

## Co přináší novela stavebního zákona pro běžného občana, aneb co by měl každý občan vědět.

Od 1.1.2018 vešel v platnost novelizační zákon č. 225/2017 Sb., kterým byl novelizován mimo jiné zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Chtěli bychom Vás tímto informovat o novinkách, které novela přinesla a současně alespoň trochu osvětlit povinnosti občanů vyplývajících ze stavebního zákona.

Jedna pro občany z pozitivních změn je v povolovacím procesu pro stavbu oplocení, jako každý zákon, i zde jsou určitá, ALE. Nově dle §79 odst. 2 písm. f) nevyžadují rozhodnutí o umístění ani územní souhlas (tzn. lze je provést bez opatření stavebního úřadu) stavby opěrných zdí do 1m výšky nebo oplocení do výšky 2m, které **nehraňují s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nachází v zastavěném území či zastavitelné ploše**. To znamená, pokud chce stavebník provést oplocení do 2m výšky např. mezi dvěma domy (zahradami) v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, nevyžaduje takové oplocení žádné povolení, a to ani pokud jedním bodem hraničí s veřejně přístupnou komunikací, takzvané kolmé napojení plotu. Pokud si však chce stavebník oplotit např. předzahrádku, vedle které je komunikace nebo chodník (nebo jiné veřejné prostranství), tak i přesto, že výška oplocení bude do 2m a plocha je v zastavěném území vyžaduje takové oplocení povolení stavebního úřadu a to minimálně vydání územního souhlasu. Dalším případem jsou oplocení mimo zastavěné nebo zastavitelné území (extravilán obce), jedná se většinou o zemědělskou půdu, zde je potřeba řešit dvě základní věci. První, zda daná stavba oplocení v dané ploše vůbec může být, je dáno územním plánem každé obce. Územní plány jsou zveřejněny na stránkách příslušné obce, k dispozici na stavebním úřadě v Bílovicích, nebo na webových stránkách Města Uherské Hradiště. Druhou věcí je povolovací proces, zde není možno použít zjednodušených postupů a na dané oplocení (pokud je v souladu s UP) je třeba vydání územního rozhodnutí. U oplocením jako takovým je nutno ještě upozornit na to, že i stavby která sice nevyžaduje opatření stavebního úřadu, musí splnit požadavky jiných právních předpisů, např. požadavky ochranných pásem infrastruktury nebo např. vodních toků, atd...

Další často diskutovanou stavbou je stavba bazénů do 40m<sup>2</sup> zastavěné plochy, dle §79 odst. 2 písm. p) se jedná o stavbu, nevyžadující rozhodnutí o umístění ani územní souhlas (tzn. lze je provést bez opatření stavebního úřadu), opět máme, **ALE**. Jsou tím myšleny podmínky, za jakých okolností povolení není třeba. Aby bazén do 40m<sup>2</sup> nevyžadoval vydání povolení musí být na **zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci** v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše a umístěný ve vzdálenosti nejméně 2m od hranice pozemku. Pokud tedy není dodržena vzdálenost 2m od hranice se sousedním pozemkem, jedná se již o stavbu, která vyžaduje povolení nebo opatření stavebního úřadu. Z daného také vyplývá, že bazén, který není u rodinného domu nebo objektu pro rodinnou rekreaci dané kritéria nesplňuje. Nově je novelou doplněno také to, že nejen stavba bazénu, ale i jeho související technické zařízení nevyžaduje opatření stavebního úřadu. Souvisejícím technickým zařízením jsou myšleny např. přípojná vedení vody, elektřiny, filtrační zařízení apod. Zastřešení však není technické zařízení. Je tedy nutné rozlišit, o jaké zastřešení jde, pokud se jedná o zastřešení výrobkem, který je součástí bazénu, posuzuje se celek a nepodléhá také povolovacímu režimu a to bez ohledu na to, zda byl instalován současně se stavbou bazénu nebo dodatečně. Pokud se však jedná o zastřešení, které je stavbou (konstrukce, přístřešek) zastřešení např. i volné plochy navazující na bazén, tuto stavbu nelze brát jakou součástí bazénu a je tedy nutné ji posuzovat samostatně.

Stavby na pozemcích rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci. Každý rodinný dům jak víme, vyžaduje i určité zázemí a případné „doplňkové stavby“, stavebním zákonem jsou dány stavby na pozemcích rodinných domů a objektů pro rodinnou rekreaci, které opět nevyžadují opatření ani povolení stavebního úřadu. Jedná se o stavby do **25m<sup>2</sup> zastavěné plochy, do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin**, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, **nejedná se o stavbu pro podnikatelskou činnost**. Dále musí být v souladu s územně plánovací dokumentací obce a musí být umístěna v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně **2m**, současně musí po jejím umístění zůstat plocha pozemku schopná vsakování dešťových vod nejméně 50% z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci. Co nám z daného plyne: Parametry stavby jsou jasně dány, nejčastějším prohřeškem a nevědomostí je, že daná stavba sice splňuje rozměrová kritéria, ale je umístěna blíže jak 2m od hranice s pozemkem. V případě, že je blíže jak 2m již vyžaduje opatření nebo povolení stavebního úřadu. Dalším úskalím je, že nedodržením vzdálenosti 2m dochází k porušení požadavku vyhlášky č. 501/2006 Sb., z odstupových vzdáleností daných touto vyhláškou je sice možné udělit výjimku, ale pouze ve **výjimečných** případech a daná výjimka není nároková. Pozor na stavby pro chovatelství, ty do této kategorie nespádají.

**Stavba pro chovatelství**, naše území se skládá z menších obcí, kde je ještě běžný chov drobných domácích zvířat. Stavby pro chovatelství do 16m<sup>2</sup> zastavěné plochy, do 5m výšky a podsklepené nejvýše do 3m hloubky nevyžadují dle § 103 odst. 1 písm. e) bodu 3 povolení ani ohlášení, **neznamená** to, ale, že nevyžadují vůbec žádné opatření stavebního úřadu. Danou stavbu je nutné v území umístit a to min. na územní souhlas dle § 96 SZ.

**Skleníky**, skleníky do 40m<sup>2</sup> zastavěné plochy, do 5m výšky umístěné v odstupové vzdálenosti nejméně 2m od hranice pozemku, bez podsklepení dle §79 odst. 2 písm. n) nevyžadují rozhodnutí o umístění ani územní souhlas (tzn. lze je provést bez opatření stavebního úřadu), stejně tak jak bylo uvedeno výše u staveb do 25m<sup>2</sup>, nedodržením odstupové vzdálenosti 2m se z dané stavby stává stavba vyžadující opatření stavebního úřadu.

Další věci na co je třeba dát si pozor u výše uvedených staveb mimo stavby bazénu je, že pokud chcete k doplňkové stavbě přivést elektřinu, vodu atd., tyto vedení nespádají do staveb nic nevyžadujících a je nutné si zajistit územní souhlas na stavebním úřadě.

**Novostavba rodinného domu, po novele**. Nově došlo k zrušení výměrového omezení pro rodinné domy vyžadující ohlášení. Před novelou na ohlášení bylo možné provést pouze stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci do 150m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy. Nově toto omezení odpadá, je tedy možné na ohlášení provést jakoukoliv stavbu pro bydlení nebo rodinnou rekreaci (pozn. max. s jedním podzemním podlažím do hloubky 3m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím), bez omezení zastavěné plochy.

Často se setkáváme se stavebníky, kteří se objeví ve dveřích stavebního úřadu a hlásí: „Já vám jdu ohlásit stavbu, chci stavět to...“, bez toho aniž by měli cokoli v ruce. „Poslušně hlásím“ opravdu není ohlášení z pohledu stavebního zákona. Ohlášení stavby je zjednodušený povolovací proces a jako takový má svá pravidla. Náležitosti ohlášení jsou dány v §105 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že jde již o velmi specifickou záležitost nebudeme ji teď více rozvádět.

Asi nejožehavějším tématem po novele jsou kolaudace rodinných domů. Před novelou vyžadovaly stavby rodinných domů oznámení stavebnímu úřadu, nyní tomu již tak není. U rodinného domu (pokud se nejedná o developerský projekt) se předpokládá, že stavebník jako budoucí uživatel může vlastnosti stavby ovlivnit, proto je možné tuto dokončenou stavbu užívat bez kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí. Co to znamená v praxi??? V současné době bude náš stavební úřad postupovat následovně. Stavebník má stále **povinnost** stavebnímu úřadu ohlásit dokončení stavby, na základě daného ohlášení provede stavební úřad kontrolní prohlídku dokončené stavby a kontrolu dokladů (revize, atd...), v případě, že bude stavba provedena dle schválené dokumentace stavby a stavební úřad neshledá na stavbě nedodělky nebo závady bránící jejímu užívání, zapíše do systému RUIAN, atributy stavby (podlažnost, obytnou plochu atd...), v případě stavby které se přiděluje č.p. nebo č.e, zajistí stavební úřad přidělení tohoto čísla a stavebník může ohlásit dokončenou stavbu s čestným prohlášením na katastrální úřad, stavební úřad mu již žádný doklad vydávat nebude.

V případě, že si ani po přečtení výše uvedených odstavců, nevíte rady, zda Vámi plánovaná stavba, stavební úpravy a jiné stavební záměry vyžadují opatření stavebního úřadu, nebojte se nás oslovit rádi Vám na Vaše dotazy odpovíme, případně Vám pomůžeme celou záležitost vyřešit v souladu s platnou legislativou. Včasným jednáním a informovaností si můžete ušetřit případné nepříjemnosti, kterých by jste se mohli i nevědomky dopustit. Jak jistě všichni ví a je u nás často omíláno „Neznalost zákona neomlouvá“.

Touto formou se budeme snažit, alespoň trochu uvést do povědomí lidí, jaké stavby je nutné s našim úřadem řešit.

Bc. Markéta Hodná

Vedoucí odboru výstavby a územního plánování