

PRÁVNÍ PROSTOR

— ODBORNÝ KONGRES —

Mgr. František Korbel, Ph.D.

Havel & Partners



Změny v požadavcích na výstavbu a v povolování staveb

ZMĚNY V POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU A V POVOLOVÁNÍ STAVEB

Mgr. František Korbel, Ph.D.

**Právní prostor
9. dubna 2024**

Požadavky na výstavbu

Část čtvrtá zákona, hmotné právo (§ 137 – 169)

- Požadavky na vymezení pozemků
- Požadavky na umístování staveb
 - společně „**územní požadavky**“
 - platí pro územní plánování i pro stavební řád
- **Technické požadavky** na stavby
 - platí pro stavební řád
- Výjimky → platí pro územní plánování i pro stavební řád

Požadavky na vymezení stavebních pozemků § 140

Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

- a) umístění odstavných a **parkovacích** stání pro účel využití
- b) nakládání s **odpady** a zneškodňování odpadních vod
- c) hospodaření se srážkovými **vodami** jejich
 1. akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,
 2. odváděním do vod povrchových,
 3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace.

Požadavky na veřejná prostranství § 141

(1) Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby:

- vytvářely **prostupný spojitý systém**
- odpovídající **charakteru území a**
- **potřebám života lidí,**
- přispívaly **obytné kvalitě a**
- **významu místa a**
- omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možnosti vsakování vody a **umístěním stromů a další veřejné zeleně.**

Zóna setkávání, resp. sdílená zóna

Nový dopravně-urbanistický model smíšeného bezbariérového sdílení veřejného prostoru měst

Vzor v západní Evropě (Shared Space, Begegnungszone)

Vhodný pro významné městské třídy, náměstí, přednádražní prostory, kolem škol, veřejných budov apod.

Podporuje kvalitu veřejného prostoru, bezpečnost i lokální ekonomiku měst

Odstraňuje regulace, značení a oddělování účastníků provozu, rychlost max 20 km/h.

Schválen v novele zák. o provozu na pozemních komunikacích 271/2023 Sb., § 39b

Je využitelný od 1.1.2024

Podrobnosti <http://www.vojtechnovotny.cz/index.php/zona-setkavani/>



Markplatz, Schönebeck (Elbe), Německo

Požadavky na umístování staveb § 143

§ 143/1: Stavby se umísťují s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a **kvalitu vystavěného prostředí**.

§ 1/3: Účelem stavebního zákona je zajistit ... zvyšování **kvality** vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury.

§ 38/3: Cílem územního plánování je zvyšovat **kvalitu** vystavěného prostředí sídel

§ 193 odst. 1: Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s ...
c) požadavky tohoto zákona ... které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

J.Gehl: „Nejdřív zformujeme svoje města a pak naše města zformují nás.“



HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

↓ You can use this to park 3 private cars.
Or you can have this! →
#NewYork, 10th Avenue/37th Street

Marco Te Brömmelstroet, [LinkedIn](#)



Marco Te Brömmelstroet **Autor**

Academic director of Lab of Thought & B...

Before...



Politika architektury a stavební kultury České republiky

Inkorporována do **cílů** celého zákona (§ 1/3)

Jde o **nástroj územního plánování** mezi ÚPP a ÚPD (samostatný díl)

Jde o **kritérium pro posuzování kvality**

Upravena v **§ 136a**

- strategicko-ideový dokument s celostátní působností
- určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí, je neopominutelným podkladem pro zpracování politiky územního rozvoje, ale není závazná ani pro územní plánování ani pro povolování
- zpracovává ÚÚR, pořizuje a projednává MMR a schvaluje vláda

Politika architektury a stavební kultury České republiky

aktuálně platná aktualizace Politiky architektury a stavební kultury dle usnesení vlády č. 6 z 4. 1. 2022 [zde](#); obsahuje devět základních témat:

- **1. uspořádání krajiny a sídel**
- **2. veřejná prostranství**
- **3. začlenění staveb do prostředí**
- **4. kvalita staveb**
- **5. zadávání zakázek a dotace**
- **6. vzdělávání**
- **7. osvěta a média**
- **8. výzkum a vývoj**
- **9. vedení, koordinace a spolupráce**

Technické požadavky § 145 – 151

Zakotvení zákonného podkladu pro rozvedení v prováděcím předpise:

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví,
- d) ochrana životního prostředí,
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,
- f) úspora energie,
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů

Požadavky na výstavbu

Návrh nové vyhlášky o požadavcích na výstavbu zde: [eKLEP](#), nahrazuje:

1. vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
2. vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
3. vyhlášku č. 398/2009 Sb., o bezbariérovém užívání staveb
4. vyhlášku č. 238/2011 Sb., o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a pískoviště
5. vyhlášku č. 428/2001 Sb., k provedení zák. o vodovodech a kanalizacích
6. vyhlášku č. 284/2016 Sb., k provedení zákona o pyrotechnice
7. vyhlášku č. 239/2017 Sb., pro stavby pro plnění funkcí lesa
8. vyhlášky č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích pro vodní díla

Požadavky na výstavbu

Vyhláška rozvíjí:

- požadavky na vymezování pozemků,
- požadavky na umísťování staveb a
- technické požadavky na stavby
- požadavky na konkrétní stavby (přílohy 1-13)
- seznam zezávazněných technických norem (příloha 14)

Obsahově změny oproti OTP:

- vypuštění požadavku na proslunění bytů
- vypuštění požadavku dveří mezi WC a obytnou místností
- zmírnění požadavku na parkovací stání
- celková liberalizace a modernizace požadavků

Neuplatnění požadavků na výstavbu (§ 137/4)

(4) V rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem nevylučují, **uplatní se požadavky** na výstavbu rovněž u

- a) změny dokončené stavby,
- b) údržby dokončené stavby,
- c) změny v užívání stavby,
- d) dočasné stavby,
- e) zařízení staveniště,
- f) pozemku nebo stavby, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně.

→ jde o neuplatnění ex lege

→ rozumné řešení pro uvedené situace, v nichž nemusí jít všechny současné požadavky splnit

Výjimky z požadavků na výstavbu § 138

(1) Výjimku z požadavků na výstavbu lze povolit:

- pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje,
- jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby a
- řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu.

Řízení o výjimce je nově součástí řízení o povolení záměru (§ 228/1)

Rozlišení:

- ✓ „neuplatnění požadavků na výstavbu“ (§ 137/4) = **ex lege** a
- ✓ Udělení výjimky (§ 138/1) = **ex actu**

Podrobnost dokumentace pro povolení záměru (§ 158)

(1) Dokumentace pro povolení záměru (**DPZ!**) stanovená prováděcím právním předpisem **musí obsahovat** (tj. *nesmí obsahovat nic více než*) urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí.

- tj. jako současná DÚR + statika a požární bezpečnost
- jde o limit jak pro aplikaci zákona, tak zároveň o mez pro podzákonnou normotvorbu dle čl. 79/3 Ústavy
- mizí dosavadní dokumentace pro stavební povolení

Dokumentace staveb

Náhrada vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Návrh nové vyhlášky o dokumentaci staveb zde: [eKLEP](#):

- A. průvodní list
- B. souhrnná technická zpráva
- C. situační výkresy
- D. dokumentace objektů

Příloha vychází z dosavadní právní úpravy obsahu dokumentace pro **územní rozhodnutí** a je rozšířena o technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability a požární bezpečnost.

Provádění stavby

- nebude se zvlášť povolovat – tj. žádný proces, žádné povolení, pouze povinnost aplikace hmotného práva stavebníkem a dalšími osobami činnými při výstavbě (§ 160 a násl. – projektant, zhotovitel, stavbyvedoucí, stavební dozor)
- výjimka určité druhy staveb – např. složité průmyslové stavby – zvláštní zákon, např. IPPC
- povinnost stavebníka zajistit zpracování dokumentace pro provádění stavby (DPS) a potvrzení autorizovaných osob
- Povinnost provádění a odstraňování staveb stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení stavbyvedoucím (až na výjimky)
- dílčí rozdíly mezi jednotlivými druhy staveb (viz další slide)

Rozdělení staveb

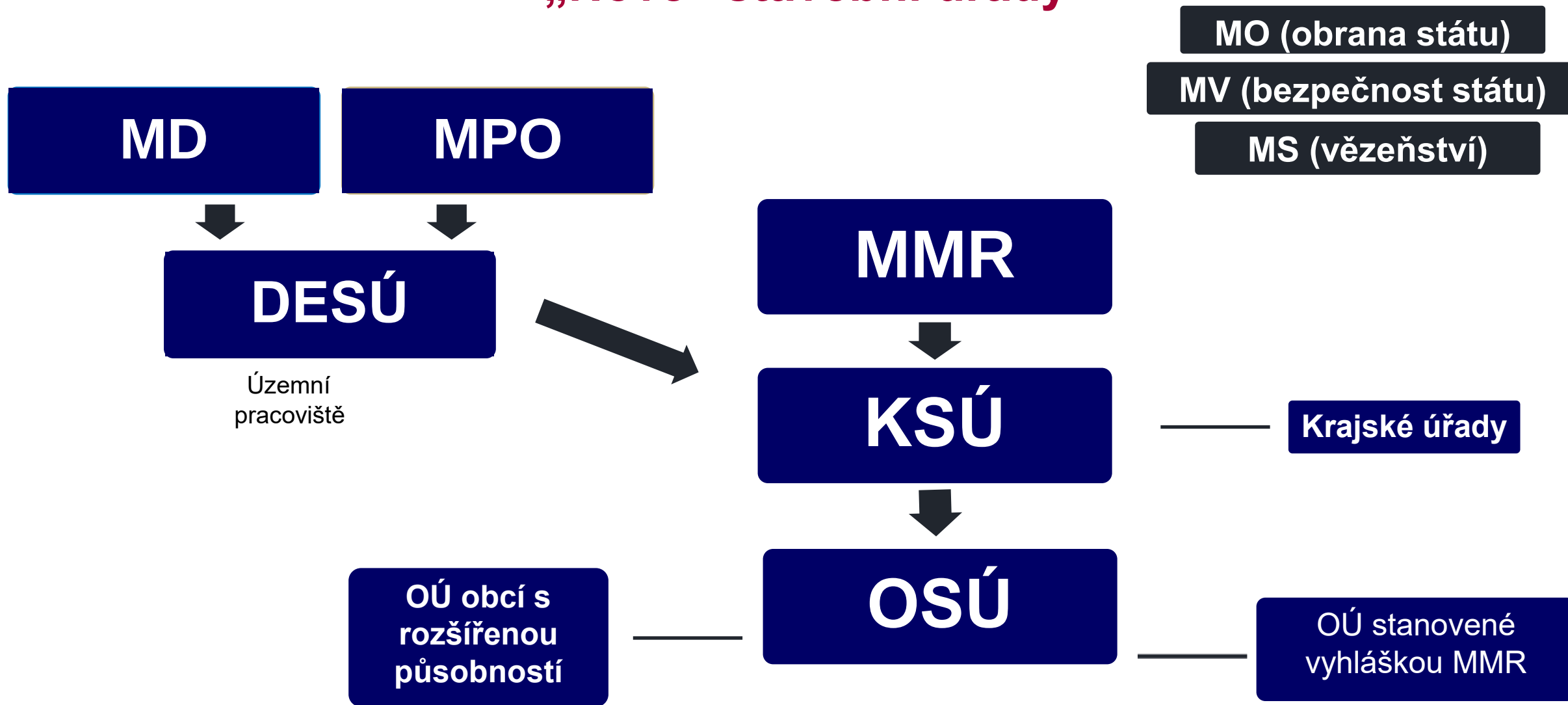
KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUcí, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
DROBNÉ STAVBY	Nevyžadují	Svépomocí	Stavební dozor	Není stanoven
JEDNODUCHÉ STAVBY	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor	Kvalifikovaná osoba Projektant – u stavby pro bydlení a změny staveb kulturních památek
VYHRAZENÉ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
OSTATNÍ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)

Povinnosti vlastníka stavby § 167

Vlastník stavby a zařízení je povinen:

- provádět údržbu stavby nebo zařízení po celou dobu jejich existence
- ohlásit stavebnímu úřadu závady, které ohrožují životy nebo zdraví
- uchovávat stavební deník nebo záznam o stavbě 10 let od kolaudace
- **zajistit do 1. 1. 2025 instalaci alespoň 1 dobíjecí stanice u jiné stavby než stavby pro bydlení s více než 20 parkovacími stáními (pro nové stavby je požadavek 1 na 10 míst)**

„Nové“ stavební úřady



Dotčené orgány → směs všech možných přístupů

- a) **Plná institucionální integrace** – ÚPD, vodovody a kanalizace, z části pozemní komunikace, voda, hasiči, hygiena (jen u DESU) ad.
- b) Procesní integrace do **koordinovaného závazného stanoviska** – památková péče, krizové řízení a další agendy na ORP či KÚ
- c) Procesní integrace do **jednotného environmentálního stanoviska** – příroda, krajina, ZPF, lesy, voda, ovzduší, geologie, odpady, IPPC + fakultativně EIA
- d) Změna závazného stanoviska na **vyjádření** – energie, složkové akty v oblasti životního prostředí
- e) Zachování samostatného **závazného stanoviska** – izolované dotčené orgány jako např. hygiena, veterinární správa, UCL, z části hasiči ad.
- f) Zachování samostatného **vyjádření** – NPÚ, MV/Policie, SÚJB, MZdr, celní úřad, báňský úřad

Nový jediný proces povolování

Rozhodnutí o umístění stavby – územní řízení

Stavební povolení – stavební řízení

- Územní řízení / územní řízení s EIA / zjednodušené územní řízení / územní souhlas / společné územní a stavební řízení, příp. s EIA / společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného záměru / ohlášení / povolení / veřejnoprávní smlouva ... ?

Jednotné a jediné řízení o povolení záměru – umísťuje stavbu v prostoru, řeší její vliv na okolí, podmínky pro její provedení apod. – je součástí části šesté (stavební řád)

Účastenství § 182

Účastníky řízení jsou

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon – **doprovodný zákon k JES nakonec vrací mezi účastníky řízení ekologické spolky dle § 70 ZOPK, pokud se v něm rozhoduje na základě JES vydávaného namísto povolení kácení dřevin podle § 8 odst. 1 nebo výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1 ZOPK + i nadále platí účastenství dle § 3/i/2 zákona o EIA (spolek s historií 3 roky nebo 200 podpisů)**

Žádost o povolení záměru, digitalizace

- Žádost se podává na stanoveném **formuláři** v listinné či elektronické podobě prostřednictvím **portálu stavebníka**. (§ 172/1, 2) → detaily a vzory formulářů prováděcí vyhláška
- Na podklady nacházející se v **evidenci stavebních postupů** lze pouze odkázat a není třeba je přikládat k žádosti. (§ 172/3)
- MMR připravuje k 1. 7. 2024
 - Agendový informační systém stavebního řízení (**DSŘ**) pro úředníky stavebních úřadů a dotčených orgánů (od 13. 2. probíhá školení úředníků a 25. 4. dojde představení na konferenci CEEC v Brně)
 - **Portál stavebníka** pro veřejnost (testování od 1. 5. 2024)
 - **Evidence dokumentací** a podpůrné systémy stavební správy
 - **Národní geoportál územního plánování**

Zrychlené řízení (§ 212)

V zásadě obdoba územního souhlasu – jedná se o povolení vydané jako **první úkon v řízení**, pokud:

- obec má vydaný územní plán,
- nejde o záměr EIA
- nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- stavba je souladná s právem (§ 193)
- stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace

.

Odvolání - plná apelace, zákaz ping-pongu (§ 225/1)

*(1) Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část **změní**.*

- jde o záměrnou, výlučnou, úplnou a speciální úpravu vůči obecným možnostem postupu odvolacího orgánu dle § 90/1 SpŘ, která dopadá i na nepřezkoumatelnost
- odvolací orgán sám odstraní vady, doplní případně dokazování, umožní uplatnění práv účastníků a sám meritorně rozhodne
- snaha o zrychlení řízení a dosažení pravomocného rozhodnutí
- reakce na praxi procesního ping-pongu (dosud z 95 % rušeno)
- obdobnou úpravu zná § 116 DŘ

Změny v oblasti soudního přezkumu v NSZ

- Zkrácení lhůty pro podání žaloby 1 měs. (§ 306)
- **Nepřípustnost** žalobního bodu při jeho neuplatnění v povolovacím řízení či při pořizování ÚPD (§ 307)
- Přednostní projednání s **nejvyšším urychlením** u žalob s odkladným účinkem (§ 308)
- Povinnost rozhodnutí o všech žalobních bodech (§ 309/1)
- Posílení apelačních prvků → možnost změnit napadené rozhodnutí (§ 309/2)
- Omezení formalizmu: *„K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na zákonnost, popřípadě správnost napadeného rozhodnutí, se nepřihlíží.“* (§ 75/3 SŘS)
- Pořádková pokuta (§ 44 SŘS) a odmítnutí žaloby (§ 68 SŘS) při podání sledujícím **zneužití práva**

Děkuji Vám za pozornost!

Mgr. František Korbel, Ph.D.

frantisek.korbel@havelpartners.cz

Právnícká firma roku
pro domácí kancelář
v České republice
(2015, 2017, 2018)



Nejúspěšnější kancelář v ČR
a na Slovensku dle počtu
nominací a titulů dosavadních
ročníků soutěže



Právnícká firma roku
v České republice
(2011–2012, 2014–2018)



Nejlepší právnícká firma
roku v České republice
(2017, 2018)



1. místo v celkovém počtu
realizovaných fúzí a akvizic
v České republice
(2009–2017)



Nejlepší právnícká firma
pro fúze a akvizice v ČR
a na Slovensku
(2016)



PRÁVNÍ PROSTOR

— ODBORNÝ KONGRES —

Děkujeme

kongrespravni prostor.cz