



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# **Zákon č. 283/2021 Sb.**

## **Stavební zákon**

### **Hmotné právo**

**Ing. Žanet Hadžić**

23. celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu  
Hradec Králové, 30. 9. – 1. 10. 2021



## Legislativní rámec

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony související s přijetím stavebního zákona
- Částka č. 124 Sbírky zákonů ze dne 29. 6. 2021
- Nabývání účinnosti postupně, plná účinnost **1. červenec 2023**



# Pojmy (§ 4 - 11, 13, 14)

## Stavební právo hmotné (§ 137 - 169)

Základy stavebního práva hmotného – zakotveny přímo v zákoně

### Část první – Úvodní ustanovení

Hlava II      Pojmy

### Část čtvrtá - Stavební právo hmotné

Hlava I      Požadavky na výstavbu

Hlava II      Požadavky na výrobky pro stavby

Hlava III      Systém stavebně technické prevence

Hlava IV      Činnosti ve výstavbě

Hlava V      Povinnosti osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav



# Nový stavební zákon – pojmy

## 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. Stavba = podle okolností také její část nebo změna dokončené stavby

## Záměr

- Stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma



# Nový stavební zákon – pojmy

## Souborem staveb

- Vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem

## Dočasná stavba

- Stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání



# Nový stavební zákon – pojmy

## Změna dokončené stavby

- Nástavba, kterou se stavba zvyšuje
- Přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, a
- Stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby
- Změna v účelu užívání stavby



## Nový stavební zákon – pojmy

**Změna dokončené stavby** = změna v účelu užívání stavby spočívající ve změně v

- Způsobu užívání stavby
- Provozním zařízením stavby
- Způsobu výroby nebo podstatným rozšířením výroby,
- Činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život nebo veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo
- Době trvání dočasné stavby, anebo změně dočasné stavby na stavbu trvalou



# Nový stavební zákon – nové pojmy

- Budova
- **Bytový dům**
- Rodinný dům
- Stavba ubytovacího zařízení
- Stavba se shromažďovacím prostorem
- Stavba pro obchod
- Stavba pro výrobu a skladování
- Stavba pro zemědělství





# Nový stavební zákon – nové pojmy

- Byt
- Byt zvláštního určení
- Místnost
- Obytná místnost
- Pobytová místnost
- Podlahová plocha
- Zastavěná plocha
- Zastavěná plocha pozemku



# Nový stavební zákon – pojmy

## Kategorie staveb

Důvody pro zavedení kategorií staveb

- Institucionální změny
- Procesní zjednodušení povolování záměrů
- Zachování možnosti zpracování některých druhů dokumentací osobou s jinou kvalifikací než pouze projektantem (autorizovanou osobou)
- Zachování možnosti provádět některé stavby svépomocí



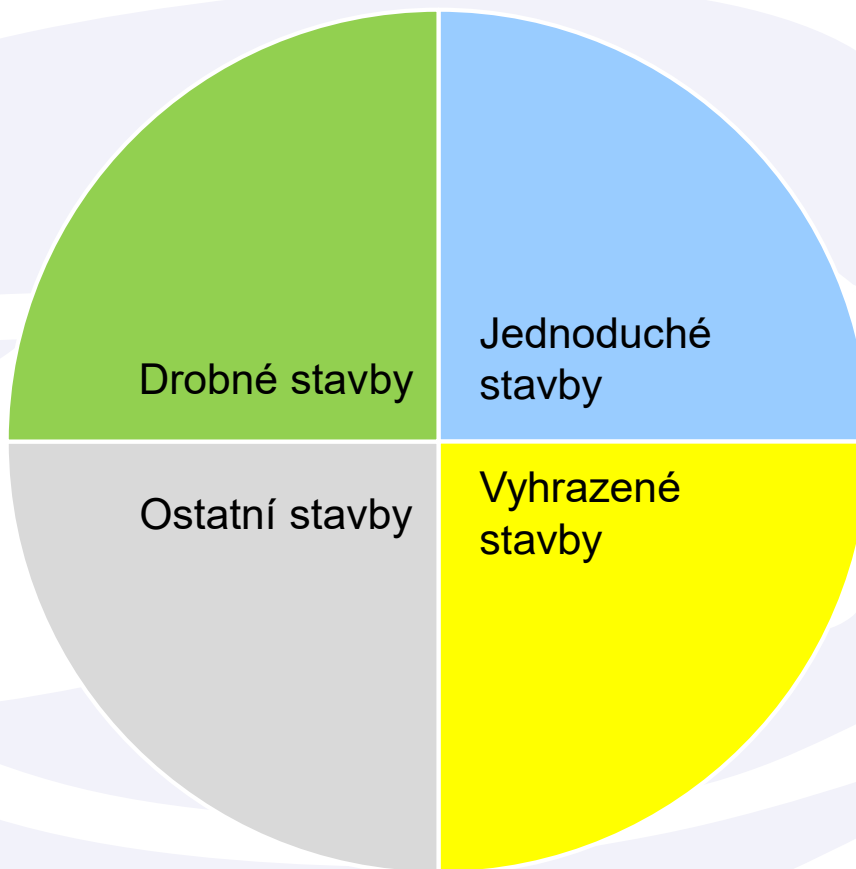
# Nový stavební zákon – pojmy

## Kategorie staveb

- Drobné stavby - uvedeny v příloze č. 1
- Jednoduché stavby - uvedeny v příloze č. 2
- Vyhrazené stavby - uvedeny v příloze č. 3
- Ostatní stavby



# Kategorie staveb



- stavba do 40 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky s 1 NP, podsklepená do hloubky 3 m - na pozemku RD
- skleník do 40 m<sup>2</sup> a do 5m výšky bez podsklepení na pozemku RD
- bazén do 40 m<sup>2</sup> na pozemku RD
- běžný dobíjecí bod
- stavby obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci se 2 nadzemními a 1 podzemním podlažím, podkrovím nebo ustoupeným podlažím
- podzemní stavby do 300 m<sup>2</sup> a do 3m hloubky
- garáže do 5 m výšky s 1 nadzemním podlažím, podsklepené do 3 m hloubky

- stavby dálnic
- stavby drah
- letecké stavby
- velké vodní nádrže
- stavby a zařízení přenosové soustavy
- výrobní elektřiny o celkovém výkonu 100 MW a více
- stavby v areálu jaderného zařízení



# Kategorie staveb

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUcí, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
<b>DROBNÉ STAVBY</b>	Nevyžadují	Svépomocí nebo stavební podnikatel – vedení a sítě TI	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí – vedení a sítě TI	Není stanoven
<b>JEDNODUCHÉ STAVBY</b>	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí - stavby pro bydlení nebo změny stavby, která je kulturní památkou	Kvalifikovaná osoba nebo projektant (např. u stavby pro bydlení)
<b>VYHRAZENÉ STAVBY</b>	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
<b>OSTATNÍ STAVBY</b>	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)



## Požadavky na výstavbu (§ 137 - 152)

Základní hmotněprávní pravidla pro všechny tři kategorie požadavků na výstavbu, a to v podrobnosti přiměřené zákonu tak, aby mohla být dále rozvedena v prováděcím právním předpisu



# Požadavky na výstavbu (§ 137 - 152)

## Hlava I (§ 137 až 152)

- Díl 1 Obecná ustanovení (§ 137 a 138)
- Díl 2 Požadavky na vymezení pozemků (§ 139 až 142)
- Díl 3 Požadavky na umístování staveb (§ 143 a 144)
- Díl 4 Technické požadavky na stavby (§ 145 a 151)
- Díl 5 Společná ustanovení (§ 152)



## Požadavky na výstavbu (§ 137 odst. 1)

- Definovány jako souhrnný pojem zahrnující
  - Požadavky na vymezení pozemků
  - Požadavky na umístování staveb
  - Technické požadavky na stavby





## Požadavky na výstavbu (§ 137 odst. 2)

Obecnou povinnost dodržovat při jakékoli činnosti ve výstavbě

- Cíle a úkoly územního plánování
- Požadavky na výstavbu stanovené stavebním zákonem, prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy

Požadavky na výstavbu se považují za splněné splněním požadavků, které stanoví tento zákon, jeho prováděcí právní předpisy a další právní předpisy.

Taxativně vymezeno 6 záměrů, u kterých se požadavky na výstavbu neuplatní, a to v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem vylučují, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby.



## Výjimky z požadavků na výstavbu (§ 138)

- Zmírnění případné tvrdosti při aplikaci prováděcích právních předpisů
- Povolit výjimku z požadavků na výstavbu je možné, pokud bude dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu stanovenými stavebním zákonem
- Lze povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých to tento předpis výslovně umožňuje, a
- Jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby
- Lze stanovit již v RP nebo ÚP s prvky RP



## Požadavky na výstavbu (§ 152 a 333)

Zmocnění k vydání nařízení, které může stanovit podrobné požadavky na výstavbu odchylně od vyhlášky NSÚ pro

- hlavní město Prahu
- statutární město Brno
- statutární město Ostrava

Vyhláška NSÚ nebo její jednotlivá ustanovení se na území hl. m. Prahy, Brna a Ostravy použijí, pokud nařízení vydané příslušným územním samosprávným celkem nestanoví jinak



## SSTP (§ 154)

### System stavebně technické prevence

- Eviduje závažné nebo opakující se vady nebo havárie staveb, a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich
  - Ke ztrátám na životech osob nebo zvířat
  - K ohrožení života a zdraví osob nebo zvířat
  - K ohrožení bezpečnosti stavby nebo
  - Ke značným škodám



## Činnosti ve výstavbě (§ 155 - 159)

### Činnosti ve výstavbě

- Vybrané činnosti (§ 155)
- Projektová činnost (§ 156)
- Projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru (§ 157)
- Obsah dokumentace (§ 158)
- Provádění a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav (§ 159)



## Dokumentace (§ 157)

Dokumentací pro povolení záměru se rozumí dokumentace pro

- Povolení stavby
- Rámcové povolení
- Povolení změny využití území



## Dokumentace (§ 157)

Projektovou dokumentací se rozumí dokumentace pro

- Povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu
- Rámcové povolení
- Povolení změny využití území
- Provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu
- Odstranění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu



## Přechodné ustanovení k D/PD (§ 327)

K žádosti o **povolení stavby** nebo o **rámcové povolení** podané do 30. 6. 2026 lze namísto PD zpracované podle tohoto zákona předložit i dokumentaci podle dosavadních právních předpisů, jde-li o

- PD/D pro ohlášení stavby
- DUR doplněnou o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení zpracované podle prováděcího právního předpisu k tomuto zákonu
- DUR o umístění souboru staveb v areálu jaderného zařízení
- PD pro vydání stavebního povolení nebo D pro vydání společného povolení
- D pro vydání společného povolení, kterým se umísťuje a povoluje stavba dopravní infrastruktury podle liniového zákona, zpracovanou v omezeném rozsahu





## Přechodné ustanovení k D/PD (§ 327)

K žádosti o **povolení změny využití území** podané do 30. 6. 2026 lze namísto PD zpracované podle tohoto zákona také předložit dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území zpracovanou podle dosavadních právních předpisů

Bude-li **provádění stavby** zahájeno do 30. 6. 2026, lze jako dokumentaci pro provádění stavby podle tohoto zákona použít dokumentaci pro provádění stavby zpracovanou podle dosavadních právních předpisů

K žádosti o povolení **odstranění stavby** podané do 30. 6. 2026 lze namísto PD zpracované podle tohoto zákona předložit také dokumentaci bouracích prací zpracovanou podle dosavadních právních předpisů



## Dokumentace (§ 158 a 333)

Zmocnění k vydání vyhlášky, která stanoví podrobnosti obsahu projektové dokumentace, dokumentace jednoduchých staveb a pasportu stavby pro

- Nejvyšší stavební úřad



## Povinnosti osob (§ 160 - 169)

Povinnosti osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav

- Stavebník (§ 160 a 161)
- Projektant (§ 162)
- Zhotovitel (§ 163)
- Stavbyvedoucí (§ 164)
- Stavební dozor (§ 165)
- Stavební deník (§ 166)
- Vlastník stavby a zařízení (§ 167)
- Vlastník technické infrastruktury (§ 168)



## Zmocnění (§ 161, 164, 169 a 333)

Zmocnění k vydání vyhlášky, která stanoví obsahové náležitosti štítku, obsahové náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě a způsob jejich vedení, obsahové náležitosti oznámení výskytu závady nebo havárie a výsledku šetření jejich příčin pro

- Nejvyšší stavební úřad



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**Děkuji Vám za pozornost**