

Modulové stavby a stavební zákon

Níže uvedený soupis slouží pouze pro rychlou orientaci ve stavebním zákoně (zákona č. 283/2021 Sb.) pro potřeby povolení našich domků. Před každou realizací je nutná konzultace pro konkrétní pozemek a umístění stavby.

V následující tabulce jsou uvedeny **stavby**, které **nevyžadují povolení** dle stavebního zákona.

Stavby, které dle přílohy č. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon nevyžadují povolení			
Bod přílohy	Stavba	Konkrétní příklady	Poznámky
Odst. 1 písm. a) bod 1.	stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, a nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci	- kůlna - altán - dílna pro nepodnikatelskou činnost - sklad - sauna - dřevník - přístřešek - zahradní domek	Na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci lze umístit a realizovat pouze takovou stavbu, která bude v souladu s územním nebo regulačním plánem obce.
Odst. 1 písm. a) bod 3.	stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako zahrádkářská osada, a nejde o stavbu pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku	- kůlna - altán - sklad - přístřešek	Zahrádkářská osada (zahrádkářská kolonie) je území tvořené množstvím parcel určených k soukromé zahrádkářské a zahradnické činnosti. Na parcelách kromě samotných pěstebních ploch (záhonů, skleníků, sadových plocha atd.) mohou stát také zahradní domky, které nesmí soužit bydlení, ale mohou obsahovat pobytové místnosti. Na pozemcích zahrádkářské osady lze umístit a realizovat pouze takovou stavbu, která bude v souladu s územním nebo regulačním plánem obce.
Odst. 1 písm. a) bod 4.	stavba, včetně základové konstrukce, do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy	- chata - altán - bazén	V první řadě musí být splněna podmínka, že se jedná o území (soubor pozemků), které je územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem nebo rozhodnutím o povolení záměru určeno

	rekreace , která je umisťována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku	• přístřešek • pergola • sklad • stravovací zařízení • prodejní stánky • recepce • umývárna	ke způsobu využití jako plochy rekreace. Územní plán s prvky regulačního plánu nebo regulační plán nebo rozhodnutí o povolení záměru stanoví, jaké druhy staveb mohou být v daném území umístěny a postaveny.
--	---	---	---

U ostatních staveb lze požádat o tzv. zrychlené povolení, kde je prvním úkonem stavebního úřadu povolení stavby. Zrychlené řízení lze použít v případě, že jsou doloženy všechny podklady současně s žádostí spolu se **souhlasy sousedů**, které musí být zaznačeny v situačním výkrese.

Dále je ve stavebním zákoně uveden soupis **Jednoduchých staveb (příloha č. 2 stavebního zákona)**, u kterých by měl stavební úřad rozhodnout do 30 dnů u ostatních staveb do 60 dnů ode dne zahájení řízení. Tyto lhůty však nejsou v současné době splnitelné, vzhledem k nefunkčnosti systému a zaneprázdněnosti stavebního úřadu.

Mezi jednoduchými stavbami jsou mimo jiné stavby **pro bydlení a rekreaci** a také

stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky nejvýše s jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, **na pozemku rodinného domu**, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umisťována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; **požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí**. Typicky se jedná o **výměnek**.

Výměny, resp. malé domky, které je možné postavit na pozemku u stávajícího rodinného domu na jednom stavebním pozemku (startovací bydlení, event. vícegenerační bydlení), podmínkou je vzájemné funkční propojení, vazba na pozemky určené již dřívějším rozhodnutím k zastavění rodinným domem eliminuje riziko umisťování tohoto typu záměrů v oblastech nevhodných či neurčených pro výstavbu (například ve volné krajině); zároveň se jedná o pojistku, aby nedocházelo k vytváření „obytných kempů“ v místech pro tento účel určených. Tuto stavbu výminkového bydlení není možné využívat za účelem zisku jako podnikatelskou činnost, čímž dojde mimo jiné k eliminaci rizik souvisejících s problematikou poskytování krátkodobého ubytování.

Pro tuto funkci bydlení je vhodné použít tzv. **modulové domy**, popř. jiné výrobky plnící funkci stavby, na stavby sloužící jako výminkové bydlení se nevztahují požadavky územního plánu na sklon střech, neboť v opačném případě by mohlo dojít k nepřiměřenému omezení výběru možných modulových domů, které by bylo možné pro účely výminkového bydlení v tomto režimu využít. **Výměny vyžadují povolení stavebního úřadu**, ale není k nim nutná autorizovaná projektová dokumentace (postačí od neautorizované osoby se vzděláním a praxí) a **nekolaudují se**.

Nově musí být před každým zahájením prací provedena tzv. **Prováděcí dokumentace**, podle níž, musí být stavby prováděna, tato povinnost je nutná pro stavby, které se kolaudují.

Kolaudace není nutná u Jednoduchých staveb vyjma staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci.