

Nový stavební zákon v kostce pro zeměměřiče

Zlín - setkání geodetů 2025

Ing. Helena Stündlová

Magistrát města Zlína

Ing. Daniela Vlková

Zlínský kraj



NSZ – z.č. 283/2021 Sb. - prováděcí předpisy

- Vyhláška 130/2024 Sb., o stanovení obecných stavebních úřadů (od 1.1.2025 patří Hvozdná do SO ORP Zlín)
- **Vyhláška 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb**
- Vyhláška 227/2024 Sb., o obsahu a rozsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury
- **Vyhláška 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu**
- Vyhláška 149/2024 Sb., tzv. formulářová vyhláška
- Vyhláška 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu
- Vyhláška 190/2024 Sb., o podrobnostech informačních systémů stavební správy
- Nařízení HMP 12/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (pražské stavební předpisy)
- Nařízení SMB 14/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (brněnské stavební předpisy)

NSZ - zásadní změny

Zjednodušení povolovacího procesu

- **Jednotné řízení:** zavádí se **jedno řízení o povolení záměru**, které nahrazuje dřívější dvoukolový proces (územní a stavební řízení)
- **Zrušení ohlašování:** nový zákon ruší princip ohlašování staveb. Nyní existují pouze stavby, které se nemusí oznamovat, a stavby vyžadující povolení. Rychlá varianta za určitých podmínek tzv. “zrychlené řízení”
- **Stanovené lhůty:** pro vydání stavebního povolení jsou stanoveny pevné lhůty - 30 dní pro rodinný dům a 120 dní pro složitější stavby

Kategorizace staveb (vše patří do DTM)

- **Drobné** - příloha č.1 vyhlášky – **NEVYŽADUJÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ ANI KOLAUDACI**, zpracovatel dokumentace
- není stanoven
- **Jednoduché** - příloha č.2 vyhlášky – **VYŽADUJÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ, KOLAUDACE ANO** (bydlení, garáže) **I NE**,
- zpracovatel dokumentace kvalifikovaná osoba nebo Projektant (bydlení)
- **Vyhrazené** - příloha č.3 vyhlášky – **VYŽADUJÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ, KOLAUDACE ANO**, zpracovatel dokumentace –
- projektant (DESU)
- **Ostatní** - **VYŽADUJÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ, KOLAUDACE ANO** - zpracovatel dokumentace - projektant

NSZ - zásadní změny

Změny v umístování staveb

- Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku (s výjimkami) – neplatí u veřejného prostranství (více viz §144 NSZ a vyhláška 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu)
- Nejsou stanoveny odstupy mezi stavbami, pouze vzdálenost od hranice pozemku

Další významné změny

- Kolaudace všechny rodinné a bytové domy nyní vyžadují kolaudaci, s výjimkou „výměnků“
- Parkovací stání nově stačí 1 parkovací stání na 120 m² podlahové plochy¹.
- Světlé výšky minimální světlé výšky obytných místností se sjednocují na 2,5 metru, v podkroví postačí 2,2 metru¹.
- Výtahy stavby pro bydlení musí být od čtvrtého podlaží vybaveny výtahem¹.

Nové definice pojmů §4, §5 NSZ

- Záměr záměr zahrnuje nejen stavbu, ale také soubor staveb, zařízení, údržbu dokončené stavby, změnu využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma
- Stavba stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. (konkrétnější definice, nezahrnuje těžko uchopitelné dočasné stavby, důraz na funkčnost stavby, technické standarty)

Digitalizace 😊

NSZ - Požadavky na výstavbu

§ 137 odst.1 NSZ

- **a)** požadavky na vymezení pozemků (v souladu s ÚPD, tak aby svými vlastnostmi, velikostí, polohou vyhovovaly stanovenému účelu)
- **b)** požadavky na umístování staveb (v souladu s ÚPD, napojení na síť, připojení na pozemní komunikace, přístup pro požární techniku, dopravní obslužnost, nebo parkování podle druhu a charakteru stavby, hospodaření s vodami, vzájemné odstupy staveb dle prováděcího předpisu a musí umožňovat údržbu staveb)
- **c)** technické požadavky na stavby (stavba musí být navržena tak, aby po celou dobu jejího běžného užívání plnila základní požadavky na stavby – mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví, životního prostředí, bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě, úspora energie, udržitelné využívání přírodních zdrojů)

Vyhláška č.131/2024 Sb. o dokumentaci staveb

Dokumentace pro povolení záměru

Způsoby podání žádosti	Elektronicky přes Portál stavebníka nebo v listinné podobě (§172 NSZ)
Projektová dokumentace	Rozpracované, nebo připravované projekty (zahájené práce na PD) do 30. června 2024, lze podat podle starých právních předpisů až do 30. června 2027.
Způsoby podání PD	zpracovaná projektantem – elektronicky do EED, podepsaná elektronickým autorizačním razítkem (nejpozději v den podání žádosti) nezpracovaná projektantem – do EED může naskenovat a vložit stavební úřad (většinu jednoduchých staveb)

Obsah dokumentace

- Průvodní list (základní informace o stavbě) – část A
- Souhrnnou technickou zprávu (celkový popis území a stavby)- část B
- Situační výkresy (širších vztahů, katastrální, koordinační, speciální, dělení a scelení) – část C
- Výkresovou dokumentaci a další specifikace dle přílohy č. 1 Vyhlášky č.131/2024 Sb. o dokumentaci staveb – část D
- Dokladová část (závazná stanoviska, vyjádření, stanoviska + **Projekt a Soubor**)

Vyhláška č.131/2024 Sb. o dokumentaci staveb

Obsahy dokumentací – Přílohy Vyhlášky

Příloha č.1	pro povolení stavby - Projekt + soubor výsledků zeměměřických činností
Příloha č.2	pro povolení stavby vodního díla - Projekt + soubor
Příloha č.3	pro povolení stavby sítí TI včetně souvisejících techn. objektů - Projekt + soubor
Příloha č.4	pro povolení stavby v případě souboru staveb - Projekt + soubor
Příloha č.7	pro povolení změny využití území - Projekt + soubor
Příloha č.8	pro provádění stavby mimo RD a RR – Soubor
Příloha č.9	pro provádění stavby RD a stavby pro RR - Soubor
Příloha č.10	pro odstranění stavby - Projekt + soubor
Příloha č.11	obsah pasportu stavby – Gad + GP, pokud je potřeba

Dokumentace pro provedení stavby pro určité kategorie staveb

- zpracovaná projektantem
- před zahájením stavby

DPS příloha č. 8 Vyhlášky stanovuje podrobnější a rozsáhlejší požadavky na obsah dokumentace

DPS-RD příloha č. 9 Vyhlášky se zaměřuje na jednoduché stavby a jejich specifika, méně podrobná

Vyhláška č.131/2024 Sb. o dokumentaci staveb

Projekt výsledků zeměměřických činností pro stavbu vyhotovený autorizovaným zeměměřickým inženýrem, kterým bude určeno, jaké výsledky zeměměřických činností podle jiného právního předpisu¹⁾ mají ve kterých fázích výstavby vzniknout

- musí být zpracován v souladu s platnými normami a předpisy

Soubor výsledků zeměměřických činností podle jiného právního předpisu¹⁾, které mají podle projektu výsledků zeměměřických činností vzniknout v souvislosti s povolením stavby, vyhotovených autorizovaným zeměměřickým inženýrem

- např. geometrické zaměření pozemku, polohopisné a výškopisné plány, které jsou klíčové pro určení přesného umístění stavby a jejího vztahu k okolnímu území

§271 odst. 1 NZS

- Do evidence elektronických dokumentací se vkládá dokumentace pro povolení záměru, projektová dokumentace s výjimkou projektové dokumentace pro provádění stavby [a výsledky zeměměřických činností](#), včetně souvisejících informací, za účelem plnění povinností podle tohoto zákona.

NSZ – Povolení dělení a scelování pozemků

§ 216, 217 NSZ

- na základě žádosti (elektronická, nebo listinná podoba)
- **účastníci řízení** §185 NSZ vlastníci pozemku a ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku, obec a osoby s dotčenými právy
- možnost vydání povolení jako **první úkon v řízení** (bez stanovení podmínek, souhlasy, přístupy, soulad s ÚP, stanoviska)
- **přístupy** na veřejnou komunikaci – přímý přístup, přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka, na základě jiného věcného práva k cizímu pozemku nebo stavbě.
- souhlasy všech vlastníků pozemků + **obce**. Souhlasy vlastníků, včetně jejich identifikačních údajů, musí být uvedeny na situačním výkrese (neověřené)
- stanoviska dotčených orgánů (např. ochrany živ. prostředí, ZPF, vod, lesa, OP kulturní památky, dopravy)
- nevydává se – schváleno pozemkovými úpravami
- nevydává se – v souvislosti se stavbami, do KN se přikládá ke GP rozhodnutí o povolení stavby kolaudace aj.
- pro stavby dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb se nedokládá dopravní napojení na veřejně přístupnou komunikaci. V rozhodnutí stanoví stavební úřad podmínku zřízení napojení nově vzniklých pozemků na veřejně přístupnou komunikaci.

NSZ – Povolení dělení a scelování pozemků

Postup pro žadatele:

Vyplnění a podání žádosti (formulář příloha 6 Vyhlášky č. 149/2024 Sb.)

- všichni vlastníci dotčených pozemků
- nebo alespoň jeden vlastník s podmínkou doložení souhlasu ostatních vlastníků s id.údaji na situaci
- možnost zastoupení na základě plné moci (neověřené)

Přílohy k žádosti: stanoviska dotčených orgánů (v případě dotčení jejich zájmů) a číslo geometrického plánu, pokud je k dispozici nebo celková situace zamýšleného dělení v katastrální mapě s **vyznačením přístupu**

- z veřejné komunikace ke všem pozemkům, nebo
- přes pozemek anebo stavbu stejného vlastníka, anebo
- na základě věcného práva k cizímu pozemku nebo stavbě

JAK URYCHLIT VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ?

správně vyplnit žádost, doložit situační výkres na podkladě mapy KN s vyznačením přístupu, okótovanými hranicemi a se souhlasem všech spoluvlastníků, břemeníků, **obce**, (závazná stanoviska dotčených orgánů) ideálně konzultovat na SÚ předem kvůli střetu se zájmy dotčených orgánů



NSZ – nepovolené „černé“ stavby

legislativní rámec

§ 255 - podmínky pro dodatečné povolení staveb (rozhodnutí o odstranění, možnost podání žádosti o dodatečné povolení do 30 dnů, podmínky obdobné jako při povolení stavby)

§ 193 - Stanovuje obecné požadavky na výstavbu, které musí být splněny pro udělení dodatečného povolení (v souladu s ÚPD, požadavky dle jiných právních předpisů, ochrana práv účastníků, dotčených orgánů...).

§ 256 - posouzení záměru, výjimka možná jen z požadavků na umístování staveb a na základě souhlasu všech účastníků řízení

- **zamítnutí žádosti, zastavení řízení – nelze žádost opakovaně podat**
- opakované podání žádosti výjimečně, jen v případě již vydaného a následně zrušeného rozhodnutí
- jednotné řízení – odstranění + dodatečné povolení
- **lze povolit** – vydání povolení + kolaudace (na žádost ve společném rozhodnutí), řízení o odstranění se zastaví
- **nelze povolit** – zamítnutí žádosti + nařízení o odstranění stavby
- poplatky, pokuty (podle kategorií staveb) – podmínka zaplacení před vydáním rozhodnutí

NSZ – nepovolené „černé“ stavby

Postup pro žadatele:

- **Zahájení řízení o odstranění stavby** (30 dnů podání žádosti o dodatečné povolení)
- **Vyplnění a podání žádosti** (formulář příloha 15 Vyhlášky č. 149/2024 Sb.)

Přílohy

- doklad o vlastnickém právu k pozemku nebo povolované stavbě, v případě neevidence v katastru čestné prohlášení o vlastnictví stavby
- dokumentace podle kategorie stavby - pro povolení záměru, zjednodušená pro RD, nebo pasport
- stanoviska dotčených orgánů
- souhlasy vlastníků pozemku, pokud není žadatel vlastníkem
- seznam účastníků řízení
- souhlasy účastníků řízení v případě udělení výjimky

Dokončené stavby dle NSZ a zem. činnosti

Dokončení stavby

Stavby povolené SÚ, ale nevyžadující kolaudační rozhodnutí:

- Podle § 230 odst. 3 písm. b) NSZ dokončení stavby stavebník neprodleně oznámí stavebnímu úřadu a v Oznámení uvede „**identifikátor záznamu**“ – o zápisu změn do DTM kraje

Stavby vyžadující kolaudační rozhodnutí:

- Součástí žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí je podle § 232 odst. 2 písm. g) NSZ „~~geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury nebo~~ **identifikátor záznamu ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady způsobilé pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje**“

Stavby nevyžadující nic ze strany SÚ, ale jejich realizací dojde ke změně údajů v DTM

- akce je nutné nechat geodeticky zaměřit a vložit do DTM ZK (přípojky, ploty, schodiště, zdi, rampy, sjezdy apod.) – povinnost podle ZemZ

Povinnost stavebníka je podle §167 písm. d) NSZ uchovávat ověřenou projektovou dokumentaci stavby, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby ... včetně její geodetické části

RUIAN

Povinnost vkládat definiční bod

- Podle zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, a vyhlášky č. 359/2011 Sb. se vyžaduje, aby každý stavební objekt měl při svém vzniku nebo změně zapsán definiční bod. Tento bod slouží jako referenční místo pro lokalizaci stavby.

Proces vkládání definičního bodu

- při zápisu stavby do RUIAN se vkládá definiční bod
- definiční bod se umístí cca do středu stavby podle návrhu GP, který si lze v RUIAN připnout. Tečka (def.bod) se vloží v místě mapové značky budovy v GP
- definiční bod adresního místa se vloží v místě hlavního vstupu do budovy
- možnost vyznačení vstupu pro IZS
- vyplnění technicko-ekonomických atributů z PD

Aktuálně – návrh na novelizace ZemZ a NSZ

- V rámci návrhu změny z.č.458/2000 Sb., energetický zákon, jsou navrženy další související změny zákonů

Změna zákona o zeměměřictví

§12

- (2) Výsledky zeměměřických činností ve výstavbě musí být ověřeny autorizovaným zeměměřickým inženýrem, v případě, že se jedná o geodetický podklad pro výstavbu, dokumentaci o vytyčovací síti, dokumentaci o vytyčení prostorové polohy, rozměru a tvaru stavby pro účely výstavby a o dohledu na dodržování její prostorové polohy a ~~geodetickou část dokumentace skutečného provedení stavby.~~ **dokumentaci o zaměření prostorové polohy, rozměru a tvaru dokončené stavby nebo technologického zařízení**
- **odstranění částí, ve kterých byla promítnuta dokumentace DSPS**

§20

- **Zmocňovací ustanovení**
- **(1) Úřad vyhláškou stanoví**
- **e) předmět a obsah výsledků zeměměřických činností využívaných pro státní mapová díla, správu katastru nemovitostí nebo vedení digitální technické mapy a ~~náležitosti dokumentace o skutečném provedení stavby,~~ **předmět a náležitosti výsledků zeměměřických činností ve výstavbě, které podléhají ověření, náležitosti projektu výsledků zeměměřických činností a náležitosti ověření výsledků zeměměřických činností; ohledně náležitostí výsledků zeměměřických činností ve výstavbě lze přitom v podrobnostech odkázat na standardy dokumentace vydávané Komorou****

Aktuálně – návrh na novelizace ZemZ a NSZ

- V rámci návrhu změny z.č.458/2000 Sb., energetický zákon, jsou navrženy další související změny zákonů

Změna stavebního zákona

V § 30a odst. 4 písmena c) až e) znějí:

- „c) fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání ve studijním programu náležejícím do oblasti vzdělávání architektura a urbanismus, stavebnictví, ekonomické obory, doprava, biologie, ekologie a životní prostředí, lesnictví a dřevařství, vědy o zemi, nebo právo,
- d) fyzická osoba, která má vyšší odborné vzdělání v oboru stavebnictví, **geodézie a kartografie**, obecně právní činnost, veřejnosprávní činnost, nebo doprava, nebo
- e) fyzická osoba, která má střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru stavebnictví, **geodézie a katastr nemovitostí**, nebo veřejnosprávní činnost.“

Příloha č. 2 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Jednoduché stavby

(2) Dále se pro účely tohoto zákona jednoduchými stavbami rozumí

nové písmeno

- i) drobné stavby, které nesplní požadavek na odstupové vzdálenosti od hranic pozemku

Dotazy

- Dokumentace pro povolení záměru – má vycházet z ověřených podkladů?
- Povinnost prokázat znalost průběhu hranice, povinnost vytýčit hranici?
- Požaduje SÚ nějaké ověření skutečného průběhu vlastnické hranice vzhledem k definovaným odstupovým vzdálenostem? (jen v případě sporu, ostatní záleží na projektantovi)
- Má projektant povinnost projektovat na tomto ověřeném základě? Nebo stačí mapa KN, případně jiný mapový podklad? (záleží na projektantovi)
- Musí PD obsahovat vytyčovací výkres se seznamem souřadnic bodů? Musí být tento výkres autorizován AZI? (zatím ne)
- Požaduje SÚ před kolaudací vytyčovací protokol? (stavebník musí předložit ověřenou DPS pro povolení, DPPS pro nahlédnutí – součástí jsou zem. činnosti) – (běžně ne, pokud není spor)
- Spor mezi vlastníky o odstupové vzdálenosti (SÚ může požadovat doklad o vytýčení hranice pozemku)
- V požadavcích SÚ je vyhotovení GP? (podle §232 odst.2 písm c) NSZ se dokládá číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku – vyhotovení GP není podmínkou)
- Dělení pozemku za stavbou hlavní, nebo mění hranici stejného vlastníka – stavební zahrada, nutné rozhodnutí? (Ano)
- Kdy není potřeba vydávat rozhodnutí o dělení, scelení? (Pokud je vydáno jiné rozhodnutí SÚ - kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o povolení stavby, odstranění stavby, změny užívání + pozemkové úpravy)

Dotazy

- Jak vykládat pojem veřejně přístupná komunikace? Sousední parcela-ost.plocha x ost.komunikace v soukromém vlastnictví...co zkoumá SÚ? (není fyzicky uzavřená bránou, není DZ na omezení vstupu, vjezdu, v případě sporu rozhoduje silniční správní úřad – tzv. deklaratorní rozhodnutí)
- Spory o hranice pozemku – zapojuje se i SÚ? (ne, jen v souvislosti s odstupovými vzdálenostmi – spory)
- Sdělení o existenci stavby dle NSZ? (ano, chystá se formulář, pasport dle §245 NSZ)
- Kdy užívat stavbu, která nevyžaduje SP? (ihned v souladu s charakterem, pro který je určena, bez KR - ihned po dokončení v souladu s účelem v povolení, s KR – po vydání KR a v souladu s účelem v povolení)
- Kdy není potřeba povolení pro IS? (přípojky do 25m, sděl.kabely do 100 m dle z.416/2009 Sb., liniový z., bez ZS ŽP)
- Jaká je závazná **forma předkládaných digitálních souborů projektové dokumentace**? (Je řešeno vyhláškou č. 190/2024 Sb., o podrobnostech provozu některých informačních systémů stavební správy, příloha č. 4 Požadované formáty elektronické dokumentace a jejich součástí vkládané do evidence elektronických dokumentací, bod II.: PDF/A-3)
- Jaká je závazná **forma e-podpisu autorizovaných osob**? (Kvalifikovaný elektronický podpis s připojeným časovým razítkem)
- Jaká je závazná **forma e-podpisu stavebního úřadu**? (uznávaný elektronický podpis (zaručený e-podpis založený na kvalifik. certifikátu) nebo uznávaná elektronická pečeť daného úřadu. Elektronická pečeť je uznávaným prostředkem pro zajištění integrity a autenticity dokumentů.)

Dotazy

- Kde je možné si ověřit platnost autorizovaných osob? (autorizovaní inženýři a technici ve výstavbě (ČKAIT)- <https://www.ckait.cz/> autorizovaní architekti (ČKA) - <https://www.cka.cz/>, autorizovaní zeměměřiči <https://cuzk.gov.cz/Nabidky-a-zakazky/Seznam-UOZI.aspx>)
- Kde zjistím informace potřebné pro zpracování TZ dokumentace pasportu stavby?
 - většina ochrany je zřejmá z územně plánovací dokumentace (záplavové území, biokoridory, památková zóna)
 - zhodnocení stávajícího technického stavu by měla provést osoba odborně zdatná (není třeba autorizace)
 - ochranná bezpečnostní pásma – vyplývá z podmínek na místě (ochranné pásmo vysokého napětí, ochranné pásmo dráhy, aj.)
 - vliv stavby na životní prostředí – většinou vliv u výrobních objektů (ochrana ovzduší, vod, ZPF, odpady)
- Jaká je přípustná forma zpracování dokumentace pasportu stavby?
 - forma zpracování – i v papírové podobě (není nutné zpracování autorizovanou osobou)
 - ověření digitálních dokumentů - elektronickým podpisem
 - Zpracování pasportu podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb
- Jak má vypadat ověřený digit. originálů, stejnopisů, kopií dokumentace pasportu AZI? (AZI pasport neověřuje)

Děkujeme za pozornost

Ing. Helena Stündlová

vedoucí oddělení stavebně správního řízení I.

Odbor stavebních a dopravních řízení

Magistrát města Zlína

tel. + 420 577 630 160 helenastundlova@zlin.eu



Ing. Daniela Vlková

Editace a koordinace digitální technické mapy

Odbor Krajský stavební úřad

tel.: +420 577 043 472, daniela.vlkova@zlinaskraj.cz

