

FÁZE SLUŽBY FS3 – UMÍSTĚNÍ STAVBY (DUR)

Definice fáze služby:

- Dokumentace pro umístění stavby DÚR vychází z odsouhlasené dokumentace návrhu stavby a poskytuje dostatečné informace o konkrétní dané lokalitě, o souladu umístění stavby s územně plánovací dokumentací a dává přehled o zabezpečení veřejných zájmů v daném území.
- Z dokumentace jednoznačně vyplývá polohopisné a výškové umístění stavby, vazby na terén a na okolní výstavbu.
- DÚR též stanoví koncepci napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu lokality a charakterizuje majetkoprávní vztahy budoucí výstavby.
- Na základě DÚR stavební úřad rozhoduje o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, o dělení a scelování pozemků, o ochranném pásmu a vydává územní rozhodnutí případně územní souhlas.
- Struktura projektové dokumentace DÚR je pevně určena prováděcí vyhláškou a konečným výstupem procesu zpracování a projednání dokumentace DÚR se státní správou je územní rozhodnutí, které stanoví některé další podmínky pro zprohobnění dokumentace v další fázi projektu.

STANDARDNÍ SLUŽBA	NADSTANDARDNÍ SLUŽBA			SOUČINNOST KLIENTA	Poznámka
ČINNOST PROJEKTANTA	ČINNOST PROJEKTANTA	OBSTARÁVATELSKÁ (INŽENÝRSKÁ) ČINNOST	SPECIÁLNÍ ODBORNÁ ČINNOST neprovedená v předešlých fázích		
<p>Analýza a prověření podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vyhodnocení dosavadních projektových prací • zhodnocení předběžných stanovisek DO a SS • zhodnocení souladu s UPD, příp. ÚPP a příslušných právních předpisů • zhodnocení meteorologických, klimatických environmentálních údajů <p>Stanovení podmínek pro zpracování DÚR</p> <p>Zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obsah a rozsah dokumentace viz příloha č.1 a 4, vyhlášky č. 499/2006Sb. ve znění pozdějších předpisů • součástí činností je: <ul style="list-style-type: none"> ○ koordinace činností specialistů ○ předjednání dokumentace s DO a SS <p>Formulování požadavků:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na aktualizaci, rozšíření, upřesnění a doplnění podkladů, průzkumů, dokladů, studií <p>Zpracování čistopisu DÚR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zpracování podmínek projednání s DO a SS • zpracování podmínek územního řízení • předání čistopisu DÚR klientovi 	<p>Zpracování požadavků zadavatele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dodatečné a změněné požadavky • zapracování variantních řešení <p>Zajištění potřebných podkladů a speciálních odborných činností:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geodetické podklady • průzkumy • odborné studie a rozborů <p>Zpracování speciální dokumentace:</p> <ul style="list-style-type: none"> • proces posouzení vlivu záměru na životní prostředí podle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí (proces posuzování EIA), ve znění pozdějších předpisů • stanovení odhadu nákladů stavby • řešení energeticky úsporného návrhu stavby • komplexní hodnocení budovy • vizualizace a animace, modely • obchodní a reklamní dokumentace (marketingová) • zpřesnění návrhu interiéru • zpřesnění návrhu exteriéru a souvisejících terénních úprav • zpracování DUR krajinářské stavby <p>Doplnění dokumentace:</p> <p>v případě nestandardního průběhu řízení:</p> <ul style="list-style-type: none"> • doplnění na základě výsledku odvolacího řízení proti rozhodnutí o umístění stavby • doplnění DÚR podle zvláštních požadavků dotčených orgánů • doplnění dokumentace pro vydání potřebných výjimek pro stavbu 	<p>Zajištění závazných stanovisek a vyjádření:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DO a SS potřebných pro vydání územního rozhodnutí • zajištění vyjádření dostupných účastníků řízení • zajištění potřebných dokladů pro územní řízení • zajištění vyvěšení zahájení ÚŘ na pozemku • jednání o podmínkách vynětí ze zemědělského půdního fondu • jednání o podmínkách závazných stanovisek DO a SS • zajištění EIA – Závěru zjišťovacího řízení nebo Stanoviska <p>Obstarání územního rozhodnutí:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zpracování a podání žádosti o ÚR • účast při jednáních v rámci územního řízení • účast při řízení o odvolání proti ÚR <p>Zpracování náležitostí návrhu na vydání ÚR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • umístění stavby nebo zařízení • změnu využití území • změnu vlivu užívání stavby na území • dělení nebo scelování pozemků • ochranné pásmo <p>Organizace-koordinace:</p> <ul style="list-style-type: none"> • organizace předběžné poptávky • získání srovnávacích nabídek technických zařízení • spolupůsobení při získání úvěrů a dotací • analýza nákladů, stavebních, provozních, užitných • harmonogram realizace stavby <p>Obstarání potřebných podkladů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zajišťuje se v rámci nadstandardní projektové činnosti pro projektovou přípravu • doplnění dokumentace pro vydání potřebných výjimek pro stavbu • doplnění dokumentace na základě výsledku odvolacího řízení • vypracování podkladů pro expertní, speciální jednání nebo posuzování 	<p>Geodetické podklady:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geometrický plán • zaměření pozemku (polohopis, výškopis), dotčených staveb, inženýrských sítí • digitalizace podkladů <p>Průzkumy a měření:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stavebně technický průzkum • stavebně historický průzkum • archeologický průzkum • fotodokumentace • inženýrsko-geologický průzkum • hydrogeologický průzkum • pedologický a radonový průzkum • průzkum bludných proudů • biologický a dendrologický průzkum • krajinný průzkum • meteorologické údaje • mapa záplavových území • dopravní průzkum • archivní materiály a rešerše • měření hluku <p>Odborné studie a rozborů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • urbanisticko-hmotová • krajinářsko-architektonická • osvětlení, oslunění • dispoziční, provozní • interiérová materiállová + výtvarná • akustika • hluk a emise, rozptylové poměry • inženýrské sítě • likvidace odpadů • dopravní zátěž • rozbor vegetace • památky, archeologie • příprava údajů pro certifikaci stavby <p>EIA podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zpracování dokumentace EIA pro posouzení vlivu záměru na životní prostředí • studie v rámci dokumentace EIA <p>Právní služby</p> <ul style="list-style-type: none"> • stanovení a konzultace postupu v případě nestandardního průběhu UR 	<p>Formulace zadání investora:</p> <ul style="list-style-type: none"> • předání výchozí platné dokumentace např. odsouhlasené DNS <p>Předání dostupných podkladů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zajištění map lokality • fotodokumentace lokality • archivní a předchozí dokumentace <p>Zajištění potřebných dokladů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zajištění přístupu na pozemek za účelem průzkumů, zaměření apod. • zajištění přístupu do dotčených staveb • poskytnutí plné moci ke zjišťování potřebných údajů a pro zastupování klienta • dodání dokladů vlastníka • vyjádření k podmínkám ÚR (přijmutí /odmítnutí) • vyjádření k podmínkám DO <p>Průběžná součinnost:</p> <ul style="list-style-type: none"> • při zpracování návrhu DÚR • účast na předběžných jednáních s DO • účast na koordinačních jednáních projektu • účast na jednáních v rámci ÚR • účast na jednáních při odvolání proti ÚR <p>Vyjádření:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vyjádření se k předané DÚR • odsouhlasení dalšího postupu projektových prací • vyjádření ke DÚR, přijmutí / odmítnutí podmínek • uhrazení správních poplatků DÚR 	<p>Žádost o územně plánovací informaci</p> <p>viz § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů</p> <p>Územní rozhodnutí o:</p> <p>umístění stavby nebo zařízení</p> <ul style="list-style-type: none"> • zákon č. 183/2006 §86, odst.7 vyhl.č. 499/2006 ve znění pozdějších předpisů, př.1 a 4 <p>změna využití území</p> <ul style="list-style-type: none"> • zákon č. 183/2006 §86, odst.7 vyhl.č. 499/2006 ve znění pozdějších předpisů př.2 <p>změna vlivu užívání stavby na území</p> <ul style="list-style-type: none"> • zákon č. 183/2006 §86, odst.7 vyhl.č. 499/2006 ve znění pozdějších předpisů př.3 <p>dělení nebo scelování pozemků</p> <ul style="list-style-type: none"> • zákon č. 183/2006 §86, odst.7 pozdějších předpisů př. 4 - část B5,6, C6,7 <p>ochranném pásmu</p> <ul style="list-style-type: none"> • zákon č. 183/2006 §86, odst.7 pozdějších předpisů př. 5 - část B5,6, <p>územní souhlas</p> <p>zákon č. 183/2006 §96, odst.3 písm. e) vyhl.č. 499/2006 ve znění pozdějších předpisů §15 a</p> <p>Zpracování DÚR je vybranou činností ve výstavbě (§158 SZ) a od projektanta vyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT. Dokumentace musí vždy obsahovat části A až E dle uvedené vyhlášky. Rozsah a obsah jednotlivých částí DÚR projektant přizpůsobí druhu a významu stavby, účelu využití, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby.</p> <p>Zkratky:</p> <p>DO dotčené orgány státní správy SS správci a majitelé inženýrských sítí ÚPD územně plánovací dokumentace ÚPP územně plánovací podklady UR územní rozhodnutí EIA posuzování vlivu na životní prostředí SP stavební povolení SZ stavební zákon RDS realizační dokumentace stavby</p>