

Stavební pozemky. Veřejná prostranství.

JUDR. JANA TKÁČIKOVÁ, PH.D.

Pozemek, stavba, právo stavby, právo stavět,...

Stavba v občanskoprávním pojetí

- Samostatná věc
- Součást pozemku

Stavba ve veřejnoprávním pojetí

- 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
- Výrobek plnící funkci stavby

Právo stavby

- Věcné právo
 - Mít na cizím pozemku stavbu

Neoprávněná stavba

Právo stavět

- Veřejnoprávní oprávnění
 - Umístit a provést na pozemku stavbu

Nepovolená „černá“ stavba

Povolování stavby z pohledu OZ

Je-li držitel prováděním stavby ohrožen v držbě nemovité věci nebo může-li se pro to důvodně obávat následků uvedených v § 1013 (IMISE) a nezajistí-li se proti němu stavebník cestou práva, může se ohrožený držitel domáhat zákazu provádění stavby.

Zákazu se držitel domáhat nemůže, jestliže ve správním řízení, jehož byl účastníkem, neuplatnil své námitky k žádosti o povolení takové stavby, ač tak učinit mohl.

Dokud není o záležitosti rozhodnuto, může soud zakázat, aby se stavba prováděla.

- Dokud není vydáno rozhodnutí stavebního úřadu

Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.

- Bez veřejnoprávního oprávnění stavět

Neoprávněná stavba – právní důsledky

Právo bránit se proti neoprávněným zásahům do vlastnického právo.

Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku.

Náhrada nákladů na stavbu

- Výše dle dobré víry

Odstranění stavby

- Na návrh vlastníka pozemku rozhodnutí soudu

Převod/přikázání pozemku do vlastnictví stavebníka

Specifické řešení přestavku

- *Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku,...*

Nepovolená „černá“ stavba – právní důsledky

Nařízení odstranění stavby

- Rozhodnutí stavebního úřadu z podnětu
- vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena,
- vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovu pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám.

Dodatečné povolení stavby

- Rozhodnutí stavebního úřadu na žádost
- není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,
- není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,
- není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

Stavební pozemky – různá pojetí

Pro daňové účely

Pro účely oceňování

Pro účely stavebního zákona

Pro účely občanského zákoníku

Pro účely evidence

Stavební pozemek pro účely evidence

Stavební parcela

- pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na němž je
 - budova včetně nádvoří,
 - společný dvůr,
 - zbořeniště,
 - nebo vodní dílo.

Jiné druhy pozemků se stavbou, příp. budovou

- viz způsob využití pozemku dle KV
 - např. skleník, vodní plocha nebo les s budovou, silnice, sportoviště, FVE

Zápis nové budovy

- K zápisu údajů o nové budově musí být předložen doklad o způsobu užívání budovy a geometrický plán.
- Není-li nová budova součástí pozemku ani práva stavby, zapíše se jako její vlastník osoba, která prokáže právo zřídit na pozemku tuto budovu, neprokáže-li se jinou listinou, že vlastníkem je někdo jiný.

Zápis vodního díla

- § 20 vodního zákona + vyhláška č. 23/2007 Sb.

Zápis nového druhu a způsobu využití pozemku

Stavební pozemky pro účely oceňování

nezastavěné pozemky,

- 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění;
- 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku.
- 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

zastavěné pozemky,

- 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Stavební pozemek v pojetí stavebního zákona



Pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby

územním rozhodnutím/územním souhlasem/veřejnoprávní smlouvou

společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje

anebo regulačním plánem



Zastavěný stavební pozemek

pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami

Územní plánování a stavební pozemky

Zastavěné území vs. nezastavěné území

- Cíle a úkoly územního plánování
- Ochrana nezastavěného území
- Limity využití území
- Obecné požadavky na vymezení ploch
- Stavební uzávěra

Nezastavitelný pozemek

- pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to
 - pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;
 - v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

Obecné požadavky na vymezování ploch

Plochy s rozdílným způsobem využití

- s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území

Plochy podle významu

- plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území

Územní opatření o stavební uzávěře

- opatření obecné povahy dle SŘ
- vydává rada obce v přenesené působnosti, příp. rada kraje

Obsah

- Omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území
 - Např. v důsledku připravované nebo zrušené ÚPD,
- Doba trvání stavební uzávěry, popřípadě podmínky pro povolení výjimek

Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

Územní rozhodnutí o umístění stavby

Vymezuje stavební pozemek,

- umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel,
- podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují, např.

- opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše,
- stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,
- bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení.

Územní rozhodnutí

Posuzování záměru = souladu s požadavky

- stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území
- na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
- zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování

Územní rozhodnutí lze z moci úřední změnit nebo zrušit v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

- náhrady za prokazatelné majetkové újmy

Alternativy k územnímu rozhodnutí

Územní souhlas,

- jsou-li splněny podmínky § 96
 - Obecné a zvláštní

Veřejnoprávní smlouva

- Stavební úřad a žadatel

Regulační plán

- stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb
- stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje

Společné povolení

- schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro její užívání

Společný souhlas

- Územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

Požadavky na vymezení stavebního pozemku - obecně

tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

tak, aby na něm bylo vyřešeno

- umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,
- nakládání s odpady a odpadními vodami, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,
- vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití.

Požadavky na vymezení pozemku staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci

Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

U staveb pro rodinnou rekreaci je nutno umístit odstavné stání v počtu 1 stání pro jednu stavbu.

Další požadavky a podmínky ne/pro

- vzdálenost odstavných a parkovacích stání.
- poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku
- umístění dalších staveb a provedení terénních úprav

Obecné požadavky na umístování staveb

Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby

- bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a
- jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu
- stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek.
 - Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení stavenišť a připojení staveb na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace.

Vzájemné odstupy staveb

- Vazba na zachování kvality (pohody) bydlení, veřejných prostranství, umístění technické infrastruktury

Časová osa



ÚZEMNÍ PLÁN (vymezení zastavěného území a ploch)



ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY (vymezení stavebního pozemku)



EVIDENCE V KN (hranice pozemku)



STAVEBNÍ POVOLENÍ, příp. KOLAUDACE (realizace stavby)



EVIDENCE V KN (nový způsob využití, zastavěná plocha a nádvoří, příp. ostatní plocha)

Veřejná prostranství

Z POHLEDU STAVEBNÍHO ZÁKONA

Veřejná infrastruktura, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu

- Požadavky na vymezení
- Součást zastavěného území
- Předkupní právo obce (§ 101)

Z POHLEDU OBECNÍHO ZŘÍZENÍ

Všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

- Regulace užívání
- Obecné (nevýlučné) a zvláštní (výlučné) užívání
 - Místní poplatek za zvláštní užívání

Veřejná prostranství

Veřejnoprávní institut

Vznik ex lege

- Faktické užívání pozemku neomezeným okruhem osob (veřejností), otevřený prostor
 - Důvod = Přirozená povaha věci nebo věnování
- Materiální kritérium
 - Veřejný účel užívání, územní plán

Smluvní úprava vztahu obce a vlastníka pozemku

Evidence v katastru nemovitostí

- Způsob využití
- Evidenční význam

Veřejná prostranství – kritéria vymezení

Za veřejné prostranství *nelze pokládat každý pozemek, který veřejnost užívá s ohledem na nepřítomnost technických překážek přístupu na něj*. K naplnění pojmových znaků veřejného prostranství se vyžaduje též materiální kritérium spočívající v *určenosti dotčeného pozemku k uspokojování potřeb občanů obce*, potažmo existenci funkčního významu daného prostranství pro sídelní celek.

- *Pozemek, který je veřejností užíván toliko živelně, jež obec (především prostřednictvím územně plánovací dokumentace) nedestinuje k plnění veřejných účelů a ve vztahu k němuž zůstává vlastníku zachována plná možnost vyloučit třetí osoby z jeho užívání, lze jen stěží kvalifikovat jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., protože jeho užívání neohrazenou veřejností nedává vzejít bezdůvodnému obohacení na straně obce. NS 28 Cdo 4208/2016*

Tato úvaha by tedy měla nalézt svůj odraz i při posuzování otázky vzniku bezdůvodného obohacení užíváním cizího pozemku na straně obce. NS 28 Cdo 1498/2014

Regulace užívání veřejných prostranství

Obecně závazné vyhlášky

- zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku; zejména může stanovit, které činnosti, jež by mohly narušit veřejný pořádek v obci nebo být v rozporu s dobrými mravy, ochranou bezpečnosti, zdraví a majetku, lze vykonávat pouze na místech a v čase obecně závaznou vyhláškou určených, nebo stanovit, že na některých veřejných prostranstvích v obci jsou takové činnosti zakázány
- zajištění udržování čistoty ulic a jiných veřejných prostranství.

Přestupky proti veřejnému pořádku

- znečištění veřejného prostranství, zanedbání povinnosti úklidu veřejného prostranství,
- poškození nebo neoprávněný zábor veřejného prostranství.
 - Napomenutí, pokuta, omezující opatření

Zvláštní užívání veřejného prostranství

Zpoplatnění na základě obecně závazné vyhlášky

- Vymezení míst (pozemků)

Provádění výkopových prací, umístění dočasných staveb a zařízení sloužících pro poskytování prodeje a služeb, pro umístění stavebních nebo reklamních zařízení, zařízení cirkusů, lunaparků a jiných obdobných atrakcí, umístění skládek, vyhrazení trvalého parkovacího místa a užívání pro kulturní, sportovní a reklamní akce nebo potřeby tvorby filmových a televizních dě

Sazba poplatku až 10,-Kč za každý i započatý m² užívaného veřejného prostranství a každý i započatý den.

- Za užívání veřejného prostranství k umístění prodejních nebo reklamních zařízení, lunaparků a jiných atrakcí může obec zvýšit sazbu až na její desetinásobek.

Smluvní ujednání s vlastníkem pozemku

Požadavky na vymezení ploch a pozemků veřejných prostranství

Obecným požadavkem je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách,...

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m.

- Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m.

- Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Nutné dále zohlednit vzájemné odstupy staveb