

STAVEBNÍ zákon

aktuální stav a projednávaná novela (sněmovní tisk č. 67)

03/2026



Zákon č. 283/2021 Sb.

Stavební zákon



Prováděcí předpisy

- Vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů č. 130/2024 Sb.
- Vyhláška o dokumentaci staveb č. 131/2024 Sb.
- Vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu
- Vyhláška č. 149/2024 Sb. o provedení některých ustanovení stavebního zákona
- Vyhláška č. 190/2024 Sb. o podrobnostech provozu některých informačních systémů stavební správy
- Vyhláška č. 227/2024 Sb. o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury





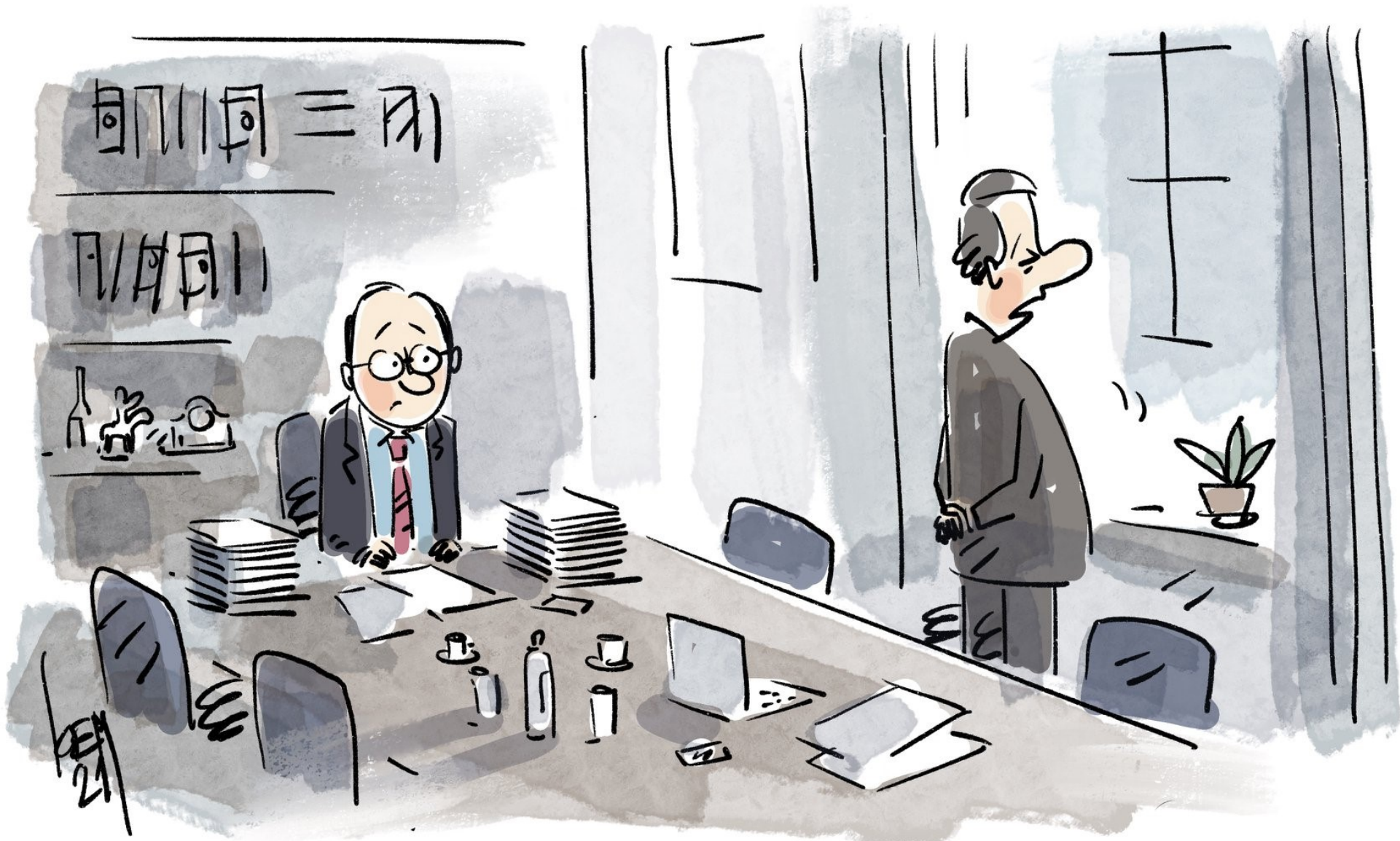
Hlavně si, otče, neplette starej a novej stavební zákon...





Sněmovní tisk č. 67

**Velká novela nového stavebního zákona
+ změna vodního zákona**



... a když zrušíme obíhání razítek, nesnížíme tím nějak zásadně fyzickou zdatnost populace?



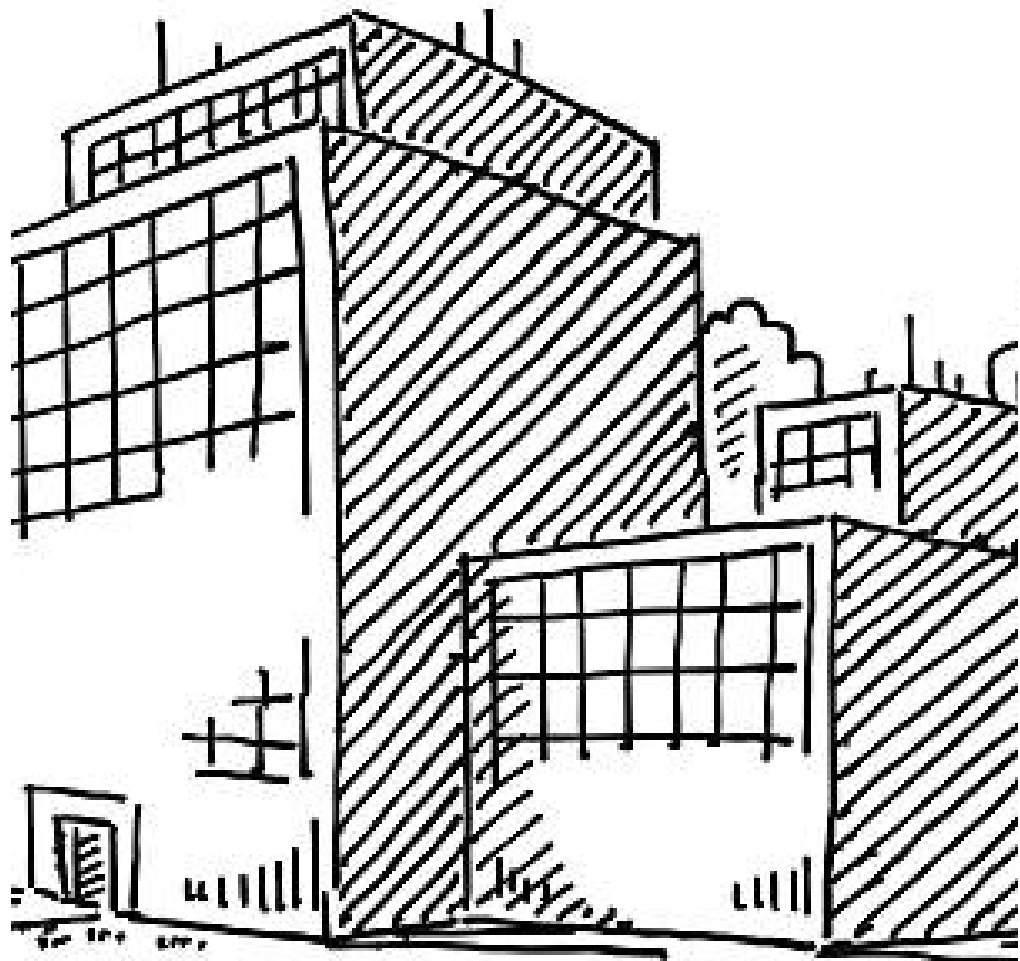


Změny

- Zásadních koncepční změny
- Přesun pravomocí z přenesené působnosti obcí a krajů na státní správu
- Integrace vybraných DOS
- Vybrané pojmy
- Postupy

Stavební úřady

- Úřad územního rozvoje
- Úřad územního rozvoje kraje
- Územní pracoviště



Změny v územním plánování

Orgány územního plánování:

- Úřad územního rozvoje
- Úřad územního rozvoje kraje
- Kraj (zastupitelstvo, Rada)
- Obce (zastupitelstvo, rada)



Úkoly územního plánování

- zjišťovat, posuzovat a vyhodnocovat stav území, jeho potenciál jeho rozvoje, prognózy jeho dalšího vývoje a jeho civilizační, kulturní a přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- stanovovat s ohledem na jeho potenciál podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, **rozvoje bydlení, hospodářství a veřejné infrastruktury s preferencí co nejlepšího a nejpestřejšího využití zastavitelného území**, a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek zlepšování prostupnosti území



Politika architektury a stavební kultury

- je strategickým dokumentem s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí.
- rozvíjí cíle a úkoly územního plánování a je podkladem pro zpracování politiky územního rozvoje.
- kritériem pro posuzování hodnot chráněných stavebním zákonem.



Zveřejňování dokumentů

- Národní geoportál územního plánování
- Nahlédnutí do spisu



Jednotný standard

Územně plánovací dokumentace, její změna a úplné znění, územní studie, vymezení zastavěného zastavitelného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se vyhotovují v elektronické verzi jako digitální textová a prostorová data ve vektorové formě ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě.

Vybrané části územně Územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění, vymezení zastavěného zastavitelného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se zpracovávají v jednotném standardu.



Integrace DOS

- Úřady rozvoje území zajišťují ochranu a rovnováhu dotčených zájmů, které koordinují, a usilují o předcházení jejich rozporům a o naplnění účelu tohoto zákona.
- Uplatňování požadavku ochrany veřejného zájmu nesmí vést k nepřiměřenému dotčení jiných veřejných zájmů a k narušení nebo znehodnocení charakteru, potenciálu a hodnot území jako celku.

Integrace např.

- Památky
- Ochrana přírody a krajiny
- ZPF
- Ochrana veřejného zdraví
- Ochrana vod



DOS

Dotčené orgány uplatňují stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska k záležitostem podle tohoto zákona pouze v mezích své působnosti a činí tak **co nejdříve a v nejranější fázi**, kdy je to možné; přitom **uplatňují nejmírnější prostředky**, které jsou dostatečné k ochraně jimi hájeného veřejného zájmu, a zvláště dbají zachování účelu tohoto zákona a jeho ustanovení, která se týkají jejich působnosti.



DOS – řešení rozporů

- Dohodovacím řízení (obce, kraje, DOS) – lhůta
- ÚÚR
- Zmírnit své původní stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán též za účelem řešení rozporu.



Závazná stanoviska

- Lhůta 30, jinak fikce
- Přezkum do 30, jinak fikce



Pojmy § 4 - 14

- Záměr
- Stavba, změna stavby
- Zařízení
- Terénní úprava
- Staveniště
- Veřejná infrastruktura
- Veřejně prospěšné stavy
- Pojmy územního plánování
- Pojmy stavebního řádu



Změny

- Stavbou pro hromadné bydlení je stavba nebo soubor staveb s převažující funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m².
- zastavěným stavebním Pozemkem zázemí domu je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.
- Blokem je ucelená část území tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební, které jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, které jsou určeny převážně k nestavebním účelům.





Požadavky na stavby

Požadavky na výstavbu, zejména požadavky na parkování, odstupy, denní osvětlení, zastínění, izolační vlastnosti, úsporu energie, přístupnost, schodiště, výtahy, plochy, výšky, šířky a další požadavky podle § 145 odst. 1 písm. b) až g) se neuplatní 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,
- g) stavby v proluce, a to v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem vylučují, nebo pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům.



Fotovoltaika



- Má se za to, že výroba elektřiny využívající energii slunečního záření na stavbách není v rozporu s charakterem území ani se zájmy státní památkové péče; možnost stanovení podmínek pro její vhodné umístění nebo vzhled tím není dotčena.
- Domněnka podle věty první se nepoužije pro nemovité kulturní památky a nemovité národní kulturní památky.





**Ne vždy je změna
změna !!**



Vlastník stavby a zařízení

Zákon č. 183/2006 Sb.

- a) udržovat stavbu podle § 3 odst. 4 po celou dobu její existence,
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,
- c) umožnit kontrolní prohlídku stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,

Zákon č. 283/2021 Sb.

- a) provádět údržbu stavby nebo zařízení po celou dobu jejich existence,
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě nebo zařízení, které ohrožují životy, zdraví osob nebo zvířat,
- kontrolní prohlídka § 292 a násl.



Vlastník stavby a zařízení

Zákon č. 183/2006 Sb.

d) uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje,



Zákon č. 283/2021 Sb.

c) uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě nebo zařízení po dobu 10 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby nebo zařízení, pokud se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje,



Vlastník stavby a zařízení

Zákon č. 183/2006 Sb.

e) uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby, v rozsahu, v jakém nejsou uloženy v evidenci územních a stavebních řízení a jiných postupů nebo evidenci elektronických dokumentací.

Zákon č. 283/2021 Sb.

d) uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě,



Vlastník stavby a zařízení (nové)

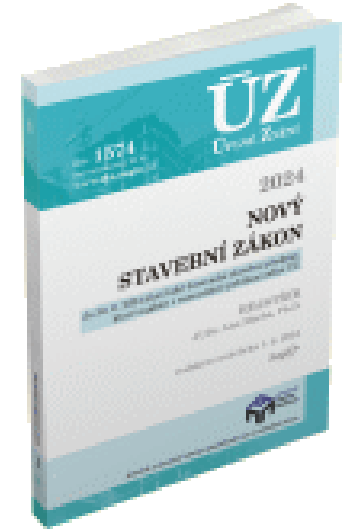
e) zajistit do 1. ledna 2025 instalaci alespoň 1 dobíjecí stanice, a to pokud je vlastníkem jiné stavby než stavby pro bydlení s více než 20 parkovacími stáními, za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem.

f) pokud je to technicky proveditelné, zajistit do 1. ledna 2025 instalaci systémů automatizace a kontroly budov, za podmínek stanovených jiným právním předpisem, pokud je vlastníkem jiné než obytné budovy se systémem vytápění nebo kombinovaným systémem pro vytápění a větrání o jmenovitém výkonu vyšším než 290 kW nebo klimatizace nebo kombinovaným systémem klimatizace a větrání o jmenovitém výkonu vyšším než 290 kW

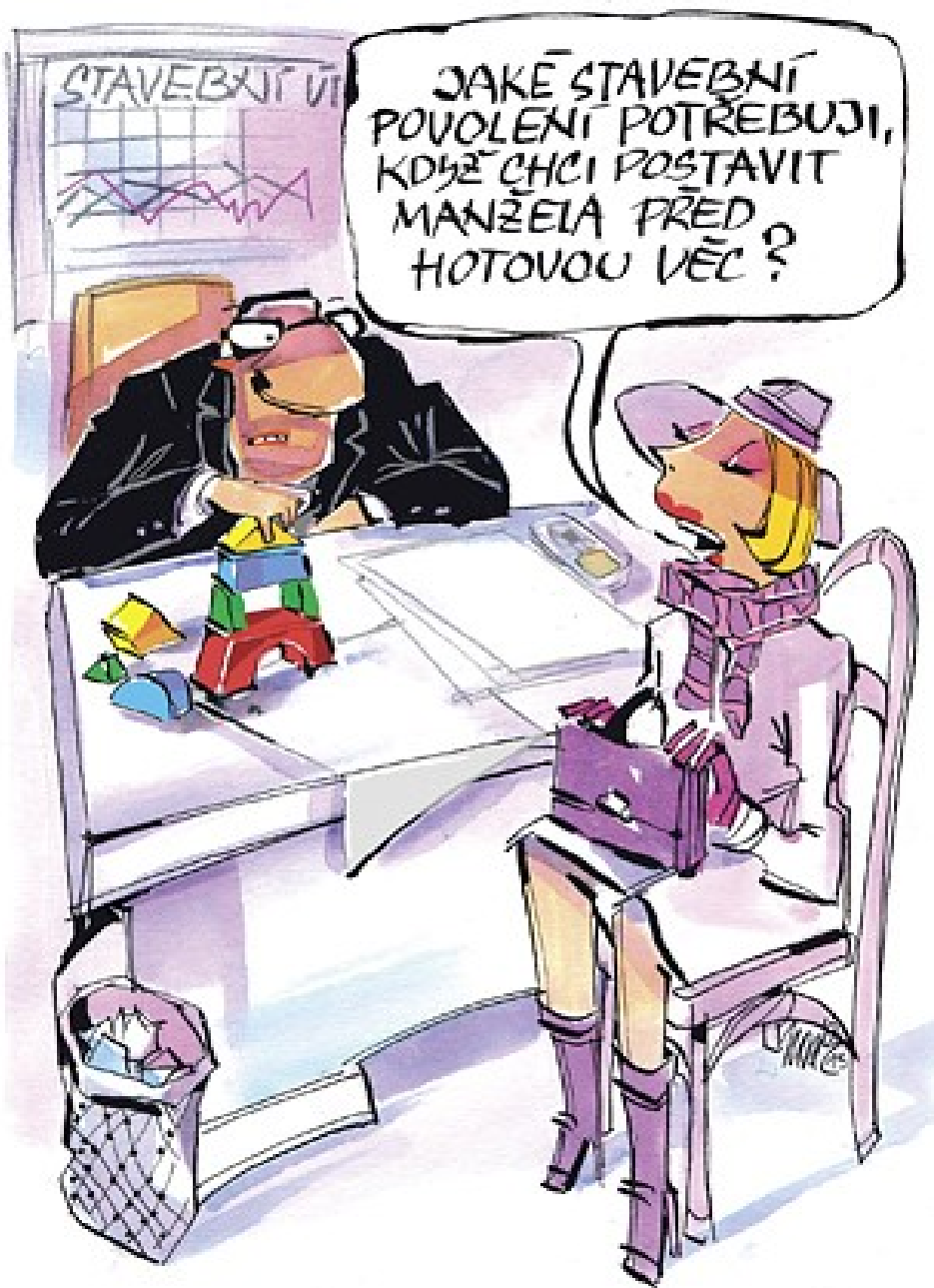




Stavební řád



§ 166 a násl.



Povolení nevyžadují

- Drobné stavby – příloha č. 1



Stavební povolení - žádost

- Způsob a forma podání žádosti
- Projekt + datovka – pouze elketronicky
- Součástí – návrh rozhodnutí



STAVBA POVOLENI

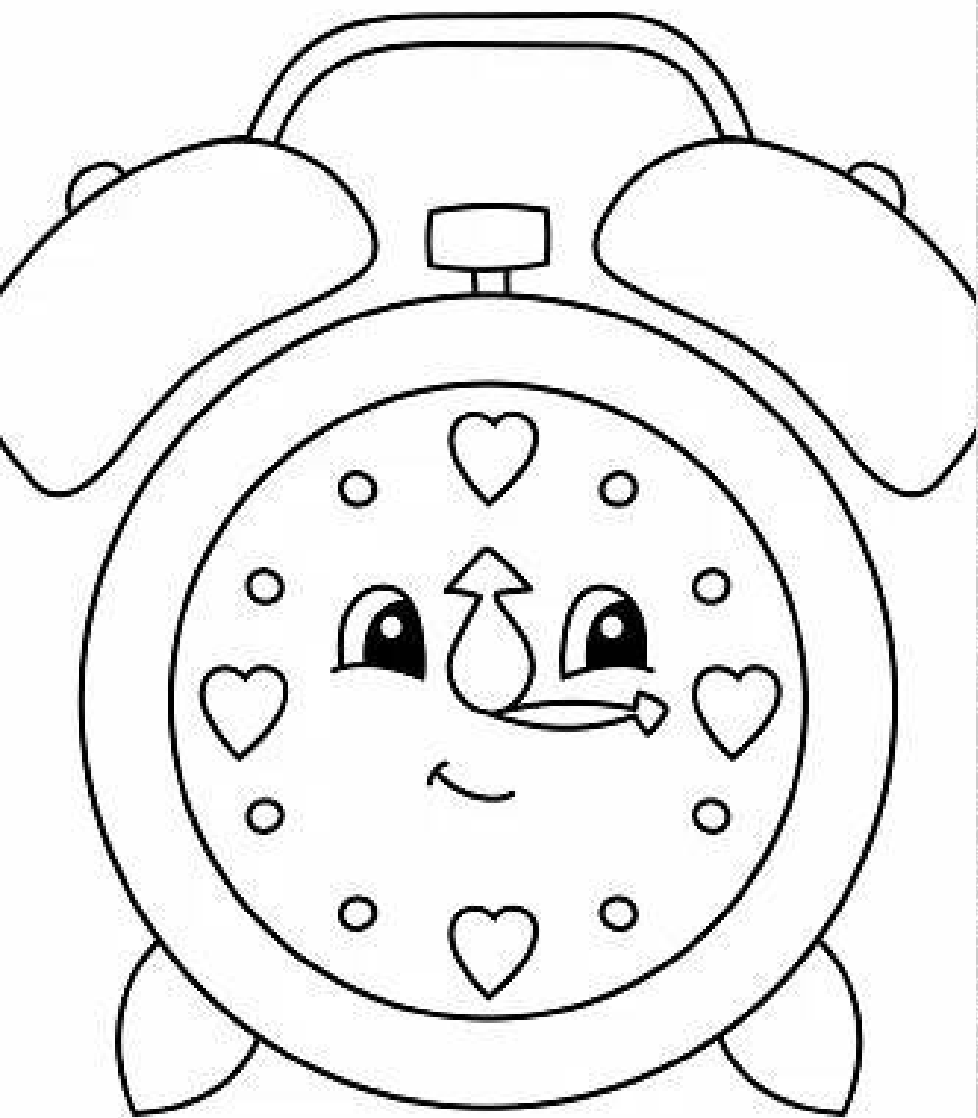
Stavba:	„ Novostavba rodinného domu s napojením na dopravní a technickou infrastrukturu“
Stavebník:	
Stavební podnikatel:	
Stavební úřad:	
Stavební povolení:	
Termín dokončení:	

PŮDORYS 2NP

Povolení stavby

- Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území pořídil, a se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187, se **záměr může odchýlit od územně plánovací dokumentace**, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území, pokud nenaruší cíle a úkoly územního plánování ani jiné veřejné zájmy a nedotkne se nepřiměřeně jiných osob.





Lhůty pro vydání

- 30, 60
- + 30, 60
- Nerozhodne-li stavební úřad o žádosti ve lhůtě podle odstavce 1 nebo v prodloužené lhůtě podle odstavce 2, **vrátí stavebníkovi správný poplatek zaplacený podle zvláštního právního předpisu.**





Co dnes podniknem..? Co si třeba zahrát na honěnou
s nějakým stavebním řízením?



Kolaudace

§ 230 a násl.



Zkušební provoz

- ověřuje se funkčnost dokončené stavby
- na žádost stavebníka nebo z moci úřední
- nejdéle na dobu 1 roku
- po ukončení zkušebního provozu – kolaudace

- Lze prodloužit i opakovaně, v takovém případě nesmí doba předčasného užívání nebo zkušebního provozu přesáhnout 3 roky. → **u staveb vyhrazených a veřejně prospěšných 10 let.**



Pasport

- Pasport stavby § 245 (!!! Není kolaudace ani rekolaudace)
- V případě podzemní stavby sítí technické infrastruktury může být pasport stavby nahrazen geodetickým zaměřením skutečného provedení stavby.





Ne, stavební zákon neznám... A znáš ty zákon silnějšího?





**Děkuji za
pozornost**

