

POMŮCKA PRO STAVEBNÍKA I PROJEKTANTA

Nejčastější chyby v žádostech aneb na co si dát pozor, aby se povolení stavby zbytečně neprotáhlo

1. Před zahájením příprav projednání projektu doporučujeme požádat o vydání územně plánovací informace nebo dojít na konzultaci na stavební úřad, kde obdržíte seznam požadovaných dokladů
2. **Žádost – formulář**
 - Žádost musí být podepsána všemi vlastníky nemovitosti (nezbytné zejména u dělení/scelování pozemků)
 - Musí být uvedeny všechny potřebné identifikační a kontaktní údaje žadatele/žadatelů
 - Musí být vyplněny všechny potřebné údaje ve formuláři žádosti
 - Název stavby musí odpovídat skutečně navrhovaným stavebním zásahům (např. nelze použít výraz stavební úpravy pro záměr, který je ve skutečnosti přístavbou/nástavbou, nebo dokonce novostavbou)
 - Musí být uveden úplný výčet záměrem dotčených pozemků
3. **Plná moc pro zastupující osoby**
 - Zplnomocněná osoba může být pro konkrétní okamžik nebo úkon pouze jedna
 - Je nutné uvést všechny osoby, které mají být zmocněncem zastupovány – jmenovitý výčet vč. identifikačních údajů
 - Je nutné uvést úplné identifikační údaje fyzických (jméno a příjmení/datum narození/adresa trvalého pobytu) i právnických osob (IČ/adresa sídla firmy/jednatel), a nezaměňovat ani nekombinovat je mezi sebou
4. **Doklady**
 - Závazné stanovisko dotčeného orgánu,
 - Z textu stanoviska nebo vyjádření často vyplývá potřeba zajistit/doplnit další dokumenty (může jít např. o souhlas s vynětím ze zemědělského půdního fondu (ZPF), souhlas vodoprávního úřadu se stavbou v záplavovém území, apod.) nebo je nutná úprava projektu - při kontrole žádosti se však někdy zjistí, že požadavky nejsou do projektu zapracovány
 - Nesouhlasné závazné stanovisko = stavbu nelze povolit!
 - Je nutné dbát na to, aby, žádá-li se o vydání územního rozhodnutí/souhlasu, projekt odpovídal svým rozsahem tomuto rozhodnutí (viz vyhláška 499/2006 Sb. – o dokumentaci staveb) a zároveň byla stejná dokumentace projednána i se všemi dotčenými orgány a institucemi, jejichž stanoviska jsou k vydání rozhodnutí potřeba. Proto pro vydání stavebního povolení nestačí dokumentace pro územní rozhodnutí a obráceně; v případech nesouladu musí být

SLOVNÍČEK POJMŮ

Dotčený orgán

- úřad nebo jiná instituce státní správy, která je podle zvláštního právního předpisu zmocněna k ochraně konkrétního veřejného zájmu.

Závazné stanovisko

- dokument, který vydává dotčený orgán a který je pro povolení nebo umístění stavby povinný a závazný. Stavební úřad bez takového dokumentu nesmí vydat své rozhodnutí a musí být vázán obsahem tohoto stanoviska.

Územně plánovací informace

- vyjádření o možnosti využití pozemku podle územního plánu, příp. i regulačního plánu nebo o podmínkách vydání územního rozhodnutí

Stupeň dokumentace

- stavební zákon počítá s povolením stavby ve více krocích, k nim přísluší určitá podrobnost zpracovaného projektu (dokumentace). Pro územní souhlas nebo územní rozhodnutí je rozpracovanost detailu jiná než pro stavební povolení. Je to proto, že

žadatel vyzván, aby projekt doplnil, a řízení se pak protahuje. Musí tedy odpovídat stupně dokumentace

Souhlasy vlastníků

- Chybou je, když nejsou uděleny od skutečných vlastníků, nýbrž jen od uživatelů nemovitosti (nájemců). Souhlas může vydat pouze vlastník zapsaný v katastru nemovitostí, případně uvedený v kupní smlouvě.

5. Projekt

Rozesílá se dotčeným orgánům, vlastníkům a správcům inženýrských sítí a dopravní infrastruktury k projednání s cílem získat potřebná stanoviska a vyjádření – ideálně v elektronické podobě (datovou schránkou nebo emailem se zaručeným elektronickým podpisem)

- musí být zpracován v rozsahu podle vyhlášek o dokumentaci staveb (vyhl. 499/2006 Sb., vyhl. 146/2003 Sb. - dopravní stavby)
- Dokumentace stavby/souboru staveb (její rozsah) musí odpovídat stupni povolení (územní rozhodnutí/stavební povolení/společné povolení), o které je žádáno, a musí tak být i projednána
- výška stavby musí být vyznačena od rostlého terénu, nikoliv pouze od upraveného nebo od $\pm 0,000$

Situační výkres (nejčastější chyby)

- chybí přesné určení stavebního pozemku pro navrhovaný záměr
- stavba není dostatečně zakótovaná k hranicím sousedních pozemků
- nejsou rozlišeny a uvedeny všechny stávající ev. odstraňované a nově navrhované stavby
- chybí údaj o $\pm 0,000$ vztážený k nadmořské výšce v systému Bpv (výškopisný systém)
- není vyznačen požárně nebezpečný prostor kolem nemovitosti
- chybí výškové kóty upraveného a rostlého terénu nebo celková výška stavby (kóta hřebene střechy, úroveň ploché střechy)

Projektová dokumentace (nejčastější chyby)

- chybí originál otisku razítka a podpisu projektanta (autorizovaná osoba) – kopie vložené do výkresů jsou protiprávní
- nedůsledná kontrola textové části, v níž často zůstávají údaje z jiných realizací (obvyklá praxe CTRL C + CTRL V)
- v textové části nejsou popsány všechny navrhované stavební objekty (např. není uvedena garáž, opocení, bazén, apod.)
- nestačí uvádět prostou větu, že záměr je v souladu s územním plánem, ale projektant je povinen odůvodnit a doložit konkrétně, že tomu tak skutečně je

při umístění stavby se řeší především objem, poloha navrhované stavby s jejími vazbami a dopady na nejbližší okolí. Ve stavebním povolení se pak posuzují vazby uvnitř stavby. K těmto fázím dokumentace je proto v prováděcích vyhláškách ke stavebnímu zákonu popsána osnova, co musí každý projekt obsahovat.

Infrastruktura

- komunikace, inženýrské sítě, občanské vybavení, veřejná prostranství

Katastr nemovitostí (KN)

- veřejný registr, kde jsou evidovány vlastnické vztahy k nemovitostem (pozemkům a stavbám) a jiným věcným právům k nim

Doprava v klidu

- plochy a místa pro odstavení vozidel = parkování

Společné povolení

- rozhodnutí zahrnující jak umístění tak i povolení stavby, které může být vydané buď k jednotlivé stavbě, nebo k souboru staveb

Soubor staveb

- skupina staveb, které jsou předmětem jednoho povolení (např. rodinný dům včetně přípojek, studny, domovní čistírny odpadních vod, event. i příjezdové komunikace)

- není dostatečně popsán soulad s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování podle stavebního zákona, Odbor územního plánování se pak nemůže vyjádřit a žádá o doplnění, čímž se prodlužuje doba do vydání stanoviska a zahájení řízení, chybí nebo nejsou správně spočtená % zastavěnosti pozemků, zeleně, atd. Chybí-li údaje o souladu s územním plánem, nelze vydat závazné stanovisko orgánu územního plánování, žadatel je vyzván k doplnění a celý proces se pozastavuje do doby doplnění
- chybí účel stavby, pokud není zřejmý z názvu (účel je potřebný k výpočtu dopravy v klidu a kapacity přístupové komunikace)
- chybí nebo je nedostatečný propočet/návrh [dopravy v klidu](#)
- chybí bilance spotřeby jednotlivých médií, vč. energií
- u přestaveb/přístaveb/nástaveb chybí dokumentace současného stavu a bouracích prací (současný x navrhovaný stav)
- chybí nebo nejsou dostatečně odůvodněny žádosti o povolení výjimky z ustanovení prováděcích vyhlášek (nejčastěji § 25 vyhl. 501/2006 Sb. vzájemné odstupy staveb)
- chybí hromosvod
- není navrženo odvětrání garáže
- u tepelných čerpadel – zařízení špatně popsáno nebo není popsáno vůbec (typ, poloha na pozemku, vzdálenosti od hranic sousedního pozemku)
- jednotlivé části PD (profese) jsou vzájemně zkoordinovány, stavebně konstrukční řešení často neodpovídá architektonicko-stavební část, apod.
- chybějící nebo nedostatečný návrh likvidace dešťových vod – popis řešení, zadržování vody v jímkách vč. prověření možnosti vsakování vody z přepadu jímky na pozemku bez ohrožení sousedních pozemků
- nejen u staveb komunikací musí projekt řešit i odvodnění a likvidaci srážkových vod (zelené vsakovací pásy, vč. dostatečně kapacitních retenčních a vsakovacích objektů)
- chybí plán kontrolních prohlídek
- chybí zásady organizace výstavby
- statická část musí být zpracovaná pro celý záměr (nikoliv např. jen na rodinný dům a už ne na opěrnou zeď) – úplnost návrhu
- pro srozumitelnost projektu je nutné předkládat všechny důležité tzv. charakteristické řezy stavbou, vč. vyznačení rostlého terénu, i osazení stavby do terénu např. do svahu
- chybí průkaz energetické náročnosti budovy
- označování podlaží a rozlišování mezi nadzemním, podzemním podlažím a podkrovím
- rozlišování mezi pergolou (bez pevného zastřešení) a přístřeškem (viz metodika MMR: [https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Methodicka-pomucka-pergola-a-pristresek-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Methodicka-pomucka-pergola-a-pristresek-(1)))
- u doplnění nebo úprav již podané dokumentace je nutné značit změny a uvádět datum jejich zpracování (pořadové číslo změny)
- v projektech inženýrských sítí nejsou dostatečně čitelné (přehledné a podrobné) tisky situačních výkresů – je potřeba zvětšit měřítko výkresu