

JUDr. Jana Dudová, Ph.D.

Právní režim stavebních pozemků a pozemků sloužících dopravě

Územní plánování stanoví limity využití území.

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístění staveb, využití území a opatření v území - §139a/1 stavebního zákona (dále jen SZ).

Pojem **stavební pozemek** - § 139b odst. 15 SZ – část území určená:

- regulačním plánem
- územním rozhodnutím k zastavění
- pozemek zastavěný hlavní stavbou

X

Pro účely oceňování = stavební pozemek dle § 9z. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

- nezastavěné pozemky evidované v KN v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným ÚR určeny k zastavění. Je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku – pak pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 - pozemky evidované v KN v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěné a zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v KN jako zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
 - plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v KN.
- § 10 z. 151/1997 Sb. – oceňování stavebního pozemku

1. Regulační plán (§ 11 SZ) stanoví:

- využití jednotlivých pozemků
- regulační prvky plošného a prostorového uspořádání
- hranice zastavitelného a zastavěného území obce – není-li schválen ÚP obce

1.1 Zastavitelné území (§ 139a/3 SZ):

= plochy vhodné k zastavění takto vymezené schváleným ÚP obce, popř. regulačním plánem

1.2 Současně zastavěné území obce (§ 139a/2 SZ):

= jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce (vychází se z údajů KN).

Hranice 1 současně zastavěného území tvoří uzavřená obalová čára zahrnující soubor:

- a) **stavebních parcel** (zastavěných ploch a nádvoří)
a **pozemkových parcel, které s nimi sousedí** a slouží účelu, pro který byly stavby zřízeny (povoleny a kolaudovány),
- b) **parcel zemědělských pozemků a vodních ploch obklopených** stavebními parcelami a pozemkovými parcelami, které s nimi sousedí (viz bod a),
- c) **parcel ostatních ploch** (dráhy, dálnice, silnice a ostatní komunikace jen tehdy, **jsou-li obklopeny** parcelami (specifikovanými shora).

2. Územní rozhodnutí k zastavění (srov. § 32 SZ)

- rozhodnutí o umístění stavby
- rozhodnutí o využití území

3. Pozemek zastavěný hlavní stavbou

Stavba: veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání (§ 139b/1 SZ) Stavbou se rozumí i její část – srov. § 139 a) SZ
– definice stavby jako takové chybí

Odlišnost občanskoprávního a stavebněprávního pojetí stavby!

Součásti a příslušenství – viz ust. §§ 119, 120/1 OZ (součást není samostatnou věcí, resp. samostatným předmětem OP vztahu)

srov. B 15/89: Stavbou podle § 119 OZ je výsledkem takové stavební činnosti, již vznikne samostatná věc ve smyslu právním.

NS 3 Cdon 1305/96: V případě, že OP předpisy používají pojem „stavba“, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavba, která není věcí podle § 119, je součástí pozemku.

C 1055: Nedojde-li k oddělení, tvoří součást věci s hlavní věcí věc jedinou ...

NS 2 Cdon 1192/97: Rybník jako vodní dílo ve smyslu veřejného (vodního) práva není z hlediska práva soukromého samostatnou věcí, se kterou by mohlo být nakládáno odděleně od pozemků tvořících jeho dno a břehy.

Stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen podle stavebního povolení nebo na základě ohlášení stavebního úřadu (§ 54 SZ)

Ohlášení stavebnímu úřadu (§ 55/2, § 57 SZ)

např. u drobných staveb (srov. § 139b/9 SZ – negativní vymezení drobných staveb)

Stavební povolení – stavebník (též investor a objednatel stavby) musí prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu.

Pozemky sloužící dopravě

z. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen z. o poz.kom.)

- z. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění
- z. 266/1994 Sb., o drahách
- z. 49/1997 Sb., o civilním letectví

- instituty věcných břemen a ochranných pásem

- veřejný zájem v oblasti veřejně drážní osobní dopravy a kombinované dopravy

- omezení vlastnického práva, faktické snížení ceny nemovitostí

Pozemní komunikace = dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci.

Kategorie:

- dálnice,
- silnice,
- místní komunikace
- účelové komunikace.

Vlastnictví pozemních komunikací:

- dálnice a silnice 1. třídy – stát,
- silnice II. a III. Třídy – kraj (dle území),
- místní komunikace – obec,
- účelové komunikace – PO nebo FO

Dále se nevztahuje na účelovou komunikaci:

Silniční pozemek: pozemky, na nichž je umístěno těleso dálnice, silnice a místní komunikace a silniční pomocný pozemek (srov. stavební pozemek)

Silniční pomocný pozemek: pruh pozemku přilehlého po obou stranách k tělesu dálnice, silnice nebo místní komunikace mimo souvisle zastavěné území obcí – slouží k účelům ochrany a údržby komunikace, pokud je ve vlastnictví vlastníka komunikace (ne u účelové komunikace).

Součásti a příslušenství komunikace (§12 z. o poz. kom.):

Součásti (pevná zařízení, stavebně trvale spojená se silničním pozemkem):

- konstrukční vrstvy vozovek a krajnic, odpočívky ...
- mostní objekty...,
- tunely, svislé dopravní značky, zábradlí.....

Součástmi místních komunikací jsou i přilehlé chodníky, chodníky pod podloubími, veřejná parkoviště, podchody apod., pokud nejsou samostatnými místními komunikacemi (výjimky stanoví § 14)

Příslušenství (náleží vlastníkově věci, ale nejsou pevně stavebně spojena s komunikací):

- veřejné osvětlení, světelná signalizace...
- silniční vegetace, zásněžky, skládky údržbových hmot...
- zařízení zabraňující vniknutí volně žijících živočichů... apod.

Speciální stavební úřad – příslušný silniční správní úřad

Srov. ust. § 120 SZ (stavby letecké, stavby drah a na dráze, stavby pozemních komunikací a vodohospodářských děl)

Územní rozhodování + vyvlastnění – místně příslušné stavební úřady

- aplikace předpisů o ÚP a stavebním řádu + předpisů k ochraně ŽP

Věcná břemena - § 17 z.o poz.kom.

Zvláštní režim – srov. obecně režim nepovolené a neoprávněné stavby
Nepovolená stavba – bez stavebního povolení
Neoprávněná stavba – viz ust. § 135c OZ

Příslušný stavební úřad může na návrh stavebníka komunikace vydat **rozhodnutí o zřízení věcného břemene** umožňujícího využití tohoto pozemku (popř. jeho části) pro účely stavby (srov. § 151n a násl. OZ).

Předpoklad:

- jsou splněny podmínky pro vyvlastnění nezastavěného pozemku
- vyvlastňovací řízení nelze zahájit nebo ukončit proto, že dotčený vlastník
 - není znám nebo určen,
 - je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný.

Součástí rozhodnutí: stanovení **výše náhrady práva odpovídajícímu věcnému břemenu dle z. 151/1997 Sb - § 18**

Věcné břemeno = **jiné právo k pozemku** umožňující zřídit stavbu (srov. § 58 odst. 2 a § 139 písm. f SZ)

Pokud už byla komunikace na cizím pozemku zřízena a vlastníku stavby se prokazatelně nepodařilo majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku (srov. režim § 135c OZ) pak na návrh vlastníka stavby příslušný speciální stavební úřad zřídí věcné břemeno za jednorázovou náhradu ve výši, která přísluší za vyvlastnění

Silniční ochranná pásma § 30 a násl.:

- Stavby a terénní úpravy lze provádět jen na základě povolení silničního správního úřadu,
- Oprávnění vlastníka komunikace ke vstupu a zásahu na těchto pozemcích,
- Povinnost vlastníků nemovitostí v sousedství komunikace strpět opatření k ochraně komunikace, příp. učinit nezbytná opatření na svůj náklad (vzniklo-li nebezpečí z jednání vlastníků pozemků)

Styk komunikace s okolím - § 36 a násl.

Veřejný zájem na křížení komunikace - přiměřeně k ochraně ŽP a vlastnictví – např. jiná vedení – srov. § 5a z. 266/1994 Sb., o drahách (styk dráhy s cizím vedením), voda, zásoby podzemních vod, vodní díla, chráněná území apod.