

ZKUŠENOSTI Z NOVÉHO MAPOVÁNÍ

Pavel Šváb - ředitel KP Svitavy
Miroslav Kumstýř - ředitel KP Chrudim
Praha 18. 1. 2022

ZKUŠENOSTI Z NOVÉHO MAPOVÁNÍ – ÚVOD

Po ukončení digitalizace SGI přepracování se začaly KÚ a KP věnovat revizím a mapování v rámci zkvalitňování technických údajů v katastru nemovitostí.

To je stanoveno jako jeden z dlouhodobých úkolů resortu, kdy aktuálně do roku 2030 by v každém katastrálním území měla proběhnout buď revize nebo obnova katastrálního operátu novým mapováním.

(více viz: Výhled činnosti KÚ v oblasti správy technických údajů do roku 2030 č.j. ČÚZK-04295/2017-2 ze dne 28. března 2017)

§ 41 KatZ 256/2013 Sb.:

„K obnově katastrálního operátu novým mapováním se přistoupí, pokud geometrické a polohové určení nemovitostí v důsledku značného počtu změn, nedostatečné přesnosti nebo použitého měřítko katastrální mapy již nevyhovuje současným požadavkům na vedení katastru, ...“

Obnovou operátu novým mapováním vždy vzniká nové geometrické a polohové určení nemovitostí, které by mělo co nejvíce odpovídat skutečnému stavu a lze jím vyřešit i vztahy vzniklé mimoknihovním způsobem.

Kde se nové mapování provádí (dle § 41 KatZ):

- Mapování intravilánů po provedené pozemkové úpravě
- V oblastech, kde nebylo možné vzhledem k dosavadnímu stavu katastrálního operátu možno provést přepracování (např. velmi nekvalitní polohopis dosavadní analogové katastrální mapy)
- V lokalitách, kde je realizace nových změn ve stávající katastrální mapě v digitální podobě velmi obtížná až nemožná vlivem historických chyb zejména v polohovém určení celých bloků nemovitostí

MAPOVÁNÍ × REVIZE

- Zpřesnění (oprava) geometrického a polohového určení hranic všech nemovitostí dle skutečného stavu v terénu na základě komisního šetření za účasti vlastníků a jiných oprávněných
- Šetří se i všechny další údaje evidované v katastru (obdoba revize)
- Nejedná se o obnovu katastrálního operátu, ale o jeho správu!
- Geometrické a polohové určení hranic nemovitostí je předmětem revize jen u výrazných nesouladů (zejména absence budov), nikdy NE zpřesňování
- Reviduje se soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu – ne VŠE

ZKUŠENOSTI Z NOVÉHO MAPOVÁNÍ – JEHO ETAPY

Obnovu operátu novým mapováním lze rozdělit na následující etapy

- **Přípravné činnosti – projekt, oznámení obci o zahájení mapování, stanovení komise, vyhotovení náčrtů ZPH**
- **Zjišťování průběhu hranic (ZPH)**
(§ 42 zákona č. 256/2013 Sb., § 48-51 vyhl. č. 357/2013 Sb.)
- Podrobné měření polohopisu
- Vyhotovení nového SGI a SPI
- Námitkové řízení a vyhlášení platnosti

ZKUŠENOSTI Z NOVÉHO MAPOVÁNÍ – PŘÍPRAVA A SPOLUPRÁCE

Před zahájením ZPH navštívíme

- Obec - domluvit spolupráci, členy komise, např. zajištění mezníků
- Stavební úřad – vysvětlení principu ZPH, člen komise?, dohoda ohledně možných konzultací, předpokládaný vyšší počet žádostí ze strany vlastníků
- SPÚ, ÚZSVM – předání šetřících náčrtů s vyznačením parcel z LV 10002 a 60000, dohoda o termínech a způsobu ZPH s jejich zástupci
- SÚS Pardubického kraje, Lesy ČR apod. – dopředu velké vlastníky nejenom informujeme, ale domlouváme konkrétní spolupráci a účast na ZPH

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy
Ladislavská 1900/2a, 568 03 Svitavy
tel.: 461 544 011, fax: 466 023 156, e-mail: kp.svitavy@czuk.cz, ID dat: schránykzrieft

Informační list o mapování pro vlastníky pozemků v k.ú. Opatovec

Vážený vlastník,
dovoluje nám, abychom Vám prostřednictvím tohoto informačního listu podrobněji popsali úkony, které Vás čekají při tvorbě digitální mapy novým mapováním v zastavěné části katastrálního území (dále jen k.ú.) Opatovec.

Zastavěná část k.ú. Opatovec je dosud vedena jen na ručně udržovaných analogových mapách v měřítku 1:2880, které v dnešní době neodpovídají svou přesností stavu v terénu. Z tohoto důvodu se rozhodl Katastrální úřad pro Pardubický kraj pro nové mapování, které bude provedeno zaměstnanci Katastrálního pracoviště Svitavy.

Princípem nového mapování je vyšetření a označení hranic pozemků v terénu za účasti vlastníků a komise, která je podle platných právních předpisů složena z pracovníků Katastrálního pracoviště Svitavy (paní Rybíčková-předseda komise, střídavě paní Rousarová a paní Lukeš) a zástupců Obce Opatovec (střídavě paní Bednářová, paní Čechal a paní Smetana). Komise má ze zákona o zeměměřičství právo vstupovat na pozemky i do uzavřených dvůrů a na Vaše požádání se zaměstnanci katastrálního pracoviště prokáží úředním průkazem ke vstupu na nemovitosti.

Předněm zjišťování průběhu hranic jsou pozemky a budovy v zastavěné části obce. Společně s tímto informačním listem dostáváte i pozvánku, kde je uveden datum, čas a místo srazu s komisí. Vzhledem k rozložení, velikostem, počtu a poloze pozemků nelze seřvat vlastníky vždy tak, aby byli vzájemně přítomni v jeden čas resp. den u společných hranic. Tímto Vás žádáme, abyste si své vlastnické hranice projednali se sousedem pokud možno předem a trvale označili. Trvalým označením se rozumí označení lomových bodů vlastnických hranic např. ploty, kamennými či plastovými meziky, zabetonovanými železnými trubkami, břehy v asfaltu a jinými pevnými dlanými body. Tam, kde přesto hranice takto označeny nebudou, umístí komise dřevěný kolík, nebo jiné vhodné označení a vlastníci jsou povinni tyto body trvale stabilizovat způsobem doporučeným komisí a respektovat je jako nespornou hranici. To vše na základě souhlasu obou zúčastněných stran.

Upozorňujeme, že nečinnost vlastníka nebrání označení hranic a jejich následné zaměření a zaevidování. Šetřící komise může bez přítomnosti vlastníka vyšetřit hranice sama. Není nutné mít v soupisu nemovitosti vlastníka podepsaného. Průběh vlastnických hranic odsouhlasený sousedními vlastníky ale lépe zabrání do budoucna možným konfliktům o určení vlastnictví. Pokud se nemůžete

ve stanoveném termínu na šetření dostavit, můžete dát plnou moc osobě, která za Vás bude jednat, a která odsouhlasí průběh hranic a jiné vyšetřené změny do soupisu nemovitosti. Formulář plné moci je součástí pozvánky. Plná moc nemusí mít ověřené podpisy.

Uvnitř vlastnictví budou šetřeny jak pozemkové parcely, tak i stavební parcely včetně budov. Komise na místě určí skutečný druh pozemku, který se může lišit od druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitosti. Parcely stejného druhu pozemku se budou slučovat a přihlédnutím na Vaše vlastnické potřeby.

Co se týče budov, bude se postupovat zejména jejich tvar. Drobné změny se zakreslí a zaměří. U nových budov a přístavěb je vlastník povinen doložit listiny na zápis spolu s geometrickým plánem na Katastrální pracoviště Svitavy. Žádáme Vás tímto, abyste si připravili veškeré geometrické plány z minulosti, které pomohou při identifikaci hranic.

Výsledek šetření bude komise zakreslovat do náčrtu zjišťování průběhu hranic a zapisovat do soupisu nemovitosti. V soupisu budou poznamenány veškeré změny, které vlastníci odsouhlasili svým podpisem.

Zeměměřičské činnosti, které následují po zjišťování průběhu hranic budou provádět rovněž zaměstnanci katastrálního pracoviště Svitavy. Vlastník se v tomto případě neobstává a jeho přítomnost při měření (pokud se nejedná o uzavřený dvůr) není nutná.

Po zaměření bude vytvořena nová digitální mapa, která bude odpovídat skutečnému stavu v terénu. Tím dojde i k **novému určení všech výměr parcel**, které bude vycházet z přesného číselného výpočtu ze souřadnic zaměřených bodů.

S novou digitální mapou se budou moci vlastníci seznámit na Obecním úřadě, kde budou v rámci námitkového řízení zveřejněny výsledky mapování. Každému vlastníku bude zpřístupněno srovnávací sestavení, kde bude zaznamenán původní a nový stav jeho parcel v rámci mapování včetně nových výměr, případně změn v číslování nebo změn druhu pozemku. O termínu a podrobnějších informacích budou vlastníci s trvalým pobytem v obci Opatovec obeznámeni na úřední desce obce. Ostatní vlastníci budou v dané věci informováni poštou.

Po zplnění nové digitální mapy bude povinnosti všech vlastníků nahlášení změn finančnímu úřadu dle platných zákonů týkajících se daně z nemovitosti. Více se dočtete na webových stránkách <http://www.czuk.cz/Katastr-nemovitosti/Obnova-katastrálního-operatu-a-povinnosti-vlastnik.aspx>.

Komise Katastrálního pracoviště Svitavy

Markéta Rybíčková, tel. 605 837 910, 461 544 056, marketa.rybickova@czuk.cz

Ing. Alena Rousarová, tel. 730 590 599, 461 544 074, alena.rousarova@czuk.cz

Ondřej Lukeš, tel. 461 544 080, ondrej.lukes@czuk.cz

ZKUŠENOSTI Z NOVÉHO MAPOVÁNÍ – PERSONALISTIKA A KAPACITY

- **Personální zajištění**
- ZPH u všech KP v Pardubickém kraji provádějí šetřické skupiny složené z:
 - Zeměměřického inženýra
 - Středoškolského geodetavždy se zkušenostmi z geodézie a katastru (znalosti historie katastru, digitalizace SPI a SGI, zápisů staveb, změn druhů pozemků,...)

Přístrojové vybavení

- KP v kraji postupně vybavována výkonnými a zejména ultra odolnými tablety pro digitální vedení celého procesu ZPH včetně přípravy podkladů a tvorby náčrtů
- Každé KP má k dispozici moderní měřicí techniku na podrobné měření (případně domluvenu spolupráci s OOKO či soukromými firmami z vysoutěžených VZ):
 - Totální stanice
 - GPS - využití i při ZPH (např. pro zajištění návaznosti na uskutečněné KoPÚ).

Hlavní přínosy mapování pro obce:

- Soulad průběhu obecních komunikací v terénu v intravilánu obcí s jejich evidovaným stavem v katastru a v důsledku toho jejich snadná údržba a možnost dotačního investování do jejich rekonstrukce.
- „Rozhýbání“ realitního trhu v obci z důvodu jednoznačně a přesně evidovaných skutečných hranic nemovitostí v intravilánu obce.
- Bezproblémová realizace inženýrských sítí v obci ze stejných důvodů.
- Pro zástupce obce získání dokonalého a úplného přehledu o nemovitostech, jejich vlastnících a dalších oprávněných a dalších údajích evidovaných v katastru v obci.

Hlavní přínosy mapování pro obce

Soulad průběhu
obecních komunikací
v terénu v intravilánu
obcí s jejich evidovaným
stavem v katastru
a v důsledku toho jejich
snadná údržba
a možnost dotačního
investování do jejich
rekonstrukce.

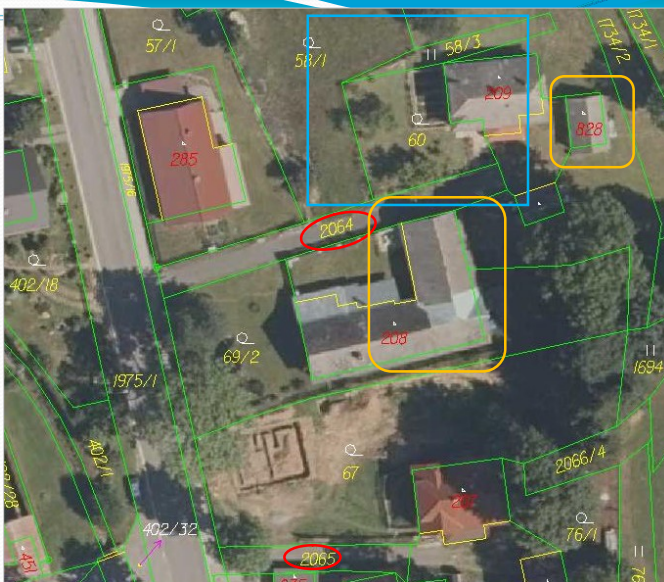


KMD před obnovou mapování

Hlavní přínosy mapování pro obce

„Rozhýbání“ realitního
trhu v obci z důvodu
jednoznačně a přesně
evidovaných skutečných
hranic nemovitostí
v intravilánu obce.

Bezproblémová realizace
inženýrských sítí v obci
ze stejných důvodů.



DKM po obnově mapování - dnes

Hlavní přínosy mapování pro vlastníky:

- Zaevidování stávajícího „sousedského smíru“ v podobě zpřesněných hranic do katastru tzv. „na věčné časy“.
- Odstranění letitých chyb a nesouladů v evidovaném GPU jejich pozemků od skutečného průběhu hranic v terénu (účast vlastníků je statisticky u všech dosud provedených ZPH velmi vysoká i díky aktivnímu přístupu starostů obcí).
- Definitivní, klidné a nesporné dořešení letitých zaplacení zejména obecních pozemků a následná snadná možnost zaevidování dohody účastníků do katastru.

Hlavní přínosy mapování pro vlastníky

Zaevidování stávajícího „sousedského smíru“ v podobě zpřesněných hranic do katastru.

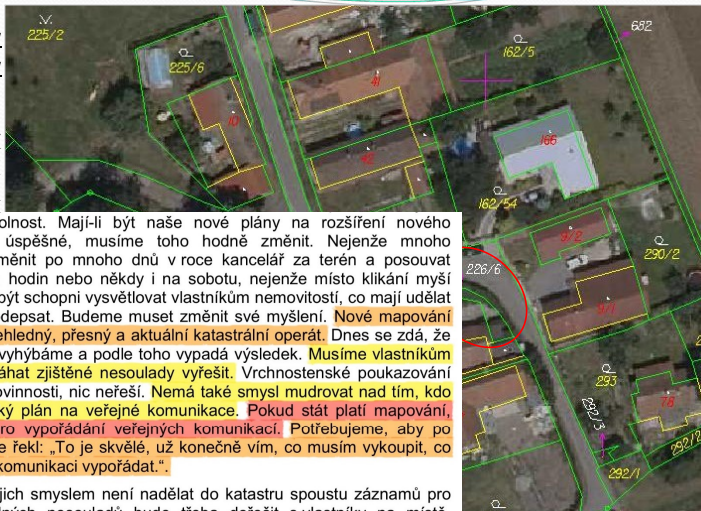
Odstranění letitých chyb a nesouladů v evidovaném GPU jejich pozemků od skutečného průběhu hranic v terénu.



Zvektorizovaná analogová mapa před obnovou mapováním

Hlavní přínosy mapování pro vlastníky

Definitivní, klidné a nesporné dořešení letitých zaplacení zejména obecních



z důraznit jednu důležitou okolnost. Mají-li být naše nové plány na rozšíření nového mapování a revizí katastru úspěšné, musíme toho hodně změnit. Nejenže mnoho zaměstnanců bude muset vyměnit po mnoho dnů v roce kancelář za terén a posouvat služební dobu do odpoledních hodin nebo někdy i na sobotu, nejenže místo klikání myši budou tito zaměstnanci muset být schopni vysvětlovat vlastníkům nemovitosti, co mají udělat či v lepším případě co mají podepsat. Budeme muset změnit své myšlení. **Nové mapování musí přinášet srozumitelný, přehledný, přesný a aktuální katastrální operát. Dnes se zdá, že se řešení některých problémů vyhýbáme a podle toho vypadá výsledek. Musíme vlastníkům v maximální možné míře pomáhat zjištěné nesoulady vyřešit. Vrchnostenské poukazování na to, že si oni nesporně své povinnosti, nic neřeší. Nemá také smysl mudrovat nad tím, kdo a kdy měl objednat geometrický plán na veřejné komunikace. Pokud stát platí mapování, platí si i technický podklad pro vypořádání veřejných komunikací. Potřebujeme, aby po novém mapování starosta obce řekl: „To je skvělé, už konečně vím, co musím vykoupit, co musím směnit s krajem, jak tu komunikaci vypořádat.“**

Stejně to bude při revizích. Jejich smyslem není nadělat do katastru spoustu záznamů pro další řízení. Maximum řešitelných nesouladů bude třeba dořešit s vlastníky na místě. Předvyplnit formulář a nechat si ho podepsat je mnohem efektivnější postup, než psát dopisy, vysvětlovat si s vlastníky, co jsme vlastně jejich složitým obsahem chtěli říci, brát jednu věc do ruky tři- či vícekrát. Říká se tomu klientský přístup. Ten nepatří jen do místnosti pro vyřizování požadavků na informace či do podatelny. Patří do každé komunikace s našimi klienty a bude jedním z klíčových faktorů našeho úspěchu nebo neúspěchu při novém mapování a revizích katastru. **Z projevu předsedy ČÚZK na konferenci 2016**

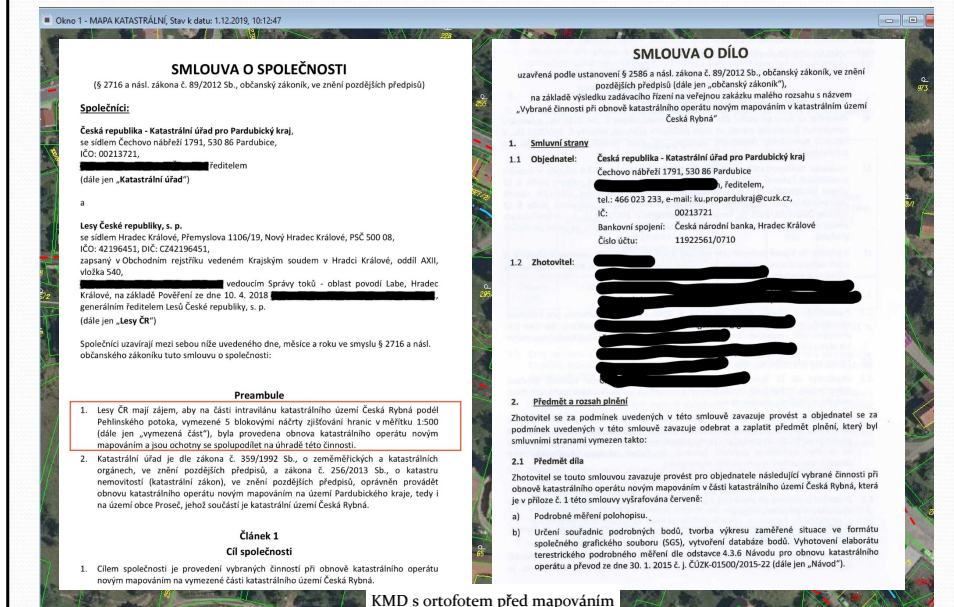
ZKUŠENOSTI Z NOVÉHO MAPOVÁNÍ – OVM A STÁTNÍ ORGANIZACE

Hlavní přínosy mapování pro jiné státní organizace a OVM:

- Zejména pro různé státní organizace hospodařící s a na státních nemovitostech je vyjasnění toho, „odkud-až-kam“ je to přesně státní, velmi důležité jak pro správu a údržbu, tak pro investice do takového majetku.
- Nejenom z pohledu plateb daní a realitních obchodů je velkým přínosem výpočet výměr pozemků přímo ze souřadnic lomových bodů v terénu označených hranic.
- Taktéž dořešení zaevidování různých „černých“ staveb a odstranění nesouladů v evidovaných druzích a způsobech využití pozemků oproti realitě v terénu má široký význam pro různé OVM.

Hlavní přínosy ZPH pro jiné státní organizace a OVM

Zejména pro různé státní organizace hospodařící s a na státních nemovitostech je vyjasnění toho, „odkud-až-kam“ je to přesně státní, velmi důležité jak pro správu a údržbu, tak pro investice.



KMD s ortofotem před mapováním

Hlavní přínosy ZPH pro jiné státní organizace a OVM

Taktéž dořešení zaevidování různých „černých“ staveb a odstranění nesouladů v evidovaných druzích a způsobech využití pozemků oproti realitě v terénu má široký význam pro různé OVM.



Sporná hranice pozemku

- § 42 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb.:
- Pokud dojde k rozporu v tvrzení vlastníků a jiných oprávněných o průběhu hranic pozemků, považují se za platné ty hranice, které jsou obsahem katastrálního operátu. Ve výsledcích zjišťování průběhu hranic a v obnoveném katastrálním operátu se vyznačí jako sporné.
- § 50 odst. 4 vyhl.č. 357/2013 Sb.:
- Dojde-li k rozporu v tvrzení vlastníků o průběhu vlastnické hranice, komise poučí vlastníky o možnosti určení sporné hranice soudem

- § 21 odst.1 p
 - V katastru hranice mezi pozemky,
 - § 92
 - Úprava součástí majetku katastrální úprav.
 - Bod 17.8 př
 - V grafickém znázornění se kromě mapových značek podle bodu 10 použijí zejména tyto mapové značky kód čáry 0.132 – tenká černá čára střídavá.
- 
- | Poznámky a | Typ vztahu |
|------------------|------------|
| o Změna vymezení | Povinná |
| o Upozornění | Povinná |
| číslo 253 | Povinná |
| Počet 137/13 | |

Provádění ZPH a podrobného měření zároveň

- Složitější organizace práce (prostoje některých členů skupiny, u každého vlastníka se zdržíte různou dobu)
- Celkově delší čas strávený s přizvaným vlastníkem
- Jen do 15% budov bylo s uzavřeným dvorem (v 85% případů tedy nebylo při měření třeba vlastníka znovu „obtěžovat“)
- Nutnost měřit i za špatného počasí (pozvánky z ZPH se zasílají 30 dní předem)
- Nedošlo k žádné úspoře času



ZKUŠENOSTI Z NOVÉHO MAPOVÁNÍ – ODOLNÝ TABLET

- **Hlavní výhody tabletu**
- Snadný přechod kreslení mezi jednotlivými náčrtý.
- Všechny podklady i získané vyšetřené informace stále u sebe.
- Možnost hledání parcel, LV, č.p. v rámci celého katastrálního území.
- Možnost pořizování snímků a snadné dokreslování do fotky.
- Možnost vkládání různých textových poznámek.
- Možnost zapnutí integrované GNSS pro lepší orientaci v terénu.
- Možnost připojení ortofotosnímků a rastrových map.
- **Nevýhody tabletu**
- Kreslení je časově náročnější; např. pro nakreslení jedné nové hranice s plotem je třeba 9x kliknout.
- Při dešti špatná reakce na dotyk; kvůli dotykovému displeji nelze otřít kapky.
- Občasná nefunkčnost tlačítka MAGNET, kterou způsobuje stočení rámců
- Jednou se program z neznámých důvodů zasekl, nepomáhal restart, nic ... odstranil až IT pracovník. Chybí kresba za celý den šetření.
- Kvůli velkému sklopení hlavy při kreslení v tabletu po celém dni šetření bolí krční páteř.

ZKUŠENOSTI Z NOVÉHO MAPOVÁNÍ – ZÁVĚR





ZKUŠENOSTI Z NOVÉHO MAPOVÁNÍ

- Děkuji za pozornost