé zdroje hluku. Zdrojem venkovního hluku může být místní komunikaci. Lhůta posouzení žádosti je zde – 20 dní.

Zemní práce se začnou skrývkou ornice. Tato činnost byla důvodem posouzení žádosti o vynětí zemědělské půdy ze ZPF odborem životního prostředí, ovzduší a dopravy. Posouzení skladby půdy bylo uskutečněno pomocí k žádosti přiložené fotografie se zachyceným výkopkem o hloubce 30 cm. Podmínkou souhlasu s novostavbou bylo vytýčení plochy skrývané ornice na pozemku a její následně využití k sadovým úpravám po dokončení stavebních prací. Poplatek stavebníka pro daný akt je stanoven z následujících výpočtů pomocí bonitované ekonomické jednotky (BPEJ):

Výměra:	356 m²
BPEJ pozemku dle KN:	3.22.10
Třída ochrany:	IV. třída
Základní cena pozemků:	6,64 Kč/m²
Koeficient třídy ochrany:	3

Výpočet: výměra × základní cena × koeficient třídy = 356 × 6,64 × 3 = 7 091 Kč

BPEJ je popsána v katastru nemovitosti a dále byla s její pomocí stanovena třída ochrany a základní cena m² pozemku. Lhůta posouzení žádosti byla zde – 23 dní. Také stavebník obdržel povolení zvláštního užívání komunikace – umístění inženýrských sítí a jiných nadzemních nebo podzemních vedení všeho druhu v silničním pozemku z důvodu uložení přípojek v místní komunikaci ul. Oskara Brázdy. Inženýrské sítě nesmí svou polohou bránit opravám a modernizaci komunikace a ztěžovat její údržbu.

Stavebníkem byla podaná žádost o povolení připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci. Policie České republiky také vydala svoje závazné stanovisko. S připojením souhlasí za podmínky, jestli sjezd bude splňovat rozhled pro rozhodnutí najet na komunikaci po celou dobu užívání sjezdu. Šířka sjezdu musí umožňovat vozidlům plynulé odbočení ze silnice a stavebník musí zajistit provedení odvodnění na stávající komunikaci ze zámkové dlažby. Správní poplatek činil 500 Kč.

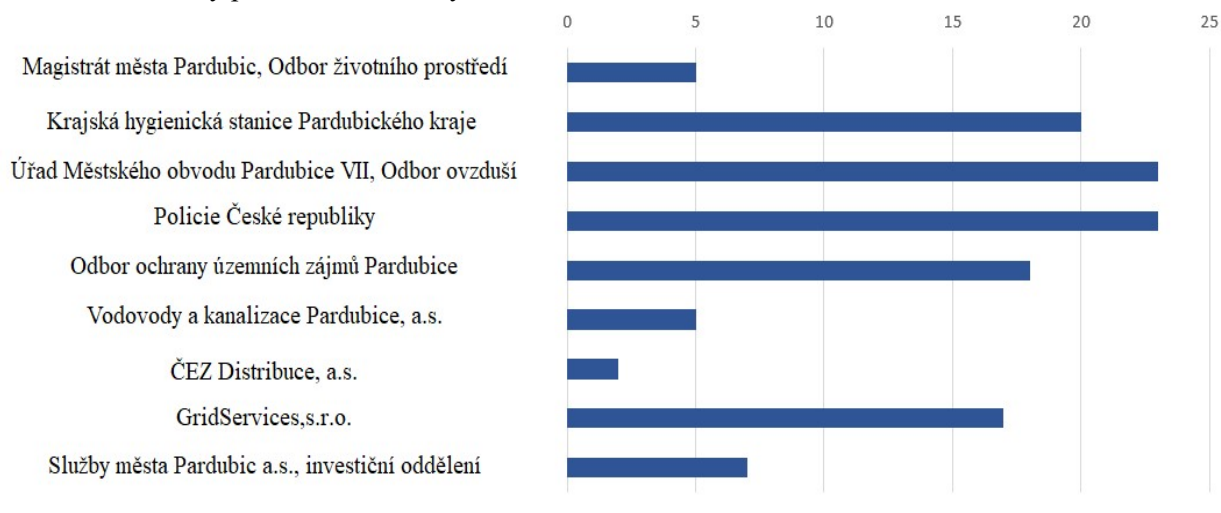
Služby města Pardubic vydaly vyjádření o existenci vedení veřejného osvětlení. Stavebník musí zajistit nutná opatření z důvodu možného narušení vedení např. při zemních pracích. Daná oblast neobsahuje podzemní vedení ale pouze vzdušné, které nesmí být porušeno během provedení stavebních prací.

Území stavby se nachází v ochranném pásmu elektrického, kanalizačního, metalického a plynového vedení. Pro provedení stavební činnosti v ochranném pásmu plynárenského zařízení je investor povinen učinit opatření, aby nedošlo k poškození plynárenského zařízení. Tímto vyjádřením bylo stanoveno, že lze používat jen k tomu vhodné nářadí, zemina bude těžená pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí.

V tomto území podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou výstavbu jen na základě závazného stanoviska od Sekce ekonomické a majetkové Ministerstva obrany, odboru ochrany územních zájmů. Příslušný odbor vydal svůj souhlas na novostavbu bez připomínek. V řešené lokalitě se nenachází podzemní vojenské inženýrské sítě.

Pozemek bude napojen na inženýrské sítě, a proto bylo vyžadováno závazné stanovisko k možnosti napojení na vodovod a kanalizaci pro osobní potřebu. Dále byla uzavřena smlouva mezi dvěma stranami o budoucí smlouvě po dokončení stavebních prací. Vlastník nemovitosti, v daném případě stavebník, je povinen uhradit poplatek za věcné břemeno ve výši 2 000 Kč bez DPH. Všechny lhůty pro získání potřebných závazných stanovisek jsou znázorněny ve schématu č.8.

Schéma č. 8. Lhůty pro získání závazných stanovisek



Zdroj: vlastní zpracování dle dokladové částí projektové dokumentace RD Rosice nad Labem

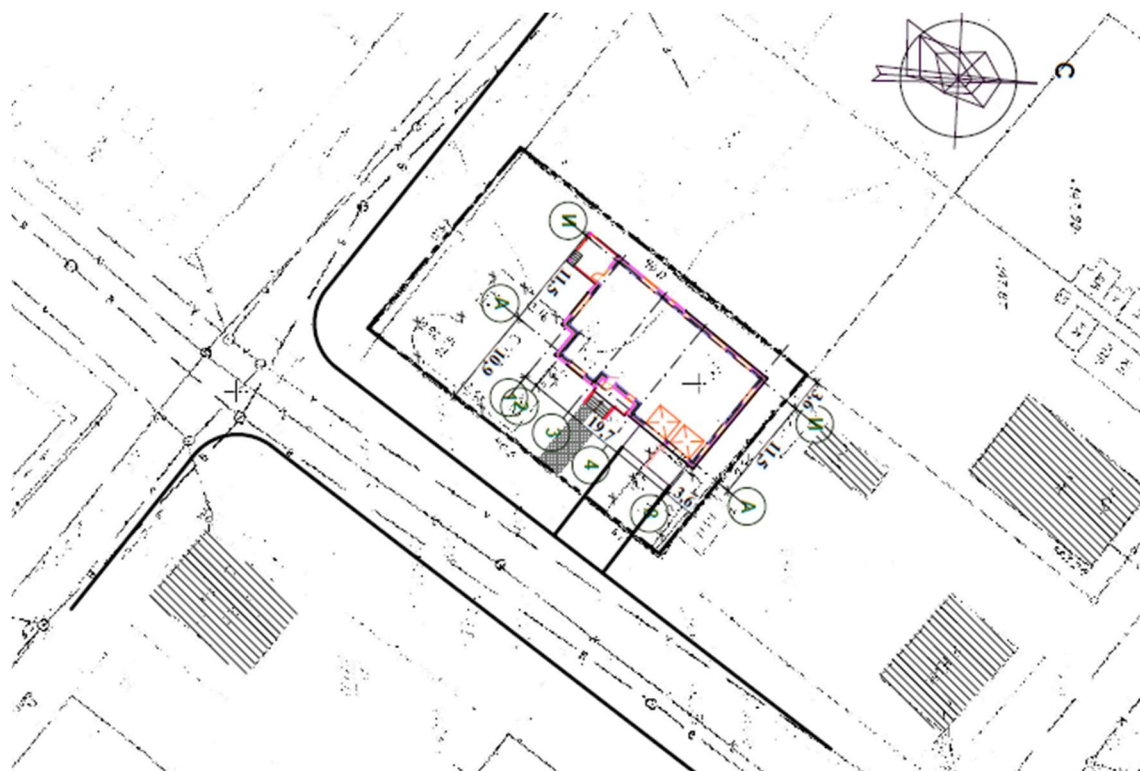
Všechny doklady získané v průběhu přípravné fáze stavebník předal na příslušný stavební úřad jako přílohy pro žádost o společný souhlas. Stavebník získal dané povolení včetně štítku „Stavba povolena“ dne 17. července roku 2017. Celkový poplatek, který byl uhrazen stavebníkem činí 2 250 Kč podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

5.2 Stavba domu s dvěma bytovými jednotkami v Kazachstánu

Dalším objektem porovnání je stavba ve městě Kostanaj v republice Kazachstán. Město se nachází na severu Kazachstánu a protéká jím řeka Tobol. Kostanaj je hlavním městem Kostanajské oblasti a žije v něm 217 135 obyvatel.

Objekt bude umístěn v centru města mezi dvěma podobnými stávajícími rodinnými domy. Stavební objekt představuje dům s jednou bytovou jednotkou a kůlnu umístěnou na stejném stavebním pozemku. Kůlna je navrhována za účelem uskladnění osobních věcí a je součástí projektu.

Obrázek č. 6. Situační výkres RD ve městě Kostanaj



Zdroj: PD, RD ve městě Kostanaj, viz Příloha č. 4

Řešený objekt je proveden se dvěma nadzemními podlažími, podkroví může být použito pouze za účelem uskladnění osobních věcí. Objekt je určen pro bydlení šesti lidí.

Plocha stavebního pozemku – 1022 m²

Budoucí zastavěná plocha RD – 345,3 m²

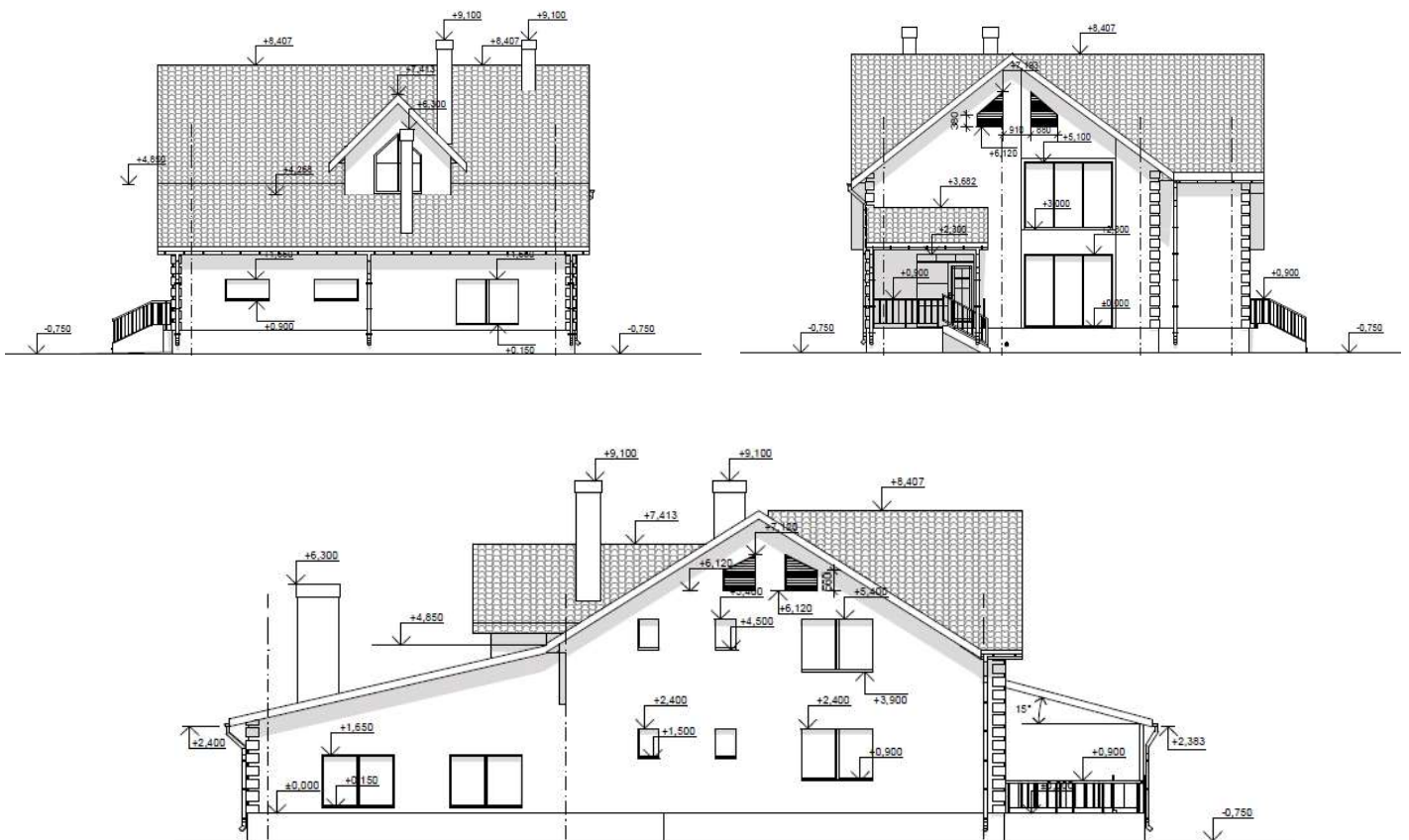
Obestavěný prostor RD – 1739 m³

Výška stavby – 8,407 m od čisté podlahy 1.NP = ±0,000

Podlahová plocha RD – 313,3 m²

Podlahová plocha kůlny – 32 m²

Obrázek č. 7. Pohledy ze tří stran na RD ve městě Kostanaj

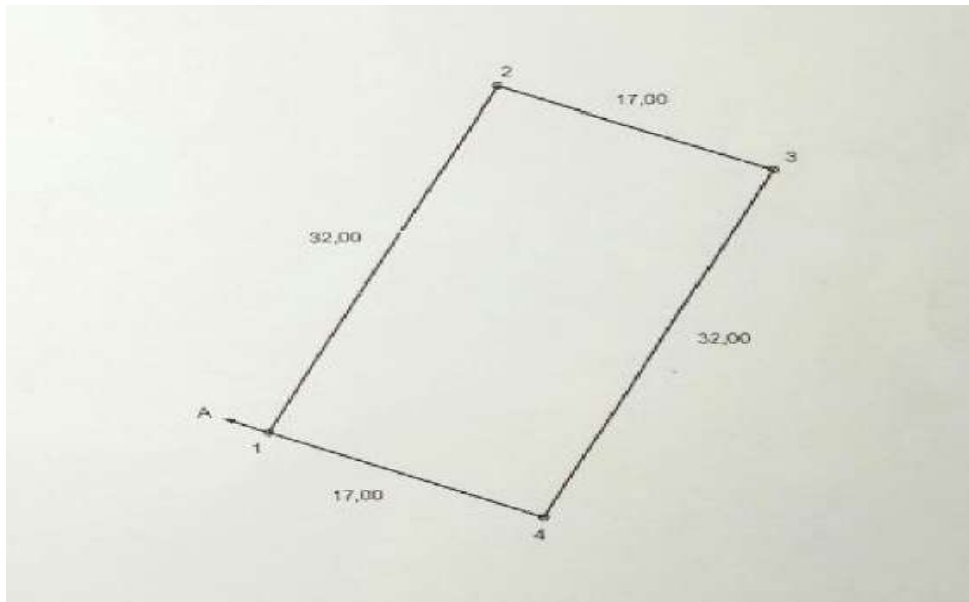


Zdroj: PD, RD ve městě Kostanaj, viz Příloha č. 4

Jak bylo uvedeno výše, existují dva způsoby získání územního rozhodnutí, buď stavební pozemek na základě žádosti poskytne stát a zároveň stavebník získá územní rozhodnutí nebo stavební pozemek bude ve vlastnictví stavebníka, kdy pozemek bude muset projít celý proces územního řízení. Stavebník vybraného projektu má pozemek ve vlastnickém právu.

Prvním krokem je stanovení hranic pozemku a vypracování plánu stavebního pozemku zpracovatelem projektové dokumentace, viz obrázek č. 8.

Obrázek č. 8. Stanovené hranice pozemku



Zdroj: PD, RD ve městě Kostanaj, viz Příloha č. 5

Kromě označených hranic pozemku obsahuje plán stavebního pozemku:

1. Katastrální číslo pozemku nebo kód,
2. Doklad o vlastnickém právu na pozemek plochou 544 m²,
3. Kategorie pozemku, v daném případě pozemek patří ke kategorii pozemku obce a měst,
4. Účel pozemku: stavba a provoz bytového domu,
5. Omezení provozu stavebního pozemku: není,
6. Dělitelnost pozemku: ano

Dále se výkonným orgánem Kostanajské oblasti posuzuje poskytnutý plán s dokladem o vlastnickém právu a vypracovanou projektovou dokumentací na soulad s územním plánem. Výstupem je územní rozhodnutí. Celkové náklady stavebníka ke konci prvního stupně povolení procesu jsou uvedeny v tabulce č. 12

Tabulka č. 12 Doba zpracování a náklady prvního stupně povolovacího procesu

Položka	Doba zpracování	Náklady
Stanovení hranic pozemku	1 dny	7 895 Kč
Zpracování planu pozemku	4 den	1 503 Kč
Předprojektová dokumentace pro vydání rozhodnutí	20 dní	43 987 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle PD, RD ve městě Kostanj, Příloha č. 5

Pro získání architektonického plánovacího zadání byl spočítán celkový soudobý příkon budoucího bytového domu a jeho energetická náročnost, která odpovídá současným normám a je hodnocena jako úsporná. Oblast, ve které budou probíhat stavební práce, nepatří k zóně vysokého seismologického nebezpečí, a proto posudek od příslušného oddělení není potřeba. Hlavní výstupy architektonického plánovacího zadání, které zpracovává úřad, jsou uvedeny v tabulce č. 13

Tabulka č. 13 Výstupy architektonického plánovacího zadání

Urbanistické požadavky	
Prostorové uspořádání	Spojit se sousedními objekty
Svislé projektování	Stavět v souladu s výškovými hodnotami přilehlých pozemků
Parkování	Zajistit parkovací místa
Vybavenost pozemku a terénní úpravy	Musí být v souladu s vybaveností sousedních pozemků
Ornice	Sejmutá ornice se v budoucnu použije pro terénní úpravy
Osvětlení	Zajistit venkovní osvětlení
Fasáda	Materiál úpravy povrchu fasády musí být kvalitní a s dlouhou životností.
Architektonické požadavky	
Barevné řešení fasády	Zpracovat v souladu s předprojektovou dokumentací
Vchod do objektu	Zajistit jeden vchod do objektu
Podmínky pro tělesně postižené	Zajistit přístup k objektu v podobě nájezdové plošiny

Závazky kladené na investora	
Nadzemní a podzemní komunikace	V případě nalezení podzemních komunikací zajistit opatření a získat závazná stanoviska dotčených orgánů
Přesazování zeleně	V případě demolice a kácení dřevin zajistit závazná stanoviska příslušných dotčených orgánů
Zábory zařízení staveniště	Před zahájením stavebních prací zajistit zábory zařízení staveniště výškou 2 m v souladu s hranicí pozemku
Ostatní požadavky	Odvodnění staveniště není předmětem APZ. Staveniště bude napojeno stávajícím sjezdem na příjezdovou místní komunikaci. Stavební odpad bude uložen do zásypu vedle stavby. V průběhu stavebně – montážních prací zajistit vyčištění přilehajícího území včetně příjezdové komunikace v případě, že dojde k jejímu znečištění stavbou.
Obecné požadavky	Projektová dokumentace musí být zpracována podle norem platného stavebního zákona a v souladu s topografickým snímkem. Kompletně zpracovanou projektovou dokumentaci nechat schválit hlavním architektem města. Před zahájením stavebních prací získat povolení od oddělení požárně technických expertíz, ekologický posudek a posudek od krajské hygienické správy. Před zahájením prací oznámit místnímu výkonnému orgánu zahájení stavebních prací.

Zdroj: PD, RD ve městě Kostanaj, viz Příloha č. 5

Dále byl najat topografický odborník a vypracován kompletní soubor technických dokladů včetně topografického měření a snímku. Na základě získaného APZ a výsledků měření byla zpracována kompletní projektová dokumentace, kterou schválil hlavní architekt města. Náklady a doba trvání tohoto stupně povolovacího procesu jsou uvedeny v tabulce č. 14

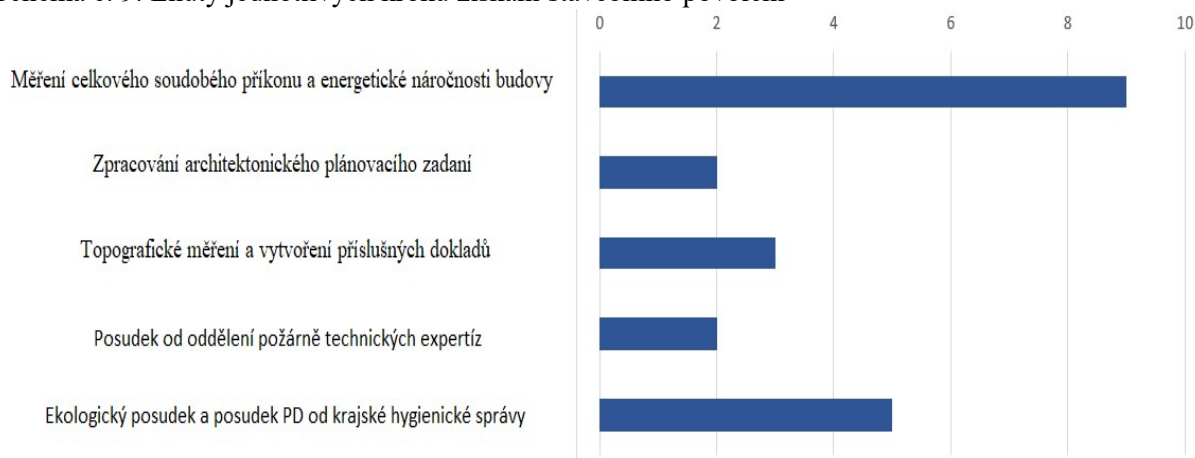
Tabulka č. 14 Doba trvání a náklady druhého stupně povolovacího procesu

Položka	Doba zpracování	Náklady
Měření celkového soudobého příkonu a energetické náročnosti budovy	9 dní	7 312 Kč
Zpracování architektonického plánovacího zadání	2 dny	bez poplatku
Topografické měření a vytvoření příslušných dokladů	3 dny	2 812 Kč
Zpracování kompletní projektové dokumentace	30 dní	162 761 Kč

Zdroj: PD, RD ve městě Kostanaj

Daný stavební objekt patří podle architektonického plánovacího zadání ke stavbám kategorie CC2, viz tabulka č. 7, což znamená, že objekt musí získat posudek od oddělení požárně technických expertíz. Doba zpracování daného posudku trvala dva dny a bylo získáno povolení pro zahájení stavebně montážních prací. Jak ekologický posudek projektové dokumentace, tak i posudek od krajské hygienické správy byl vydán jedním místním výkonným orgánem, a proto bylo rozhodnuto o spojení těchto posudků. Celková čekací doba – 5 dnů. Lhůty jednotlivých kroků potřebných pro získání stavebního povolení jsou znázorněny v schématu č. 9.

Schéma č. 9. Lhůty jednotlivých kroků získání stavebního povolení



Zdroj: vlastní zpracování podle PD ve městě Kostanaj

V technických podmínkách, které stavebník získává společně s architektonickým plánovacím zadáním, krajská hygienická správa stanovila řadu požadavků, které stavebník musí splnit před uzavřením smlouvy se statní organizací vodovodního a kanalizačního hospodářství, zejména:

- musí být uskutečněn přesun vodovodní přípojky a zajištěn zábor kolem sousedních objektů, celkové vzdálenosti 5 metrů, musí být rekonstruována stávající studna na pozemku investora, a sice zvětšen průměr studny o 1500 mm,
- zajištění náhradní cisterny pro zásobování vodou k studni připojených sousedních objektů během její rekonstrukce,
- před zahájením zemních prací stavebník musí získat povolení od oddělení komunálního hospodaření,
- před prvním zpuštěním vodovodní a kanalizační přípojky musí být provedená tlaková a těsnicí zkouška.

Po oznámení zahájení stavebních prací místnímu výkonnému orgánu a splnění bodů stanovených v technických podmínkách, bylo stavebníkem získáno povolení k připojení k vodovodní a kanalizační síti. Se statní organizací vodovodního a kanalizačního hospodářství Kostanaj-SU byla uzavřena smlouva.

6. Závěr

Bakalářská práce byla zaměřena na porovnání povolování a realizaci staveb v České republice a v Kazachstánu. V teoretické části bylo stanoveno, jakým způsobem zákony srovnávaných zemí upravují tyto procesy a také byla porovnána obtížnost získání stavebního povolení na konkrétních příkladech. Praktická část ukazuje, že v Kazachstánu je povolovací proces kratší. Celková lhůta na získání územního rozhodnutí činila 5 dnů s poplatkem 9 398 Kč bez uvážení zpracování projektové dokumentace. Jedním z důvodů krátké lhůty pro získání stavebního povolení je zpracování architektonického plánovacího zadání úřadem. Lze říci, že je ekvivalentem Souhrnné zprávy v projektové dokumentaci v ČR. Lhůta pro získání povolení v České republice je znatelně delší. To je způsobeno většími čekacími lhůtami, rozmanitostí řady dotčených orgánů působících na jednotlivých úsecích veřejné správy i soukromých organizací. Dalšími důvody mohou být povinnost stanovení radonového indexu a zpracování hlukové studie – tyto povinnosti nejsou stavebním zákonem v Kazachstánu stanoveny, ale může být vyžadován posudek od seismologického oddělení vědeckého ústavu z důvodu, že se plánovaná stavba bude provádět v zóně vysokého seismologického nebezpečí, a to zejména na jihu Kazachstánu.

V nedávné minulosti v obou zemích byly provedeny novelizace stavebních zákonů za jediným účelem – urychlit a zjednodušit povolovací procesy. V České republice došlo k spojení několika stupňů povolovacího řízení, např. zavedení možnosti koordinovaného řízení pro stavby podléhající posouzení EIA. Jinou pozitivní změnou je možnost ohlášení rodinných domů o zastavěné ploše nad 150 m². Stavebník může ušetřit na správním poplatku. U ohlášení je poplatek nižší než u stavebního povolení. Lze předpokládat, že tato změna bude hodně využívána. Větší změny se dotkly drobných staveb, jako např. bazén nebo skleník. Po reformách není nutno stavební povolení ani ohlášení stavby. Na druhou stranu přibyla povinnost získat závazné stanovisko orgánu územního plánování, což se při současném personálním obsazení těchto odborů stává problémem z časového hlediska.

V Kazachstánu byly novelou redukovány lhůty některých procesů ve stavebním řízení a snížily se velikosti správních poplatků. Příkladem může být proces získání architektonického plánovacího zadání, tedy se lhůta zkrátila z 10 na 6 dnů nebo lhůta na posouzení projektové dokumentace, která před reformami činila 56 dní a po reformách jen 10 dní. Důvodem zkrácení lhůt je sloučení některých posudků do jednoho procesu nebo jejich úplné zrušení.

Na závěr si trůufám říct, že podle mého názoru, stavební zákon v České republice je mnohem přehlednější než zákon v Kazachstánu, kde strukturace je složitá a těžko pochopitelná jak pro řadového občana, tak i pro osobu s praxí ve stavebním oboru.

7. Seznam tabulek, schémat a obrázků

Tabulka č. 1 Dotčené orgány v územním a stavebním řízení	13
Tabulka č. 2 Postup získání územního rozhodnutí	17
Tabulka č. 3 Postup získání územního souhlasu	19
Tabulka č. 4 Správní poplatky spojené s územním řízením	19
Tabulka č. 5 Správní poplatky spojené se stavebním řízením	24
Tabulka č. 6 Etapy zpracování topografického snímku	36
Tabulka č. 7 Kategorie složitosti stavebních objektů	37
Tabulka č. 8 Průběh procesů povolání staveb v Kazachstánu	42
Tabulka č. 9 Třídění radonového indexu	48
Tabulka č. 10 Doba zpracování a náklady na projektovou dokumentaci	50
Tabulka č. 11 Dotčené orgány projektu RD Rosice nad Labem	51
Tabulka č. 12 Doba zpracování a náklady prvního stupně povolovacího procesu	58
Tabulka č. 13 Výstupy architektonického plánovacího zadání	58
Tabulka č. 14 Doba trvání a náklady druhého stupně povolovacího procesu	59
Schéma č. 1 Přehled forem povolovacích řízení	11
Schéma č. 2 Formy povolovacích procesů	12
Schéma č. 3 Přehled forem povolovacího řízení pro stavby podléhající posouzení EIA	27
Schéma č. 4 Průběh územního řízení	33
Schéma č. 5 Přehled fází projektově – rozpočtové dokumentace	36
Schéma č. 6 Průběh posouzení projektové dokumentace	38
Schéma č. 7 Průběh kontroly stavebního objektu	40
Schéma č. 8. Lhůty pro získání závazných stanovisek	54
Schéma č. 9 .Lhůty jednotlivých kroků získání stavebního povolení	60

Obrázek č. 1 Situační výkres širších vztahů	44
Obrázek č. 2 Pozemek č. 372/13 v mapě KN	45
Obrázek č. 3 Pohledy ze čtyř stran na RD Rosice nad Labem.....	46
Obrázek č. 4 Geometrický průměr objemové aktivity radonu v bytech	47
Obrázek č. 5 Koordinační situační výkres	49
Obrázek č. 6 Situační výkres RD ve městě Kostanaj	55
Obrázek č. 7 Pohledy ze tří stran na RD ve městě Kostanaj	56
Obrázek č. 8 Stanovené hranice pozemku	57

8. Seznam literatury a použitých zdrojů:

1. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava, ČÁPOVÁ, D. *Management staveb*. 1. vyd. Praha: FinEco, v Praze, 2013, ISBN 978-80.86590-7, 21 s.
2. JUDr. Michal Vítek, 2017. *Stavební zákon 2018: Koordinované řízení*. Místo: Staré Město, Praha, Česká republika. In: epravo.cz [online], [Cit. 1.03.2018]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavebni-zakon-2018-koordinovane-řízení-106541.html>
3. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2012-2015. Místo: Praha, Česká republika. In: mmr.cz [online], [Cit. 15.04.2018]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/464d4320-648a-42a4-b97a-d3482dda1333/050309_DOSSY_MMR_OSR_12_08_upr
4. Lukáš Prnka. 2018. *Územní řízení*. In: frankbold.org [online], [Cit. 19.10.2018]. Dostupné z: <http://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-řízení/rada/uzemni-řízení>
5. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava, ČÁPOVÁ, D. *Management staveb*. 1. vyd. Praha: FinEco, v Praze, 2013, ISBN 978-80.86590-7, 39 s.
6. BLAŽEK, Jiří. *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy*: [stav k 30.11.2017]. Brno: Anag, 2018. ISBN 978-80-7554-107-9
7. Ceny za projekty, 2018. *Návrh orientační nabídkové ceny projektových prací a inženýrských činností*. In: cenyzaprojekty.cz [online], [Cit. 17.03.2018]. Dostupné z: <http://www.cenyzaprojekty.cz/sazebnik.html>
8. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava, ČÁPOVÁ, D. *Management staveb*. 1. vyd. Praha: FinEco, v Praze, 2013, ISBN 978-80.86590-7, 44 s.
9. Vítězslav Kořínek, 2014. *Kolik zaplatíte za projektovou dokumentaci*. In: bydlenivkostce.cz [online], [Cit. 17.03.2018]. Dostupné z: <http://bydlenivkostce.cz/kolik-zaplatite-za-projektovou-dokumentaci/>
10. Ing. Bohumír Číhal, 2018. *Veřejnoprávní smlouva*. In: stavebniklub.cz [online], [Cit. 20.03.2018]. Dostupné z: <https://www.stavebniklub.cz/33/verejnopravni-smlouva-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EgjY3pABA8KYwlispRtZKyD2z7jvrjJXtQ/>
11. Mgr. Martina Poláchová, 2017. *Novela stavebního zákona, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru*. In: stavebniklub.cz [online], [Cit. 20.03.2018]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/novela-stavebniho-zakona-spolecny-uzemni-souhlas-a-souhlas-s-provedenim-ohlaseneho-stavebniho-zameru-96a-uniqueidgOke4NvrWuOKaQDKuox_Z3nQ1F1K3daJoX0swTYlO5c/
12. Stavitel, 2017. *Novela stavebního zákona*. In: stavbadomu.net [online], [Cit. 20.03.2018]. Dostupné z: Brawn Partners. [online], [Cit. 17.03.2018]. Dostupné z: http://www.bpv-bp.com/download/publications/zst_stavitel_novelastavebnihozakona.pdf
13. Ing. Zora Šlapánková, 2013. *Jak využít služeb autorizovaného inspektora*. In: autorizovany-inspektor-slapankova.cz [online], [Cit. 17.04.2018]. Dostupné z: <http://www.autorizovany-inspektor-slapankova.cz/top-nabidka-sluzeb-4>
14. Jan Jadrníček, 2016. *Autorský a technický dozor*. In: master-design.cz [online], [Cit. 18.03.2018]. Dostupné z: <https://www.master-design.cz/blog/obecne/autorsky-a-technicky-dozor-vs.stavebni-dozor>

15. Ing. Jozef Ladra, 2013. *Autorský dozor a autorské právo*. In: stavebniklub.cz [online], [Cit. 20.04.2018]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/autorsky-dozor-a-autorske-pravo-uniqueidgOke4NvrWuOKaQDKuox_ZyMDsnSWLXOb_ZvcSiTqPME/?query=Stav_ebn%ED%2C%20autorsk%FD%20a%20technick%FD%20dozor%20investora&serp=1
16. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava, ČÁPOVÁ, D. *Management staveb*. 1. vyd. Praha: FinEco, v Praze, 2013, ISBN 978-80.86590-7, 25 s.
17. Kolaudace a kolaudační řízení, 2016. In: kolaudace.info [online], [Cit. 25.04.2018]. Dostupné z: <http://www.kolaudace.info/>
18. JUDr. Petra Adámková 2017. *Změny pro stavebníka rodinného domu po novele stavebního zákona od ledna 2018*. In: estav.cz [online], [Cit. 11.05.2018]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/5858.stavite-rodinny-dum-jake-zmeny-pro-vas-prinese-novela-stavebniho-zakona-od-ledna-2018>
19. Bachyt Kasymbekov 2018, *Územní a stavební řízení*. In: krisha.kz [online], [Cit. 5.03.2018]. Dostupné z: <https://krisha.kz/content/articles/2006/1719>
20. GARANT katastr, 2018, Topografický snímek stavebního pozemku [online], [Cit. 5.03.2018]. Dostupné z: <https://garant-kadastr.ru/stati/46-topograficheskaya-s-emka-zemelnogo-uchastka.html>
21. *České stavební stansardy*, 2018. In: stavebnistandardy.cz [online], [Cit. 5.03.2018]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2018.html
22. Státní služby a informace, 2018. In: egov.kz [online]. [Cit. 1.03.2018]. Dostupné z: http://egov.kz/cms/ru/services/buy_sale/pass_110
23. Tengri Novosti, *Uvedení stavby do užívání*, 2018. In: tengrinews.kz [online], [Cit. 19.03.2018]. Dostupné z: https://tengrinews.kz/zakon/pravitelstvo_respubliki_kazahstan_premier_ministr_rk/stroitelstvo_i_arhitektura/id-P1100001278/
24. The world bank, *Dealing with Construction Permits, 2017*. In: doingbusiness.org [online], [Cit. 19.03.2018]. Dostupné z: <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>

9. Legislativní předpisy:

1. Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 *o územním plánování a stavebním řádu*
2. Zákon č. 254/2001 Sb. ze dne 28. června 2001 *o vodách a o změně některých zákonů*
3. Zákon č. 201/2012 Sb. ze dne 2. května 2012 *o ochraně ovzduší*
4. Zákon č. 406/2000 Sb. ze dne 25. října 2000 *o hospodaření s energií*
5. Zákon č. 334/1992 Sb. ze dne 12. května 1992 *o ochraně zemědělského půdního fondu*
6. Zákon č. 289/1995 Sb. ze dne 3. listopadu 1995 *o lesích a o změně a doplnění některých zákonů*
7. Zákon č. 312/2001 Sb. ze dne 8. srpna 2001 *o státních hranicích*
8. Zákon č. 44/1988 Sb. ze dne 19. dubna 1988 *o ochraně a využití nerostného bohatství*
9. Zákon č. 185/2001 Sb. ze dne 15. května 2001 *o odpadech*
10. Zákon č. 133/1985 Sb. ze dne 17. prosince 1985 *o požární ochraně*
11. Zákon č. 258/2000 Sb. ze dne 14. července 2000 *o ochraně veřejného zdraví*
12. Zákon č. 20/1987 Sb. ze dne 30. března 1987 *o státní památkové péči*
13. Zákon č. 634/2004 Sb. ze dne 26. listopadu 2004 *o správních poplatcích*
14. Zákon č. 500/2004 Sb. ze dne 24. června 2004 *Správní řád*
15. Zákon č. 100/2001 Sb. ze dne 20. února 2001 *o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů*
16. Zákon č. 225/2017 Sb. ze dne 27. června 2017, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*
17. Zákon č. 263/2016 Sb. ze dne 14. července 2016 *atomový zákon*
18. Vyhláška č. 499/2006 Sb. ze dne 28. února 2013 *o dokumentaci staveb*
19. Vyhláška č. 503/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006 *o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu*
20. Vyhláška č. 26/1989 Sb. vyhláška Českého báňského úřadu *o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a bezpečnosti provozu při hornické činnosti a při činnosti prováděné hornickým způsobem na povrchu*
21. Zákon Republiky Kazachstán z 16. července 2001 č. 242-II *"O architektuře, urbanismu a stavební činnosti v Republice Kazachstán"*
22. Zákon republiky Kazachstán z 29. prosince 2014 č. 269 *„O novelizaci některých právních úkonů Republiky Kazachstán v otázkách kardinálního zlepšení podmínek pro podnikatelskou činnost v Republice Kazachstán“*
23. Zákon republiky Kazachstán z 16. května 2014 č. 203 *„O novelizaci některých právních úkonů Republiky Kazachstán v otázkách povolovacího řízení.“*
24. Vyhláška Ministra národní ekonomiky republiky Kazachstán z 27. března 2015 č. 255 *„Pravidla poskytnutí stavebního pozemků“*
25. Vyhláška Ministra národní ekonomiky republiky Kazachstán z 28. února 2015 č. 165 *„Pravidla poskytnutí stejných podmínek přístupu k regulačním službám ve oblasti přírodních monopolů.“*
26. Vyhláška Ministra národní ekonomiky republiky Kazachstán z 31. března 2015 roku č. 293 *„Pravidla vyřízení a vydávání daných materiálů pro projektování stavebních objektů“*
27. Stavební normy republiky Kazachstán z 1. února 2011 *„Pořadí přípravy a schvalovacího procesu a struktura stavební projektové dokumentace.“*