

Základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitým věcem

Základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitým věcem jsme probrali v kapitole Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon. Níže jsou pojmy pro doplnění:

Intravilán - je označováno zastavěné území vymezené územně plánovací dokumentací nebo postupem podle stavebního zákona (viz § 59 a 60 SZ). Nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1.9.1966 (viz také „zastavěné území“).

Extravilán - je označováno území ležící mimo zastavěné území obce, tedy mimo její intravilán. Termín není v novém stavebním zákoně užíván.

Dopravní infrastruktura – např. stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení.

Technická infrastruktura – vedení a stavby a stavby s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody.

Obecné požadavky na výstavbu – obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy a dále obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do 3 let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu a orientace stanovené prováděcím právním předpisem („bezbariérové užívání“).

Výměry staveb - pro další postupy při oceňování je potřeba ke stavbám zjistit některé základní charakteristiky jako jsou zastavěná plocha (ZP), podlahová plocha (PP) nebo obestavěný prostor (OP).

Zastavěná plocha - podle vyhlášky č.441/2013 Sb. je plocha, která je určena promítnutím svislých obvodových konstrukcí bez izolačních přízdívek všech nadzemních i podzemních podlaží do půdorysné roviny.

Podlahová plocha - je součet ploch půdorysného řezu všech místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, který prochází v úrovni horního líce podlahy příslušného podlaží. Plochy jednotlivých místností jsou ohraničeny povrchovými úpravami vnitřního líce svislých konstrukcí. Pokud svislé konstrukce v částečném nebo úplném rozsahu chybí, nahrazuje jejich funkci ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy. Do zastavěné plochy se započítávají i plochy arkýřů a lodžii, výklenků s rozměry minimálně 1,2×2,0×0,3 m; místností a prostorů se sklopeným stropem pod 2 m nad 13 podlahou, sklepů a garáží – vynásobené koeficientem 0,8; teras, balkonů a pavlačí – vynásobené koeficientem 0,17; sklepů a vymezených půdních prostor (pokud nejsou místnostmi) – vynásobené koeficientem 0,1. K podlahové ploše se nepřičítají okenní a dveřní ústupky.

Obestavěný prostor - je v oceňovací disciplíně oproti ČSN 734055 výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů ochuzen o složku obestavěného prostoru základů. Důvodem je, že u některých staveb není k dispozici projektová dokumentace, a proto by tvar a rozměry základových konstrukcí byly obtížně zjistitelné. Obestavěný prostor se tedy uvažuje jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, obestavěného prostoru vrchní stavby a obestavěného prostoru zastřešení. Obestavěný prostor spodní stavby je vymezen:

Pozemky - §9 o členění pozemků ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, klasifikuje pozemky na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d) Skupinu a) ještě dále rozděluje na: a) 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, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy v jednotném funkčním celku.
- V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby.

Obytná budova: stavba určená k trvalému bydlení, ve které alespoň 2/3 podlahové plochy připadá na byty, vč. ploch domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů. Nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací. Člení se na rodinné domy a bytové domy.

Obytná část budovy: část budovy jiného účelu, obsahující byty a prostory plnící funkci domovní komunikace a domovního vybavení k těmto bytům.

Bytový dům: stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení, o čtyřech a více bytech přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace.

Rodinný dům: stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Polyfunkční dům: stavba, která sdružuje více funkcí svým provozem vzájemně slučitelných, může zahrnovat byty vč. domovního vybavení k jednotlivým bytům, jejichž souhrnná plocha je menší než 2/3 podlahové plochy domu.

Byt: je soubor místností, popř. jedna obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomu účelu užíván. Musí obsahovat hygienické příslušenství odpovídající požadavku na trvalé bydlení a společné uzavření celého bytu.

Bydlení: je základní životní potřebou, jejíž uspokojení má pro společnost mimořádný význam je to souhrn všech životních pochodů, které se odehrávají v bytě je to sociální aktivita proto, že v domácnosti žije zpravidla více osob, kteří tvoří rodinu kvalita bydlení prokazatelně ovlivňuje stabilitu rodiny, úroveň vzdělání, výchovu, kulturu, mravnost a výchovu.

Sociální bydlení: bydlení specifických skupin obyvatelstva (staří a nemocní, mladé rodiny s dětmi, nezaměstnaní), které využívají různé formy zvýhodnění při získání bytu.

Administrativní budova: polyfunkční dům: stavba, která sdružuje více funkcí svým provozem vzájemně slučitelných, může zahrnovat byty vč. domovního vybavení k jednotlivým bytům, jejichž souhrnná plocha je menší než 2/3 podlahové plochy domu

Budova: nadzemní budova převážně uzavřená obvodovými stěnami a střechou.

Bydlení: je základní životní potřebou, jejíž uspokojení má pro společnost mimořádný význam je to souhrn všech životních pochodů, které se odehrávají v bytě je to sociální aktivita proto, že v domácnosti žije zpravidla více osob, kteří tvoří rodinu

kvalita bydlení prokazatelně ovlivňuje stabilitu rodiny, úroveň vzdělání, výchovu, kulturu, mravnost a výchovu

Sociální bydlení: bydlení specifických skupin obyvatelstva (staří a nemocní, mladé rodiny s dětmi, nezaměstnaní), které využívají různé formy zvýhodnění při získání bytu.

Administrativní budova: Dle normy ČSN 73 5305 Administrativní budovy a prostory z 04/2005 je administrativní budovou stavební objekt obsahující nejméně na 50 % své užitkové plochy kanceláře. Kancelář se rozumí stavebně vymezený prostor určený k umístění jednoho nebo více kancelářských pracovišť, kdy kancelářským pracovištěm je myšlen prostor určený pro administrativní, koncepční nebo manažerskou činnost (práci) jednoho pracovníka a k umístění pracovní plochy a dalšího zařízení potřebného pro tuto činnost.

Mezonet: Je rozlehlý vícepodlažní byt, který je z pravidla nejčastěji vystaven v půdních prostorách bytového domu. Může se jednat také o byt s vestavěným dalším patrem, vzniknout může, ale také propojením dvou nad sebou ležících bytů vnitřním schodištěm.

Zdroj: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/mezonet/?ref=copy>

Zemědělská usedlost, Panelový dům , bytový dům aj. tyto definice budou uvedeny v kapitole Druhy staveb.