

Zastavěná plocha stavby – doporučení rady obce Horoměřice pro stavební, katastrální a majetková řízení obce.

S ohledem na nový stavební zákon a související předpisy se rada obce usnesla vydat doporučení k problematice výpočtu zastavěné plochy stavbou, pro účely daňových přiznání, stavebního zákona a zákona katastrálního.

Ze stavebního zákona vyplývá, že obec je účastníkem řízení a vydává stanovisko ke stavbám na svém území, zejména v případech:

- nové stavby na území obce,
- opravy a stavební úpravy (například zateplení obvodu stavby) stávajících staveb,
- změn výměr zastavěné plochy staveb, sousedících s majetkem obce,
- změn zastavěné plochy stavby, zapsané v Katastru nemovitostí

Zastavěná plocha stavby je v ČR definována několika způsoby, sjednocený postup dosud není.

Nejužívanější definice zastavěné plochy stavby:

- 1) **Ministerstvo financí** (pro daňové účely):

„Zastavěná plocha je plocha půdorysného řezu vymezená obvodem svislých konstrukcí budovy v rovině upraveného terénu“

- 2) **Stavební úřady** (pro stavební a kolaudační řízení):

„Zastavěná plocha stavby je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají.

U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezená obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny.

U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny“.

- 3) **Katastrální úřady** (pro účely evidence nemovitostí):

„Zastavěná plocha stavby je ohraničena ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.

Izolační přízdívky se nezapočítávají“.

Vzhledem k nejednotné definici je nutno posuzovat každý případ na území obce samostatně, aby stanovisko obce co nej přesněji vystihlo skutečný stav na místě, s ohledem na vydaná správní rozhodnutí ve věci.

Rada obce Horoměřice vydává pro účely přípravy a vydání stanovisek obce následující doporučení:

a) Geodetické zaměření staveb pro zápisy do katastru nemovitostí se provádí v třetí třídě přesnosti podle vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

b) Odchytky zastavěné plochy stávajících staveb vlivem například zateplení či opravy, nevyžadující stavební povolení, se z pohledu obce nepovažují za změnu zastavěné plochy, pakliže se jiným způsobem, nad míru obvyklou, nedotýkají vlastnických práv sousedních nemovitostí.

Výjimkou jsou případy, kdy stavba či její část, případně uvažované umístění zateplení by kolidovalo s veřejným prostorem, například chodníkem, jinou stavbou, státem chráněným zájmem apod.

c) Odchytky zastavěné plochy stávajících staveb v rámci vyhlášky č. 357/2013 Sb. vlivem například zateplení či opravy, vyžadující stavební povolení, se z pohledu obce považují za změnu zastavěné plochy, pakliže o změně stavu rozhodne stavební úřad, jako správní orgán ve stavebním řízení.

d) Nové stavby jsou vymezeny plochou, zastavěnou obvodovou konstrukcí všech nadzemních i podzemních částí stavby (včetně všech součástí, jako například zateplení, jako součásti konstrukčního řešení, schváleného ve stavebním řízení).