

CHCETE STAVĚT?

Odovědi na nejčastější otázky

Rady uvedené níže jsou určeny především žadatelům o stavební povolení z řad laické veřejnosti a měly by pomoci s rozhodnutím, jak nejvýhodněji postupovat, aby vše proběhlo v rámci možností bez potíží a zbytečných prodlev.

1. Mám pozemek a nevím, co na něm mohu postavit?

- Prostuduji si podmínky v územním plánu (mestocernosice.cz - Úřad – Úz. plány ORP Černošice)
- V případě menší stavby požádám o osobní konzultaci na příslušném stavebním úřadě (viz otázka 6.), při níž získám i seznam potřebných dokladů k budoucí žádosti o stavební povolení
- U složitější stavby nebo souboru staveb požádám nejdříve Odbor územního plánování MěÚ Černošice o „územně plánovací informaci“ o možnostech využití pozemku

2. Dokážu si stavební povolení vyřídit sám?

Ano, i laik si zvládne vyřídit stavební povolení sám a nemusí být zastoupen specialistou. Stavební úřad je vždy partnerem a pomůže Vám. Než se do toho pustíte, zkuste si odpovědět na otázku, zda doklady, které budou k projednání na stavebním úřadě potřeba, máte čas zařizovat sami.

Pro svůj záměr budete muset zajistit tyto doklady (konkrétní výběr závisí na povaze projektu):

- *Projektovou dokumentaci u autorizovaného projektanta*
- *Stanoviska k projektu:*
 - *Odbor životního prostředí*
 - *Oddělení dopravy a správy komunikací*
 - *Orgán státní památkové péče*
 - *Orgán územního plánování*
 - *často také Krajská hygienická stanice, Hasičský záchranný sbor, Drážní úřad a jiné*
- *Vyjádření správců sítí k projektu:*
 - vodovod, kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, elektro, telekomunikační vedení apod.*
- *Žádost o stavební povolení na stavební úřad*

Mám čas se tomu takto věnovat? ⇒ ano ⇒ s kompletní žádostí zamíříte na stavební úřad

⇒ ne ⇒ zvolíte si zástupce, který bude s úřady jednat za Vás

Z různých důvodů může být snazší sjednat si vyřízení povolení u specialisty, který za Vás vše potřebné nastuduje a zajistí. Pro stavebníka to obvykle znamená úsporu času. Ve většině případů však stačí trocha trpělivosti a času navíc, protože s pomocí stavebního úřadu dokážete totéž sami.

Proto doporučujeme dočíst tento dokument do konce, abyste se mohli rozhodnout.

3. Jakou projektovou dokumentaci budu potřebovat?

Jaký stupeň dokumentace bude třeba, Vám poradí na stavebním úřadě (na kterém - viz otázka 6.). Pro rodinné domy je ve většině případů výhodné objednat u projektanta rovnou „dokumentaci pro společné povolení“. Rozsah předepisují vyhlášky ke stavebnímu zákonu (vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, vyhl. č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb) a projektanti je mají znát.

Doporučujeme Vám seznámit se s naší „Pomůckou pro stavebníky i projektanty“ – část Projekt

4. Co budu potřebovat k žádosti o povolení?

Na příslušném stavebním úřadě je vhodné projekt zkonzultovat a získáte zde i seznam institucí, které je třeba požádat o vyjádření/stanovisko. Vydání závazných stanovisek je bezplatné, vyjádření některých správců inženýrských sítí mohou být zpoplatněna. Všechny doklady potřebné pro projednání Vašeho projektu je vždy nezbytné získat před podáním žádosti na stavební úřad.

Doporučujeme Vám seznámit se s naší „Pomůckou pro stavebníky i projektanty“ – Žádost, Doklady

5. Je možné stavbu povolit jediným rozhodnutím?

- Stavební zákon umožňuje mnoho variant postupu, jak dospět k povolení stavby. V současnosti stavebníkům doporučujeme z důvodu časové hospodárnosti, pokud je to vzhledem k velikosti stavby účelné, žádat o vydání „společného povolení“.
- V případech, že stavba obsahuje některou speciální stavbu (např. studnu nebo komunikaci), je téměř vždy pro stavebníka výhodnější požádat o společné povolení, případně společný souhlas. Rozvaha, kdy lze použít zjednodušující postup pomocí „společného souhlasu“, se řídí ustanovením § 103 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a náleží stavebnímu úřadu.
- Je však vždy možné, a volba je pouze na stavebníkovi, nejprve požádat o umístění stavby územním rozhodnutím (nebo územním souhlasem) a až následně požádat o stavební povolení nebo souhlas s ohlášenou stavbou. Okolnosti, za kterých je takový postup pro stavebníka výhodnější, Vám vysvětlí na stavebním úřadě (důvodem může být např. velikost stavby, potřeba projednat výjimku, ale i očekávané nesouhlasy nebo námitky sousedů apod.). Stavební úřad Vás upozorní i na to, v jakém časovém sledu musíte jednotlivá rozhodnutí vyřídit.
- Bude-li součástí povolovaného projektu rodinného domu např. stavba studny, musí vodoprávní úřad vydat stavební povolení na studnu dříve, než stavební úřad povolí rodinný dům. Proto doporučujeme spíše „společné povolení“, kdy je tzv. vše v jednom. Nejen z časového pohledu, ale i z pohledu dokladů. Jedno rozhodnutí a jedny doklady na celou stavbu.

6. Kde budu žádat o povolení – který úřad je „stavebním úřadem“?

Záleží na druhu stavby:

- Stavba pro bydlení (např. rodinný nebo bytový dům) nebo rekreační objekt vč. souvisejících staveb – obecný stavební úřad, kam spadá obec, v níž je Váš pozemek (viz místní příslušnost 13 stavebních úřadů v území ORP Černošice na mestocernosice.cz – Úřad – Správní obvody ORP)
- Vodohospodářské stavby (např. studna k již stojícímu domu nebo domovní čistička odpadních vod) – vodoprávní úřad (Odbor životního prostředí MěÚ Černošice, Podskalská 19, Praha 2)
- Pozemní komunikace, vč. chodníků a cyklostezek – Oddělení dopravy a správy komunikací, Odbor stavební úřad MěÚ Černošice, Podskalská 19, Praha 2 (pro celé území ORP Černošice)

7. Jak dlouho bude povolovací proces trvat?

Záleží na druhu stavby i velmi významně na úplnosti podané žádosti. V případě nekomplikovaného řízení (úplné doklady vč. souhlasů sousedů, nejsou žádné námitky, projekt nevyžaduje povolení výjimek) bude rozhodnutí stavebního úřadu vydané do 60, max. 90 dní od podání úplné žádosti. (Územní souhlas nebo souhlas s ohlášením se vydává do 30 dní od podání úplné žádosti.)

8. Platí se za vydání povolení nějaké poplatky?

Za vydání povolení nebo souhlasu stavební úřad vyměří - po podání žádosti - správní poplatek podle typu stavby a podle druhu vydávaného rozhodnutí. Poplatky za jednotlivé typy staveb (*např. rodinný dům + garáž + kanalizační přípojka + studna*) se sčítají. Částky se stanoví podle sazebníku z přílohy zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích – položky 17 a 18). K zaplacení správního poplatku zašle stavební úřad stavebníkovi písemnou výzvu.

9. Jakou formou mohu žádosti o stanoviska nebo o rozhodnutí stavebního úřadu podávat?

Pro podání žádosti si můžete zvolit kteroukoliv z těchto čtyř možností:

- Listinná podoba:
 - osobně na podatelně úřadu
 - prostřednictvím pošty nebo jiné doručovací služby
- Elektronicky:
 - datovou schránkou
 - e-mailem s certifikovaným elektronickým podpisem na elektronickou podatelnu úřadu (pokud zaručený podpis nemáte, nemůže úřad žádost podanou e-mailem přijmout)

Projektovou dokumentaci je nutné k žádostem o vydání rozhodnutí stavebního úřadu dodat v tištěné podobě (protože digitální dokumentaci zatím nelze úředně ověřovat).

Pro vydání stanovisek však preferujeme projektovou dokumentaci v elektronické podobě.

Dovětek: Pokud máte k textu tohoto dokumentu nějaké připomínky, prosím zašlete je na e-mail stavebni@mestocernosice.cz nebo sdělte vedení Odboru stavební úřad MěÚ Černošice.

Přejeme Vám úspěšné a bezproblémové zvládnutí procesu povolení Vašeho stavebního záměru.