

VŠEOBECNÉ INFORMACE STAVEBNÍHO ÚŘADU OBECNÍHO ÚŘADU VELKÉ BŘEZNO

Územní obvod stavebního úřadu tvoří tyto obce:

- Velké Březno, Valtířov, Vítov u V. Března
- Malé Březno, Vitín u M. Března, Leština u M. Března
- Zubrnice, Týniště u Zubrnic
- Lhota pod Pannou, Babiny I, Babiny II, Bláhov, Suletice, Homole u Panny

Povinností zdejšího stavebního úřadu je kontrola, zda jsou dodrženy základní požadavky na územně technické řešení staveb a na účelové a stavebně technické řešení staveb. Hlavní činností stavebního úřadu je zejména:

- vydávání územně plánovací informace
- vedení územního či stavebního řízení
- vedení řízení o změně užívání stavby
- vydávání souhlasu s užíváním stavby či vydání kolaudačního souhlasu
- vedení řízení o odstranění stavby či řízení o dodatečném povolení stavby
- vedení vodoprávního řízení
- provádění kontrolních prohlídek stavby
- ukládání sankcí za přestupky a právní delikty

Co je stavba ?

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební materiály, na účel využití a dobu trvání. Stavební zákon nerozlišuje, zda je stavba spojena se zemí pevným základem či nikoliv. Některé druhy staveb:

- budova (rodinný dům, obytný dům, rekreační chata, garáž, pergola, skleník, zemědělská stavba, stavba občanské vyvavenosti, stavba pro obchod)
- nástavba, přístavba, stavební úprava, udržovací práce, bytová jednotka
- nadzemní a podzemní vedení (kabel el. energie, přípojka plynu, vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, horkovod)
- komunikace, sjezd na komunikaci, přístupový chodník
- čistírna odpadních vod, septik, studna, nádrž na vodu, bazén
- terénní úpravy, skladovací plochy, úpravy pozemků pro zařízení hřišť, zavážky
- ploty, opěrné zdi
- reklamní zařízení, apod.

V pochybnostech, zda se jedná o stavbu (zařízení), je určující stanovisko stavebního úřadu (§ 3 z.č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

Koupili jsme pozemek – co dál ?

Obecní zastupitelstvo schválilo ÚZEMNÍ PLÁN OBCE, který je závazný pro občany a stejně tak pro úřady. Podle něho se dále postupuje v navazujících řízeních, kdy se už rozhoduje o umístění a povolení konkrétní stavby. V praxi to znamená, že například není možné získat stavební povolení na provoz benzinové pumpy, pokud podle územního plánu má území (pozemky, na kterých má být postavena) plnit funkci obytné zóny. Územní plán je ovšem důležitý nejen pro samotné stavebníky; musí se zabývat i ochranou hodnot území obce, uspořádáním krajiny nebo koncepcí infrastruktury na území obce. ***O územní plán své obce by se tak měl zajímat každý, komu záleží na tom v jakém prostředí bude žít.***

Krokem za krokem

Žádosti stavebnímu úřadu musí být napsané na formulářích, které přesně určuje stavební zákon (vymezuje i přílohy k žádosti). Formuláře žádosti obdržíte na každém stavebním úřadě. Chcete-li si však ušetřit kroky, podívejte se na internet - např. internetové stránky ObÚ Velkého Března nebo Ministerstva místního rozvoje, kde jsou uvedeny i vyplněné vzory.

- www.velke-brezno.cz - formuláře - stavební
- www.mmr.cz - územní plánování a stavební řád – informace/události – vzory a formuláře – v územním řízení nebo stavebním řízení + obsah a rozsah projektové dokumentace k řízení

Žádné povolení – stačí jen ohlášení

Chut' stavět nestačí. Stavby musí být projednány z hlediska ochrany veřejných i soukromých zájmů. K tomu slouží řízení vedená stavebními úřady. Povolení konkrétní stavby začíná jejím umístěním, kdy se zkoumá její soulad s územním plánem obce a cíli územního plánování. Po umístění stavby se teprve posuzuje stavebně technické řešení stavby a to ve stavebním řízení nebo jiným zjednodušeným postupem.

Z této posloupnosti však *existují výjimky*:

- stavba může být „umístěna“ regulačním plánem
- některé typy staveb mohou být umístěny a povoleny v jednom „spojeném“ územním a stavebním řízení
- některé typy staveb vůbec nevyžadují umístění
- některé typy staveb nevyžadují ani stavební povolení a ani ohlášení stavebnímu úřadu

K orientaci, jakou žádost podat na stavební úřad, slouží následující tabulka:

Obecné požadavky na umíst'ování staveb

Stavby podle druhu a potřeby se umíst'ují tak, aby bylo umožněno:

- jejich napojení na sítě technické infrastruktury (vedení el. energie, vody, apod.)
- jejich napojení na pozemní komunikace - *připojení musí splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky*
- umístěním stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku
- změnou stavby nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby
- mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na sítě technické a dopravní infrastruktury.

Sousedé by měli o stavbě vědět

Právo každého z nás je vyjádřit se k navrhované stavbě – při schvalování územního plánu, regulačního plánu, v územním či stavebním řízení, při ohlášení stavby, v řízení o změně či odstranění stavby, apod. Musíme však rozlišit, kdy jsme a kdy nejsme účastníci řízení a kdy je povinností stavebníka nás o navrhované stavbě informovat. O navrhované stavbě se můžeme dozvědět několika způsoby:

- oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce (na internetu)
- oznámením, které nám bude doručeno do vlastních rukou
- z informace, kterou stavebník vyvěsí na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku,

- kde se má jeho záměr uskutečnit
- místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas – zde je povinností stavebníka opatřit si souhlasy sousedů vyznačené rovněž na situačním výkresu
 - u ohlášení stavby musí stavebník doložit, že informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich

Účastník řízení

Účastníkem řízení může být:

- žadatel
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn
- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku či stavbě
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich **může být rozhodnutím přímo dotčeno**
- osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis
- společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu

Účastníci řízení **nejsou** nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

Projektová dokumentace

K žádosti o umístění či povolení stavby nebo k ohlášení stavby (stavební úpravy) musí stavebník doložit projektovou dokumentaci, která musí být zpracována autorizovaným projektantem. Je výhodné zjistit si požadavky na stavbu u dotčených orgánů a vlastníků technické a dopravní infrastruktury, které může projektant rovnou zpracovat do projektové dokumentace. Vyhněte se tak tomu, aby památkáři, pracovníci ochrany životního prostředí nebo Správy CHKO, se stavbou nesouhlasili.

Pro zpracování projektové dokumentace je platná vyhláška č. 499/2006 Sb. (ohlášení stavby, stavební povolení, dokumentace skutečného provedení stavby), vyhl.č. 533/2006 Sb. (umístění stavby), která je pro projektanty závazná.

K žádosti o vydání územního souhlasu postačí, aby stavebník přiložil jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy (situační výkres s vyznačením odstupových vzdáleností od sousedních pozemků a staveb).

K ověření pasportu stavby stavebním úřadem postačí zjednodušená projektová dokumentace, která nemusí být zpracována autorizovaným projektantem.

Stavět sami nebo s firmou ?

Pokud se rozhodnete, že stavbu zvládnete vlastními silami, musíte si najmout stavbyvedoucího, (který bude mít příslušné oprávnění stavbu provádět), který bude řídit stavební práce a také stavební dozor, pokud jej nebude vykonávat stavbyvedoucí.

Pokud si na stavbu netroufnete, můžete ji zadat stavební firmě, které předáte stavebním úřadem ověřenou projektovou dokumentaci, a pomocí najatého technického dozoru budete hlídat, zda je stavba budována dle povolení stavebního úřadu a projektové dokumentace. ***Budou-li na stavbě působit současně zaměstnanci více firem (zhotovitelů stavby), je zadavatel stavby povinen určit koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi.***

Třetí možností je nechat si vybudovat stavbu „na klíč“ (některé firmy nabízejí, že za vás vyběhají i všechna potřebná povolení).

Jsem vlastníkem stavby

Vlastník stavby je mj. povinnen:

- udržovat stavbu v dobrém stavebně technickém stavu po celou dobu její existence
- uchovávat projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby
- neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob
- umožnit kontrolní prohlídku stavby
- uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu

Kontakty na některé dotčené orgány a správce inženýrských sítí

- Magistrát města Ústí n.L. (odbor územního plánování, odbor životního prostředí, odbor dopravy), Velká Hradební 8, 400 01 Ústí n.L., tlf.: 475241111
- Správa CHKO ČS, Michalská 260/14, P.O.Box 183, 412 01 Litoměřice, tlf.: 416574611
- Muzeum města ÚL, archeologické odd., Masarykova 1000/3, 400 01 ÚL, tlf.:475210937
- Archeologický ústav AV ČR, Praha v.v.i., Letenská 4, 118 01 Praha 1, tlf.: 257014310
- Krajská hygienická stanice ÚK, Moskevská 1531/15, 400 01 ÚL, tlf.: 477755110
- Krajská veterinární správa pro ÚK, Hrnčírská 63/6, 400 01 ÚL, tlf.: 475541084
- Hasičský záchranný sbor ÚK, Horova 10, 400 01 ÚL, tlf.: 950430011
- Oblastní inspektorát práce pro ÚK, SNP 2720/21, 400 11 ÚL, tlf.: 472774165
- Správa a údržba silnic ÚK, Ruská 260/13, 405 17 Dubí, tlf.: 417532235
- Lesy ČR, s.p., Bílý Újezd 20, 411 31 Velemín, tlf.: 416597157
- Správa železniční dopravní cesty, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1, tlf.:222335200
- ČD, Správa dopravní cesty, Železničářská 1386/31, 400 03 ÚL, tlf.: 972422463

- ČEZ Distribuce a.s., oblast Severní Čechy, Teplická 874/8, 405 02 Děčín 4, tlf.: 411122222
- ICT Services a.s., poskytování sítí, Zbrojnická 16, 405 02 Děčín 4, tlf.: 411122222
- Svč. vodovody a kanalizace a.s., Masarykova 125/368, 400 10 ÚL, tlf.: 475316341
- Telefónica O2 CR a.s., Masarykova 273/20, 403 40 ÚL, tlf.: 475553281
- SČP Net s.r.o., Panská 16, 400 01 ÚL, tlf.: 475325272
- RWE Distribuční služby s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno, tlf.: 543227111
- UPC ČR a.s., Doubravská 1615/28, 415 01 Teplice, tlf.: 261107147
- GTS Novera a.s., Přemyslovská 2845/43, 130 00 Praha 3, tlf.: 800990990

Odvolací orgán stavebního úřadu: Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí n.L., tlf.: 475657111

Kdy můžu stavbu užívat ?

Stavbu jste postavili a chcete ji vložit do katastru nemovitostí ? V současné době můžete provést vklad na Katastrálním úřadě třemi způsoby. Především záleží na tom, jak vám byla stavba povolena. Pokud jste postavili stavbu na základě stavebního povolení dle „starého“ stavebního zákona, jedna z podmínek tohoto stavebního povolení je, aby jste požádali stavební úřad o zahájení kolaudačního řízení. Pokud jste postavili stavbu na základě ohlášení či stavebního povolení dle „nového“ stavebního zákona, máte dvě možnosti. Buď ohlásíte **30 dní dopředu** stavebnímu úřadu, že chcete započít s užíváním stavby nebo požádáte zdejší stavební úřad o vydání kolaudačního souhlasu – zase to záleží na podmínkách, které jsou uvedeny ve stavebním povolení či ohlášení.

Jaké doklady předložím stavebnímu úřadu ?

Budete-li žádat zdejší stavební úřad o zahájení kolaudačního řízení, předložíte na SÚ formulář „Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí“ spolu s geometrickým plánem nové stavby či přístavby. Jinak písemně ohlásíte SÚ záměr započít s užíváním stavby nebo požádáte o vydání kolaudačního souhlasu. Poté Vás stavební úřad vyrozumí o zahájení kolaudačního řízení nebo Vám stavební úřad oznámí termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky.

V průběhu stavby nebo při místním šetření je stavebník povinen doložit stavebnímu úřadu mj. tyto doklady:

- doklady o vlastnictví stavby či pozemku
- doklad o povolení stavby (přístavby, stavební úpravy, apod.), tzn. SP, ohlášení
- projektovou dokumentaci ověřenou zdejším stavebním úřadem
- projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby
- doklady o vytýčení stavby – **geometrický plán** (nová stavba nebo dochází-li ke změně půdorysu stavby nebo jedná-li se o nový řad nebo přípojku na inženýrské sítě)
- doklady uvedené ve stavebním povolení, ohlášení nebo v projektové dokumentaci (např. v požárně bezpečnostním řešení stavby)
- zápis o předání či převzetí stavby, pokud byl sepsán
- doklady o ověření požadovaných vlastností výrobků
- stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě vedený zhotovitelem stavby
- doklady o výsledcích předepsaných zkoušek a měření a způsobilosti zařízení k bezpečnému provozu – jedná se především o:
 - revizi (výchozí zprávu) elektroinstalace a hromosvodů
 - zkoušku těsnosti vodovodního potrubí a kontrolu kanalizace
 - výchozí revizi odběrného plynového zařízení
 - potvrzení o zkoušení komínu
 - zkoušku nepropustnosti žumpy
 - doklady uvedené v požárně bezpečnostním řešení stavby (doklady na přenosné hasicí přístroje, požární dveře či sádrokartony, hlásiče kouře, apod.)

Jen tak „na okraj“

Za přešůpek fyzické osobě (stavebník či vlastník stavby) nebo právnické osobě (zhotovitel stavby) lze uložit pokutu ve výši až do 2 mil. korun. Přehled některých přešůpků a deliktů:

- provádění staveb (jejich změn), terénních úprav, udržovacích prací bez ohlášení či povolení stavebního úřadu či v rozporu s ním
- odstranění staveb nebo zařízení aniž by takový záměr byl ohlášen
- provádění vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění
- nevyvěšení informace o záměru a o tom, že byla podaná žádost o vydání územního rozhod.
- užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím či oznámením o užívání stavby
- neodstranění závady zjištěné při kontrolní prohlídce stavby