



Gaudens

STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD





STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM - územní plánování a stavební řád

Anotace:

Následující text slouží pro položení nezbytných základů pro pochopení a praktické uchopení problematiky územního plánování a stavebního řádu. Nebudeme tedy procházet slovo od slova text starého a nového stavebního zákona, včetně jejich novel, postupné a odkládané účinnosti či aplikace, ani krčit rameny nad vzniklými problémy či problematickým výkladem jejich ustanovení a správného pochopení – na to jsou zaměřeny jiné texty (semináře/webináře).

Tento materiál má za cíl Vás (úspěšně) provést těmito „bouřlivými vodami“ územního plánování a stavebního řádu, vysvětlit užívané pojmy, obvyklé postupy, ale také (praktický) smysl a účel užitých institutů, pohledy institucí, stavebníka, dotčených osob i prosté veřejnosti.

Určitě Vám tedy neodpoví na všechny Vaše otázky, ale rozhodně Vám pomůže se v této oblasti práva zorientovat a přestat tápat či si jen některé věci domýšlet, a to za to přece stojí ... *dalo by se říci, že Vás naučíme číst a orientovat se v mapě, ale své výlety si musíte napláňovat a realizovat sami (stejně tak jako své stavební záměry) ...*

Nedostatek porozumění

Mimochodem jedna z analýz problémů v systému územního plánování ČR (Deloitte 2021) výslovně uvádí (v bodě 10) nazvaném Nízké povědomí o územním plánování a jeho významu, že složitost a komplexnost územního plánování nenachází dostatečné pochopení u politiků a laické veřejnosti. Přičemž hlavní důvod spatřuje v nedostatečné schopnosti porozumět samotným cílům územního plánování.

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



Obsah

I. Úvod (str. 4)

II. Právní předpisy (str. 5)

III. Kvalitní základy vědomostí (str. 8)

Část první. Bez plánování to nejde (str. 14)

Užitky

Územně analytické podklady (ÚAP)

Územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Podrobněji k územnímu plánu (ÚP)

Územně plánovací podklady (ÚPP)

Aktéři územního plánování

Příklad postupu u ÚP či jeho změny

Co lze z ÚP vyčíst

Náhrady za změny v území

Územní rozhodnutí (ÚR)

Rozhodnutí o povolení záměru

Rámcové povolení

Vlivy v území

Část druhá. Stavební řízení (str. 88)

Stavebník

Záměr

Ochranná pásma

Další zainteresovaní a jejich Vyjádření, Stanoviska, Závazná stanoviska, Námitky a

Připomínky

Účelové namítání

Zneužití práva

Soulady a shodné cíle

Architektonická provokace

Část třetí. Realizace záměru (str. 124)

Stavební činnost

Kategorizace staveb

Stavební řízení

Černá stavba

Neoprávněná stavba

Dotčený soused

Změna stavby před dokončením



Kolaudace

Předčasné užívání a zkušební provoz

Soudní dohled

IV. Pár poznámek k novému stavebnímu zákonu a jeho novelám (str. 143)
aneb připomíná to nekonečnou telenovelu

V. Bonusový materiál (str. 152)

Trendy v územním rozvoji

Pojmy a běžné zkratky v oblasti využití území a nemovitostí

Technická a dopravní infrastruktura

Další související pojmy

Typy ploch s rozdílným způsobem využití

Textová poznámka:

Z důvodu zpřehlednění textu a zvýraznění klíčových termínů jsou vybrané pojmy psány s velkým písmenem na začátku (např. Námitky, Zastupitelstvo...).

I. Úvod

Proč by se „běžný“ realitní zprostředkovatel nebo právník měl vůbec zabývat územním plánováním a tudíž číst tuto kapitolu? Neboť právě v územním plánování je ukryt vůbec největší potenciál rozvoje a využití, a tudíž i zhodnocení nemovitostí. **Zelená louka se změní na zlatý dům** (stavební pozemek). Chátrající lihovar (*opravdu i lihovar se může v ČR rozpadat viz Lihovar na Praze 5 – Zlíchově*) se může změnit na administrativně obchodní, prodejní a kulturní centrum, a tomu se věnuje celá Část I.

Část II. tohoto exkurzu pak pojednává o realizaci stavebních a nestavebních záměrů stavebníka, tj. pozemek již mám v územním plánu „vhodně vybarvený“ a nyní je potřeba přejít od slov k činům, tj. něco na něm vybudovat (bydlení, komerci, cyklopark...), toto zkolaudovat, užívat a po skončení životnosti i zlikvidovat (a materiál zrecyklovat).

Exkurzem je tato kapitola nazvaná z prostého důvodu, neboť pojednává o tak rozsáhlé a složité materii, že není možné (a pro daný účel ani praktické) do ní zahrnout vše co do územního plánování a stavebního řízení spadá a ani není možné „jít do větší hloubky“ dané materie.

To bychom místo rozsahu větší kapitoly měli rozsah menší knihovny. V tomto exkurzu se tedy omezíme na to, co si myslíme, že je pro realitní odborníky důležité či zajímavé a pro běžnou praxi i využitelné, ve všem ostatním tedy odkazujeme na jiné účelově zaměřené publikace, územní a stavební experty a ostatní informační zdroje.