

Pravidla pro vydání stavebního povolení, budování infrastruktury v ulici Krokova

Existuje městská vyhláška nebo jiný předpis, která stanoví, že není možno získat stavební povolení pro pozemek, ke kterému nevede zpevněná komunikace a chodník veřejné osvětlení? Pokud ano, existují zde nějaké výjimky?

Obecně závazná vyhláška, která by stanovila, že není možno získat stavební povolení pro pozemek, ke kterému nevede zpevněná komunikace, chodník a veřejné osvětlení, nebyla Statutárním městem České Budějovice vydána; její vydání by navíc bylo nadbytečné, protože takový požadavek formuluje explicitně jiný právní předpis, totiž vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, na základě zákona č.183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební povolení vydává na základě podané žádosti stavební úřad vykonávající přenesenou působnost státní správy, přičemž zákonné předpisy, jimiž se při svém výkonu je povinen řídit, sahají od zákonů nejvyšší právní síly (ústavní zákony) až k právním předpisům nižší právní síly (stavební zákon, prováděcí vyhlášky stavebního zákona, ale i územní plán, který zastupitelstvo orgánu územní samosprávy - statutárního města - vydává). Pro vydání stavebního povolení je podstatný soulad navržené stavby s požadavky stavebního zákona a souvisejících právních předpisů. Dle § 111 stavebního zákona stavební úřad přezkoumá podanou žádost o stavební povolení a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména,

- a) zda projektová dokumentace je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, - v tomto ohledu platný územní plán města České Budějovice pro popsanou lokalitu 2.1.2. Pětidomí (včetně uvedené ulice Krokovy) uvádí, že se jedná o zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí – textová část územního plánu detailně popisuje, jaký charakter zástavby je v daném území přípustný, podmíněně přípustný a nepřípustný. Obvyklé a přípustné jsou zde činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru, z čehož je zcela zřejmé, že rodinné domy jsou v popsané lokalitě v souladu s územním plánem. Tím je splněna jedna ze základních podmínek pro vydání stavebního povolení (lépe – již pro předchozí územní rozhodnutí o umístění stavby) pro stavby rodinných domů v dané lokalitě.
- b) zda projektová dokumentace je úplná, přehledná, byla zpracována oprávněnou osobou, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, - požadavky na projektovou dokumentaci ke stavebnímu řízení stanovuje vyhláška č.499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Vzhledem k položenému dotazu je důležitější upozornit na druhou část věty – zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Dle § 169 stavebního zákona právnické osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu stanovené prováděcími právními předpisy. Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. O

výjimce z obecných požadavků na využívání území při pořizování územního plánu a regulačního plánu rozhoduje příslušný pořizovatel. O výjimce z obecných požadavků na využívání území pro územní řízení rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci. Pro územní souhlas se výjimka nepřipouští. O výjimce z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci. Řízení o výjimce se vede na žádost buď samostatně, nebo může být spojeno s územním, stavebním nebo jiným řízením podle tohoto zákona; nemusí však být ukončeno společným správním aktem. Rozhodnutí o povolení výjimky nebo odchýlného řešení podle odstavců 2 až 5 § 169 lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchýlné řešení týká (v případě komunikací je dotčeným orgánem Obor dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice).

- c) zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem, - v tomto ohledu je možná situace, kdy stavební úřad vydá stavební povolení na stavbu rodinného domu, ačkoliv dosud není dokončena související infrastruktura (veřejné sítě, ale i komunikace), na tu je však vydáno pravomocné stavební povolení, a její stavba buď probíhá, nebo je ve fázi příprav. V takovém případě je dle současné praxe stavebního úřadu obvyklé, že v podmínkách stavebního povolení pro stavbu rodinného domu je vzhledem k budoucímu užívání stavby stanovena podmínka, že před podáním žádosti o vydání souhlasu s užíváním stavby rodinného domu bude související infrastruktura dokončena a zkolaudována. To vyplývá z logiky věci, protože stavební úřad nemůže shledat byť dokončenou stavbu rodinného domu schopnou samostatného užívání, když nebyl vydán souhlas s užíváním na související a užívání rodinného domu podmiňující infrastrukturu.
- d) zda předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány – dotčené orgány státní správy ve stavebním řízení hájí veřejné zájmy dle své věcné a místní příslušnosti – Krajská hygienická stanice v oblasti ochrany veřejného zdraví, Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje v oblasti požární ochrany, Odbor dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice v oblasti kapacitně a technicky odpovídajícího komunikačního připojení, Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice v oblasti ochrany životního prostředí (tedy i navrženého způsobu odkanalizování) apod.

Stavební úřad ve stavebním řízení ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Účastenství ve stavebním řízení je upraveno v § 109 stavebního zákona, nezpochybnitelným účastníkem stavebního řízení je statutární město tehdy, když je vlastníkem sousedního pozemku nebo stavby na něm (stavbou je i např. stavba komunikace), může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno (charakteristicky nový vjezd na pozemek navržené stavby, nové přípojky elektro, plyn, voda, kanalizace pro navrhovanou stavbu, přípojky zčásti na pozemku ve vlastnictví statutárního města apod.) Správní orgán vykonávající přenesenou působnost státní správy – stavební úřad – není zákonem oprávněn se vyjadřovat k investičním záměrům orgánu územní samosprávy, v tomto ohledu investiční záměry a zájmy statutárního města nemají přímý vliv na vydání či nevydání stavebního povolení. Statutární město má však jako účastník stavebního řízení – tam, kde jím je - plná procesní práva v průběhu stavebního řízení vydávat své námítky, návrhy či připomínky, a rovněž se – pokud k tomu shledá důvod – proti rozhodnutí stavebního úřadu v zákonné lhůtě odvolat. Stavební úřad je povinen podané připomínky a návrhy účastníků v rozhodnutí ve věci zohlednit, a o námítkách účastníků řízení po provedeném správním uvážení odůvodněně rozhodnout. Vhodné je doplnit, že plná procesní práva má i další

nezpochybnitelný účastník stavebního řízení, totiž sám navrhovatel – žadatel o stavební povolení. Pokud z konkrétních důvodů nesouhlasí s výsledným rozhodnutím stavebního úřadu ve věci (např. pokud stavební úřad rozhodne stavební řízení zastavit a stavební povolení žadateli nevydat), má stejnou možnost jako statutární město, totiž se proti rozhodnutí odvolat k nadřízenému správnímu orgánu, jímž je Krajský úřad Jihočeského kraje. Rozhodnutí odvolacího orgánu ve věci je pro prvoinstanční správní orgán – stavební úřad – závazné, a je povinen se jím řídit.

Dle informací stavebního úřadu není z tohoto důvodu možné získat stavební povolení na stavbu rodinného domu v lokalitě Pětidomí na pozemku v ulici Krokova (od křižovatky s ulicí Přemyslova dále na jih). Existuje takové omezení?

Dle čl. 4 odst. 1 ústavního zákona č.2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, mohou být omezení - povinnosti ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod. Zákon č.183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, nestanovuje jako nezbytnou podmínku pro vydání stavebního povolení souhlas účastníků stavebního řízení, ať jimi jsou fyzické osoby, právnické osoby, nebo statutární město. Zavazuje však správní orgán – stavební úřad – projednat žádost o stavební povolení ve stavebním řízení, a v něm kromě jiného přezkoumat podanou žádost a připojené podklady dle § 111 stavebního zákona (viz odpověď na předchozí otázku), souvisejících právních předpisů (zejména prováděcí vyhlášky stavebního zákona), a rovněž zohlednit návrhy a připomínky účastníků řízení, a rozhodnout zdůvodněně o podaných námitkách.

Je pochopitelné, že statutární město usiluje uvážlivě hospodařit s obecním majetkem (hledisko investiční), a zároveň dbá (při vydávání či aktualizaci územního plánu i v účastenství ve správních řízeních na stavebním úřadě) na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji svého území, nebo slovy §18 odst. 1 stavebního zákona vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj, a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Územní plán města České Budějovice zastavěnost pozemku v dané lokalitě vybudováním odpovídající infrastruktury (tzn. vybudování staveb inženýrských sítí, odpovídající komunikace, na kterou bude stavba připojena) výslovně nepodmiňuje, avšak v případě, že komunikace či ostatní infrastruktura v místě budoucí stavby rodinného domu neodpovídá platným předpisům, je požadavek stavebního úřadu na její dobudování oprávněný. Dle §20 odst. 3 vyhlášky č.501/2006 Sb. se pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci (tj. dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací), dle odst. 7 téže vyhlášky ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Z obou uvedených odstavců lze žádat o udělení výjimky, o výjimce z obecných požadavků na využívání území pro územní řízení rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci, o výjimce z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci. Řízení o výjimce se vede na žádost buď samostatně, nebo může být spojeno s územním, stavebním nebo jiným řízením podle tohoto zákona; nemusí však být ukončeno společným správním aktem. Rozhodnutí o povolení výjimky nebo odchylného řešení lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká. Dotčeným orgánem je v oblasti pozemních komunikací odbor dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice. Statutární město České Budějovice není dotčeným orgánem státní správy. Je však v každém případě k tíži žadatele o stavební povolení,

aby prokázal, že navržená stavba je kromě jiného v souladu s chráněnými veřejnými zájmy, jak je v konkrétních podmínkách svých (závazných) stanovisek specifikují věcně a místně příslušné dotčené orgány státní správy.

Plánuje se v dohledné době budování zmíněné infrastruktury (asfalt, chodníky, veřejné osvětlení) v ulici Krokova?

Stavební úřad neobdržel dosud žádnou žádost (o územní rozhodnutí či podobné opatření), která by tomu nasvědčovala. O nakládání s majetkem obce (statutárního města), tedy i o investicích, rozhoduje podle zákona č.128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zastupitelstvo obce (statutárního města), na jednání zastupitelstva obce (statutárního města) má dle téhož zákona právo vyjádřit se k projednávaným záležitostem kterýkoliv občan příslušné obce (statutárního města). Jednací řád sice může stanovit bližší podrobnosti jeho uplatnění, avšak nemůže právo občana vyloučit nebo omezit. Obecně lze uvést, že zájemce o výstavbu má kromě jiného možnost ses vlastníkem komunikace pokusit o dohodu. Pokud by komunikace, která je ve vlastnictví obce (statutárního města) byla opravena na základě případně uzavřené dohody s vlastníkem komunikace ze soukromých prostředků či spolupodílením se, tak komunikace zůstane nadále v majetku obce, ovšem výrazně se změni (zlepší) podmínky sousedících pozemků s ohledem na požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a tedy i vydání stavebního povolení. Dle uvedené vyhlášky se stavební pozemek vymezuje tak, aby mohl být vždy napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci (podrobněji v odpovědi na předchozí otázku). Možností je pokusit se o dohodu s vlastníky sousedních pozemků o finančním příspěvku na opravu komunikace, neboť tím dojde ke zhodnocení i jejich pozemků.