

Jak postupovat před realizací stavby

Dne 1.1.2007 vstoupil v platnost nový zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (**stavební zákon**), který nahradil dosavadní stavební zákon č. 50/1976 Sb.

Stavební zákon upravuje způsob povolování jak drobných staveb, tak stavebních úprav a udržovacích prací (laickou veřejností užívaný termín **rekonstrukce**), nástaveb, přístaveb, ale i například odstraňování staveb.

Nejjednodušším způsobem povolování staveb je tzv. **územní souhlas** (ust. § 96 v návaznosti na ust. § 103 stavebního zákona), kterým se povolují např. stavby do 25 m² (kůlny, přístřešky, pergoly, garáže), bazény do 40 m², skleníky a zimní zahrady do 40 m², oplocení, opěrné zídky do výšky 1 m, stavby pro chovatelství do 16 m², přípojky v délce do 50 m, úpravy terénu do 300 m², aj.

Podkladem pro vydání územního souhlasu je žádost „oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu“ včetně příloh (umístění záměru do katastrální mapy s popisem, výkresy půdorysů a pohledů, souhlasy sousedů se stavbou, závazná stanoviska dotčených orgánů – oddělení životního prostředí Městského úřadu Dobruška, příp. Správy Chráněné krajinné oblasti Orlické hory) a případné jiné doklady po konzultaci se stavebním úřadem ke konkrétní stavbě.

V případě, že se rozhodnete pro **rekonstrukci - udržovací práce** dle ust. § 103 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, které budou spočívat ve výměně oken a dveří při zachování stávajících rozměrů a členění, výměně krytiny popř. přelátování, výměně podlah, obkladů koupelny či WC včetně zařizovacích předmětů, nové vnitřní elektroinstalace, vnitřních rozvodů vody a kanalizace, opravě jímky apod., **není nutné povolení stavebního úřadu**.

!! Přesto musíte řešit likvidaci odpadního materiálu ze stavby (odvoz na skládku, sběrné dvory). V případě výskytu eternitu je nutné, aby nakládání a likvidaci odpadu řešila odborná firma ve spolupráci s oddělením životního prostředí, které vydá závazné stanovisko. Pokud se udržovací práce týkají nemovitosti nacházející se v Chráněné krajinné oblasti Orlické hory, je nutné s Vaším záměrem seznámit Správu CHKO se sídlem v Rychnově nad Kněžnou!!

V případě, že se rozhodnete pro **rekonstrukci - stavební úpravy**, kterými budete zasahovat do nosných prvků stavby – zdiva, stropů, komínu, krovu apod., je nutné Váš záměr projednat se stavebním úřadem z hlediska způsobu povolení, a to buď formou stavebního povolení (stavby se zastavěnou plochou větší jak 150 m²) či ohlášení (stavby se zastavěnou plochou do 150 m²).

Pokud se rozhodnete nahradit stávající jímku na vyvážení (žumpu) za čistírnu odpadních vod či septik s filtrem, je nutné se obrátit na oddělení životního prostředí Městského úřadu Dobruška, které je v dané věci speciálním stavebním úřadem pro povolování vodních staveb. Vybudování nové studny taktéž spadá do kompetence tohoto speciálního úřadu.

Nástavba (zvýšení hřebene střechy), **přístavba** (rozšíření půdorysu stavby) nebo **vestavba podkroví** vyžaduje povolení formou ohlášení (stavby do 150 m²) nebo formou stavebního povolení (stavby nad 150 m²) s předcházejícím územním souhlasem či územním rozhodnutím. V obou případech stavebník musí kontaktovat projektanta (stavební inženýr, technik v oboru pozemní stavby), který s ohledem na územní plán obce zpracuje projektovou dokumentaci se všemi náležitostmi dle platné vyhlášky a předpisů, přiloží potřebná závazná stanoviska

dotčených orgánů (např. Městský úřad Dobruška - oddělení životního prostředí a odbor rozvoje města – památková péče, Správa CHKO Orlické hory, Hasičský záchranný sbor KHK, aj.), vyjádření správců sítí (ČEZ Distribuce, a.s., Telefónica O2 Czech Republic, a.s., správce vodovodu a kanalizace, osvětlení aj.) a jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy. Stavebník následně tyto doklady předá stavebnímu úřadu ke schválení.

Odstraňování staveb

Pokud se rozhodnete odstranit stavbu z důvodu stavby nové či špatného technického stavu je nutné tuto skutečnost oznámit stavebnímu úřadu na předepsané žádosti. Přílohou žádosti bude dokumentace dle platné vyhlášky zpracovaná osobou alespoň stavebního vzdělání a závazné stanovisko oddělení životního prostředí popřípadě stanovisko Správy CHKO, aj.

Stavby bez povolení

U staveb, terénních úprav prováděných či již provedených bez rozhodnutí nebo jiného opatření stavební úřad zahájí řízení o jejich odstranění. Tímto jednáním se stavebník dopouští přestupku/správního deliktu, za který bude sankcionován. Stavebník může požádat o dodatečné povolení stavby, jestliže splní náležitosti dle stavebního zákona a v opačném případě mu bude nařízeno stavbu odstranit.

Veškeré žádosti naleznete na webových stránkách města Dobrušky či na samotném stavebním úřadu, kde Vám pracovníci ochotně žádosti poskytnou.

Bohuslava Tupcová, DiS.
Dana Jedlinská, DiS.
referenti stavebního úřadu