

JE GOLFOVÉ HŘIŠTĚ STAVBOU VE SMYSLU STAVEBNÍHO ZÁKONA?

Příspěvek doktorandské konference JUNIORSTAV na Fakultě stavební VUT v Brně dne 2. 2. 2005.

Původní myšlenka o tématu tohoto příspěvku vychází ze skutečné žádosti o odborné vyjádření k této otázce. Článek je zpracován k datu 24. 11. 2004 a proto je nutno brát aktuální znění všech použitých právních předpisů k tomuto datu.

Otázka v názvu tohoto příspěvku se může na první pohled zdát až směšnou. Ale nejde tu jen o to, jakým schvalovacím řízením musí projít výstavba areálu golfového hřiště před zahájením výstavby, ale i o další následky, plynoucí z odpovědi na danou otázku, které se tento příspěvek snaží také naznačit.

Během řešení dané otázky jsme se snažili postupovat systematicky a jednotlivým krokům přiřadit odpovídající části tohoto příspěvku. Nejdříve bylo nutno zjistit, v čem hra golfu spočívá a jaké prostředky a vybavení jsou k ní potřeba. Potom jsme hledali všechny související zdroje v literatuře a právních předpisech. Po pečlivém prostudování všech těchto zdrojů jsme z nich vybrali ty, které se tématu příspěvku přímo dotýkají a nejdůležitější části v příslušné kapitole přímo citujeme. Potom následuje rozbor a shrnutí problematiky a v závěru pak i odpověď na otázku z názvu příspěvku.

1. PROVOZOVÁNÍ GOLFOVÉ HRY

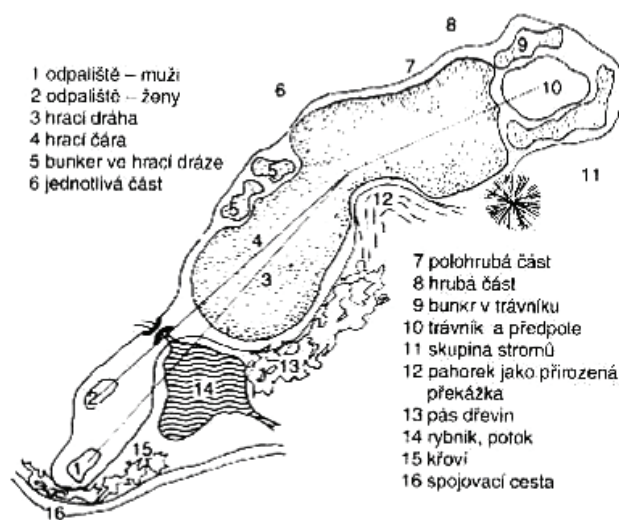
Principem této hry je dosáhnout nejmenšího počtu úderů při odpalování golfového míčku golfovým vybavením – holemi z místa uvedení do hry – odpaliště (tee) do jamky (hole) ležící v jamkovišti (green). Při tomto se překonává vzdálenost 100 – 600 metrů na délku a podle profilu dráhy (fairway) rovina, převýšení nebo klesání (případně i kombinace). Herních drah je zpravidla 18 a vyskytují se na nich překážky záměrně ztěžující vlastní hru. Hráč uvede míč do hry prvním úderem (drive), kdy se předpokládá u krátkých jamek dosáhnoutí jamkoviště a u delších jamek dosáhnoutí optimální polohy na dráze. Odtud dalším úderem dosahuje jamkovitě nebo u nejdělsích jamek opět optimální polohy pro ránu na jamkoviště. Tento poměrně kostrbatý popis hry slouží k tomu, abychom osvětlili, že ve stavbě golfového hřiště je třeba respektovat zákonitosti hry.

Podle předchozího popisu proto lze konstatovat, že při bezchybné a optimální hře lze na jednotlivých drahách zahrát určitý počet úderů – normou obecně nazývanou jako par. Jsou to 3, 4 nebo 5 úderů. Součet parů na všech jamkách nám udává par celého hřiště. Obvykle se projektuje par 72 (18 jamek na průměrný par 4). Kromě tohoto údaje je nezbytně nutné zohlednit celkovou délku hřiště pomocí SSS (Standard scratch score) a také obtížnost – převýšení, součet

a druh překážek. Oba tyto systémy počítání výsledků umožňují hráčům určovat svou výkonnost (handicap – hdc). Určující normy stanovující par hřiště (jamek) a SSS jsou mnohostránkové manuály, jimiž se řídí národní komise golfových svazů, které tyto údaje potvrzují. Systém handicapů u jednotlivých hráčů umožňuje sehrát vyrovnanou sportovní partii u golfistů různých výkonností. Při vlastní golfové hře jsou dodržována pravidla (každý golfista si nese jejich výtisk s sebou) a je vyžadována etiketa (chování). Tato velmi stručná charakteristika golfové hry je zde uvedena proto, aby bylo zdůrazněno co vše architekt před případným projektem musí akceptovat z vlastního herního principu.

2. GOLFOVÉ HŘIŠTĚ

Golfové hřiště lze v současnosti vybudovat kdekoliv, kde je k dispozici 30 až 200 ha půdy a kde je současně i zdroj vody dostatečný na zavlažování jamek. Tyto objekty se nacházejí i v poušti nebo ve Skalistých horách (toto jsou ovšem extrémy), je to otázka proinvestovaných nákladů. Pro klasickou výstavbu se doporučuje mírně zvlněná krajina, členitá, se skupinkami stromů a jinými přírodními překážkami (vodní toky, rybníky), s údolími (roklemi) a kopci.



Obr. 1 Golfové hřiště [5]

Základní součásti golfového hřiště jsou

- budovy – klubovna, šatny, sociální zařízení, technické zázemí apod.,
- obslužné plochy – parkoviště, plocha pro vrtulníky, atd.,
- vlastní hrací plocha.

Vlastní hrací plocha sestává z tréninkové plochy (driving range), spojovacích komunikací a golfových drah.

Základní prvky golfové dráhy jsou: odpaliště (tee), hrací dráha (fairway, semi rough, rough), jamkoviště (green) a její okolí (foregreen), překážky - bunker, val, příčná a podélná vodní překážka atd.

Obvykle má hřiště 18 jamek (golfových drah), lze však vybudovat golfové hřiště i s polovičním počtem jamek (9) nebo hřiště s 27 či více jamkami (vždy násobky 9).

3. POJEM STAVBA VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ

Stavební zákon [1] v § 139b stanoví:

§ 139b Pojmy stavebního řádu

(1) Za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Pojem stavební dílo však již stavební zákon dále nerozšiřuje.

4. POJEM STAVBA VE VZTAHU KE GOLFOVÉMU HŘIŠTI Z JINÝCH ZDROJŮ

4.1. Ministerstvo pro místní rozvoj

- **Věstník Ministerstva pro místní rozvoj 1–2000 [2]**, část Územní plánování a stavební řád, článek Záznam o výsledku projednání některých otázek stanoví:

1. Stavební zákon obsahuje pouze účelové vymezení pojmu stavba (§139b), nikoliv aktivní definici tohoto pojmu. Je v kompetenci stavebního úřadu, aby při pochybnosti zaujal v konkrétním případě stanovisko, zda určitou věc, konstrukci či zařízení považuje za stavbu či nikoliv. Tento princip uznávají i soudy.

- **Pořizovatelská praxe 2/2002 [3]** (příloha informací pro orgány územního plánování časopisu Urbanismus a územní rozvoj – ročník V – číslo 2/2002), článek Stanovisko k problematice veřejně prospěšných staveb (golfové hřiště)

Převážná část záměru vybudování golfového hřiště spočívá v provedení terénních úprav, přičemž výsledkem terénních úprav není stavební dílo. Golfové hřiště jako celek nenaplnuje pojmové znaky stavby ve smyslu stavebního zákona. V tomto areálu se však mohou některé stavby nacházet (např. šatny, sprchy). K jejich identifikaci v území je kompetentní místně příslušný stavební úřad.

4.2 Klasifikace stavebních děl CZ-CC [4]

- **Platnost a třídění**

Klasifikace stavebních děl CZ-CC byla vypracována na základě mezinárodního standardu CC (Classification of Construction). Je

koncipována tak, aby mohla sloužit nejen ke statistickým účelům, ale také k definování výstavby a také jako klasifikační norma pro výběrová řízení veřejných zakázek. Ve statistické oblasti nahradila klasifikace CZ-CC v plném rozsahu oddíl 46 SKP. Její platnost je od 1. ledna 2004.

V Klasifikaci CZ-CC je vypracováno třídění stavebních děl do úrovně podtříd klasifikace. Zpodrobnění bylo vypracováno tak, aby byla co nejvíce zachována vypovídací schopnost dosavadní Klasifikace stavebních děl (KSD – SKP oddíl 46) a zároveň byla respektována obsahová náplň jednotlivých tříd evropského standardu CC. Tato klasifikace je závazná zejména pro statistické účely (Český statistický úřad), avšak některé právní předpisy se na ni odvolávají – např. zákon 586/1992 o daních z příjmu v aktuálním znění (k 24. 11. 2004).

- **Základní pojmy a základní členění klasifikace**

Za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání:

- *stavebním dílem se rozumí výsledek stavební činnosti; tvoří prostorově ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část stavby,*
- *budova je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí; součástí budovy mohou být pouze ty podzemní prostory, které s budovou konstrukčně a stavebně souvisí,*
- *inženýrská díla jsou všechny stavby, které nejsou klasifikovány jako budovy – např. železnice, silnice, dálnice, mosty, letištní plochy, hráze, podzemní a nadzemní vedení, produktovody.*

Klasifikace CZ-CC definuje pojem stavba stejně jako stavební zákon. Avšak na rozdíl od stavebního zákona doplňuje definici pojmu stavební dílo.

Zatřídění golfového hřiště je zde velice jednoduché a to z toho důvodu, že klasifikace CZ-CC obsahuje přímo tento pojem pod třídícím kódem 241113.

Kód CZ-CC	Text
	SEKCE 2 - INŽENÝRSKÁ DÍLA
24	Ostatní inženýrská díla
241	Stavby pro sport a rekreaci
2411	Sportovní hřiště
	241111 Plochy stadionů
	241112 Plochy hřišť a cvičišť
	241113 Golfová hřiště
	241131 Nekrytá koupaliště
	241132 Venkovní střelnice
	241151 Dostihové dráhy
	241169 Nekryté plochy sportovišť j. n.
	241191 Oplocení staveb 2411
	241192 Osvětlovací síť vnější staveb 2411

5. ROZBOR PROBLEMATIKY

Z popisu golfového hřiště je jasné, že se nejedná jen o terénní úpravy a vysázení trávníku popřípadě vyhloubení jamek, ale že jde o komplexní areál s nutností řešení všech návazností. Také u již realizovaných projektů byla, podle našich informací, stavebními úřady vyžadována kompletní projektová stavební dokumentace.

Domníváme se, že pravým důvodem, proč nechce Ministerstvo pro místní rozvoj uznat golfové hřiště stavbou jsou obavy z dalších následků plynoucích z tohoto rozhodnutí. Zejména je v poslední době problém s vyvlastňováním pozemků. Někteří zastupitelé tuto možnost nechápou jako nejkrajnější a zcela výjimečný prostředek, ale jako běžný prostředek k dosažení svých cílů. V České republice se též vyskytují snahy o vyvlastnění z důvodu stavby právě např. golfového hřiště. Vyvlastnění pro veřejně prospěšné stavby je samozřejmě možné, pokud je ve veřejném zájmu. S definicí veřejně prospěšné stavby je to ale ještě složitější než s definicí stavby a v podstatě je možné i golfové hřiště při splnění určitých podmínek uznat za veřejně prospěšnou stavbu. Samozřejmě, že základní podmínkou pro uznání stavby za veřejně prospěšnou je to, že se musí jednat o stavbu ve smyslu stavebního zákona. Takže zamítnutí golfového hřiště jako stavby se jeví jako nejjednodušší řešení případných následků, zejména zmíněného vyvlastnění. Myslíme si však, že tento přístup není zrovna korektní, navíc když vyvlastnění musí splnit ještě podmínku veřejného zájmu (který musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení), což nemusí být automatické ani u veřejně prospěšné stavby.

6. ZÁVĚR

Podle našeho názoru je golfové hřiště jako celek stavbou ve smyslu stavebního zákona, ačkoliv všechny jeho součásti nemusí vykazovat znaky stavby.

7. LITERATURA

- [1] Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In *ÚZ č.440 – Stavební zákon, Autorizace ve výstavbě*. Ostrava, Sagit. ISBN 80-7208-433-X
- [2] Ministerstvo pro místní rozvoj. *Věstník*, č. 1, 2000. Dostupné na <http://www.obce.cz/mmr/vestniky/vestnik00-01>.
- [3] MACHATA P., SKLENÁŘ T.: *Stanovisko k problematice veřejně prospěšných staveb (golfové hřiště)*. Urbanismus a územní rozvoj, roč. V, č. 2, 2002. ISSN: 1212-0855
- [4] Český statistický úřad. *Klasifikace stavebních děl CZ-CC*. Dostupné na [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/klasifikace_stavebnich_del_\(cz_cc\)](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/klasifikace_stavebnich_del_(cz_cc)). Aktualizace ze 4. 8. 2004.
- [5] NEUFERT E.: *Navrhování staveb*. Druhé české vydání, Praha, Consultinvest, 2000. ISBN: 80-901486-6-2

Recenzoval: Doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.