



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.

Pro koho je tento materiál určený?

Pro ty, kteří nejsou sami experty na územní plánování a stavební řízení, tj. ať je to advokát, daňový poradce, budoucí možný developer, realitní zprostředkovatel či vlastník a správce nemovitého majetku.

To je opravdu hodně široké pozitivní vymezení, tedy možná obráceně, tento eBook není primárně určený pro:

- projektanty a architekty,
- pro stavební dozor a stavební firmy,
- pro zkušené pracovníci úřadů územního plánování a stavebního úřadu,
- pro soudce správních soudů (specializované senáty krajských soudů a NSS).

Textová poznámka:

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



STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM - územní plánování a stavební řád

I. Úvod (str. 5)

II. Právní předpisy (str. 5)

III. Kvalitní základy vědomostí (str. 7)

Část první - Bez plánování to nejde (str. 11)

- 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. 46)

- 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. 68)

- 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. 81) *aneb připomíná to nekonečnou telenovelu*

V. Bonusový materiál (str. 88)

- 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

VI. Grafické materiály (str. 102)

- Územní plán obce Malečov, vzorový ÚP (část)

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 15.8.2023.

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

Všechna práva vyhrazena.