



Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Vymezení rozsahu zastavěné plochy v souvislosti s tvorbou GP na vyznačení budovy

Leoš Mazal
Český úřad zeměměřický a katastrální

Praha 15. 6. 2017

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 


Charakteristika zastavěné plochy

- popis zastavěné plochy a nádvoří pro účely katastru je stanoven bodem 1 přílohy katastrální vyhlášky:

Pozemek, na němž je

 - budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přílehlající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,
 - společný dvůr,
 - zbořeniště,
 - vodní dílo.

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 2


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Způsoby využití zastavěné plochy

- katastrální vyhláška dále stanovuje, že parcela s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez připojené budovy nebo vodního díla musí mít vyznačen způsob využití pozemku
- způsoby využití zastavěné plochy a nádvoří:

společný dvůr	Společný dvůr v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových domů, které s tímto pozemkem sousedí.
zbořeniště	Pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou.

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 3


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Typy staveb

- typy staveb podle bodu 3 přílohy KatV:

budova s číslem popisným
budova s číslem evidenčním
budova bez čísla popisného nebo evidenčního
vodní dílo
budova s rozestavěnými jednotkami


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 4

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Základní pojmy dle stavebního zákona

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v § 2 odst. 1 stanovuje mimo jiné tyto základní pojmy:
 - b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
 - c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
 - f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 5

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 


Budova x Stavba

- podle § 2 písm. l) katastrálního zákona se budovou rozumí:

Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.
- podle § 2 odst. 3 stavebního zákona se stavbou rozumí:

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 6

Český úřad zeměměřický a katastrální 

Vyznačení budovy

- k vyznačení nebo změně obvodu budovy (která je hlavní stavbou na pozemku) nutný geometrický plán
- budovy se v katastrální mapě zobrazují jejich obvodem, kterým se rozumí průnik vnějšího obvodu (to i pouze jeho částí) s terénem nebo u netypických budov svislý průmět vnějšího obvodu budovy na terén – vnitřní kresbou
- pokud je ponechána vnitřní kresba, která není obvodem budovy, dochází k problémům v grafické části ISKN a chybně vedeným polygonům budov v RÚIAN

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 7

Český úřad zeměměřický a katastrální 

ČÁST V

Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

§ 9

(1) K odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Záměr, který vyžaduje odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, nelze povolit podle zvláštních právních předpisů bez tohoto souhlasu, s výjimkou případů uvedených v odstavci 2. Při posouzení odnětí orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z celkové plochy zemědělské půdy požadované pro cílový záměr.

(2) Souhlasu podle odstavce 1 není třeba, má-li být ze zemědělského půdního fondu odňata zemědělská půda

a) v zastavěném území pro


1. stavbu včetně souvisejících zastavěných ploch o výměře do 25 m², nebo
2. veřejně prospěšnou stavbu umístěnou v proluce o velikosti do 0,5 ha,

b) pro umístění

1. signálů, stabilizačních kamenů a jiných značek pro geodetické účely, vstupních šachet podzemního vedení a stožárů nadzemních vedení, mobilních sítí, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m²,
2. přečerpávacích stanic, vrtů, studní a stanic nadzemního nebo podzemního vedení a větrných jam, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 55 m², nebo
3. záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku,


c) pro obnovu přirozených a přírodě blízkých koryt vodních toků, nebo

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 8

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Realizace geometrického plánu

- při tvorbě geometrického plánu je tak třeba vycházet z toho, že zastavěnou plochou není myšlen jen pozemek, jehož je budova součástí (resp. na kterém je fyzicky postaven)
- tento přístup se vlivem daňových dopadů postupně vytrácí
- aplikace je na stavebních úřadech



Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 9

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Realizace geometrického plánu



-
-

ých
chy je
rou
mku

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 10

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Realizace geometrického plánu

- jak čas bu
- je p zok co



Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 11


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Realizace geometrického plánu - příklad




20	636551,07	994229,33	3	roh budovy
23	636550,60	994233,25	3	roh budovy
24	636547,75	994233,25	3	roh budovy
25	636547,58	994236,76	3	roh budovy
30	636536,13	994236,76	3	roh budovy
31	636534,15	994236,00	3	roh budovy
32	636534,05	994227,25	3	roh budovy
33	636536,60	994227,47	3	roh budovy


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 12

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Realizace dotaz




Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 13

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Shrnutí

- Při tvorbě GP na vyznačení nebo změnu obvodu budovy je třeba:
 - znát velikost stavebního pozemku vymezeného územním rozhodnutím
 - realizovat zaměření budovy až po dokončení stavebních prací
 - mít na paměti, že zastavěnou plochou není jen pozemek fyzicky zastavěný budovou
 - důsledně se zabývat i původním druhem pozemku podle skutečného stavu v terénu


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 14

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazení budovy v SGI

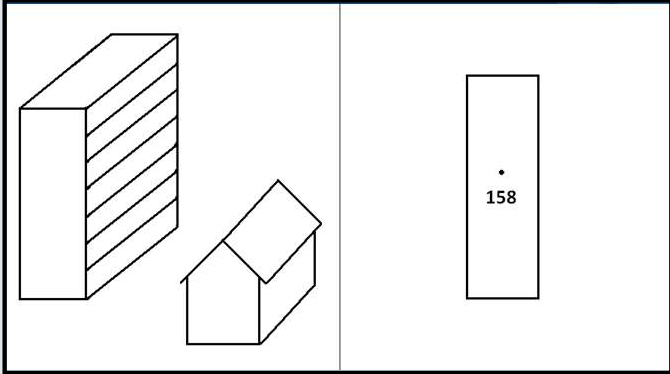
- průmětem vnějšího obvodu budovy, který odpovídá průniku vnějšího obvodu budovy (nebo i části) s terénem
- u netypických budov svislým průmětem vnějšího obvodu budovy na terén – ačkoliv jsme byli nuceni zrušit odkaz na normu v katastrální vyhlášce, stále by zobrazení těchto budov mělo ČSN 01 3411 (Mapa velkých měřítek – kreslení a značky) odpovídat

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 15


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- příklad č. 1:

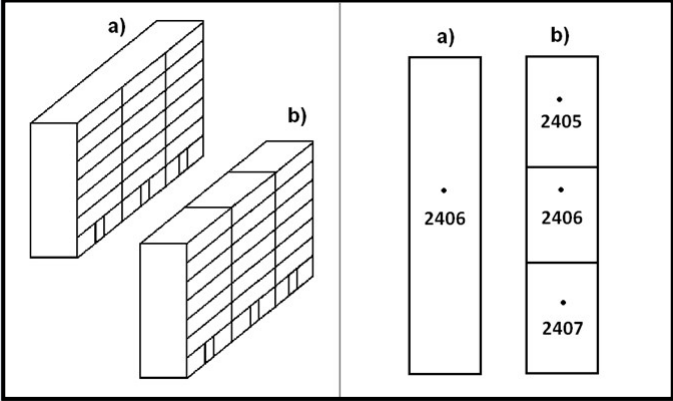


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 16

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- příklad č. 1:



Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 17


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- praktický příklad č. 1:

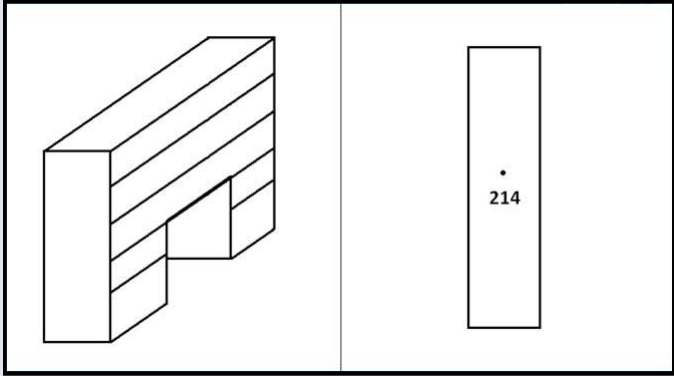


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 18


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- příklad č. 2:



Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 19


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- příklad č. 2 (rozdílné vlastnictví):

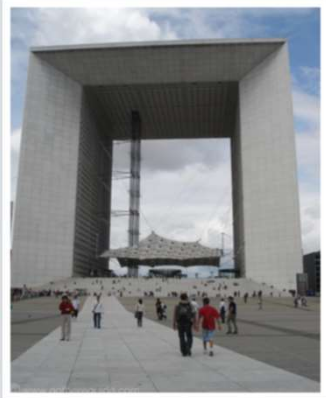


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 20

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 


Zobrazování budov dle ČSN

- praktický příklad č. 2:



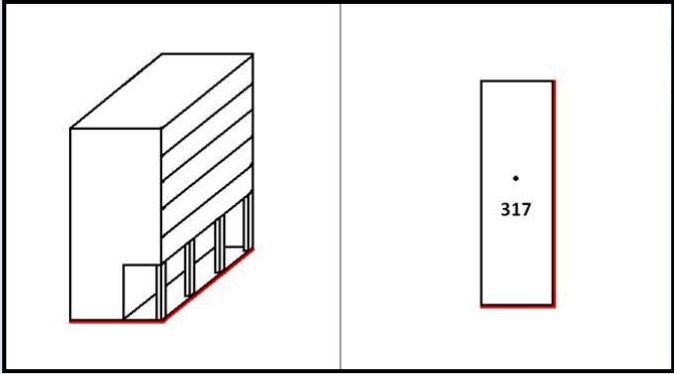


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 21

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

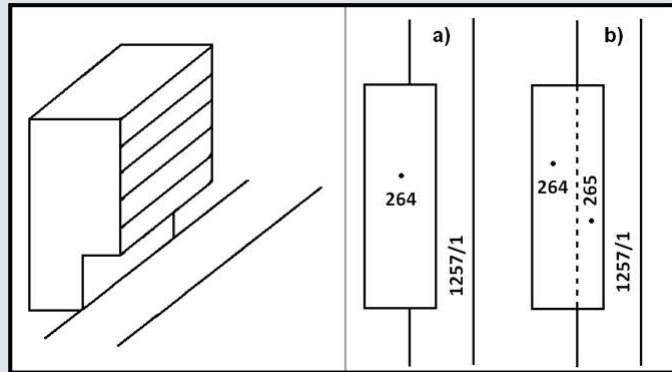
- příklad č. 3:



Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 22

Zobrazování budov dle ČSN


- příklad č. 3 (přesah vlastnictví):



Zobrazování budov dle ČSN

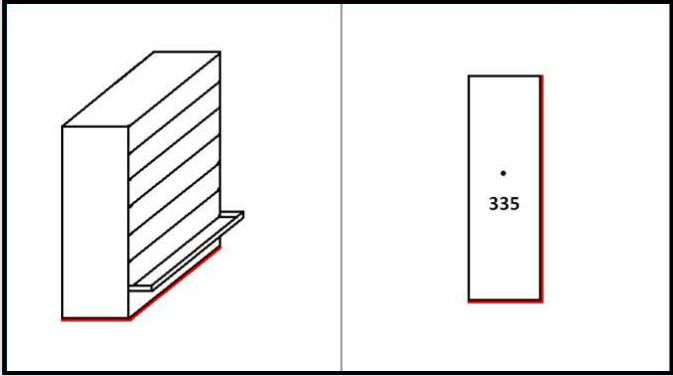
- praktický příklad č. 3:



Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- příklad č. 5 (průmět obvodu balkonu):



Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 25


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- praktický příklad č. 5 (průmět obvodu balkonu):

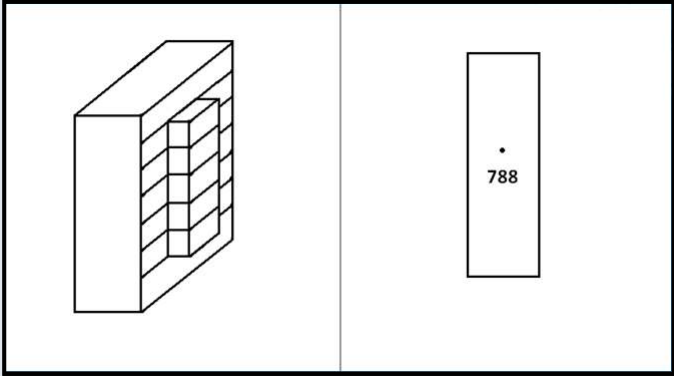


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 26

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- příklad č. 7 (arkýř):



Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 27


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- praktický příklad č. 7 (arkýř):

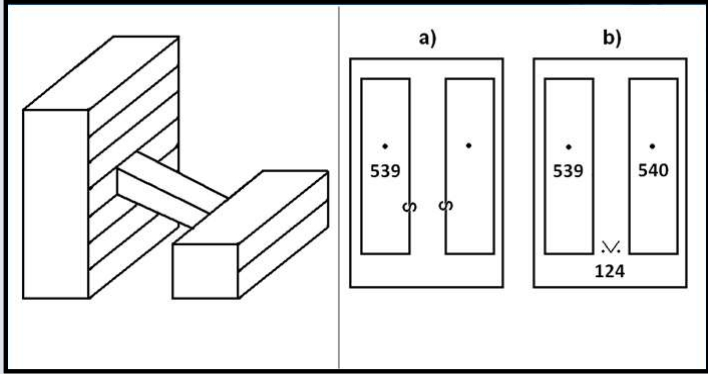


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 28

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- příklad č. 11:



Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 29


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- praktický příklad č. 11:

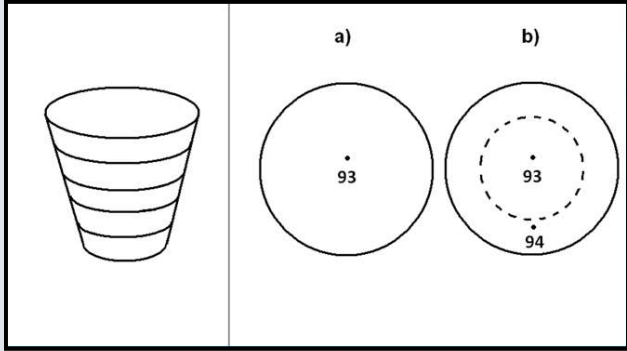


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 30

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- příklad č. 20:



Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 31


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Zobrazování budov dle ČSN

- praktický příklad č. 20:




Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 32


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Vodní dílo v katastru nemovitostí

- evidence vybraných vodních děl v katastru nemovitostí je stanovena § 20 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- v katastrální mapě se zobrazují obvodem vodního díla a mapovou značkou:

4.24	
------	---


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 33

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Vodní dílo v katastru nemovitostí

- podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky, obvod vodního díla odpovídá průniku vnějšího obvodu vodního díla s terénem nebo svislému průmětu vnějšího obvodu vodního díla na terén, pokud svislý průmět přesahuje plochu průniku vnějšího obvodu vodního díla s terénem

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 34


Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Evidence vodního díla

- v katastru nemovitostí se evidují tato vybraná vodní díla (bod 4 přílohy katastrální vyhlášky):

přehrada
hráz přehrazující vodní tok nebo údolí
hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni
hráz ohrazující umělou vodní nádrž
jez
stavba k plavebním účelům v korytech nebo na březích vodních toků
stavba k využití vodní energie (vodní elektrárna)
stavba odkaliště


Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 35

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Vymezení vodního díla

- s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří se eviduje celý pozemek, na kterém je vodní dílo, a to se všemi součástmi a souvisejícími objekty
- co je součástí a souvisejícími objekty jednotlivých vodních děl, je stanoveno v § 2 vyhlášky č. 23/2007 Sb.

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 36

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Vodní dílo x Budova

- vodní elektrárna, ač je budovou, které bylo přiděleno číslo popisné, se v katastru eviduje s typem stavby vodní dílo a v katastrální mapě s mapovou značkou pro vodní dílo
- budova, která je postavena na vodním díle (např. na hrázi nebo na odkališti), je „stavbou na stavbě“ nebo je součástí tohoto vodního díla – v katastru se neeviduje a ani se svým obvodem nezobrazuje do katastrální mapy

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 37

Ceský úřad zeměměřický a katastrální 

Závěr

Děkuji za pozornost!

Ing. Leoš Mazal
leos.mazal@cuzk.cz

Praha 15. 6. 2017 Katastr nemovitostí – novinky a praktické zkušenosti Stránka 38