



Zákon č. 283/2021 Sb.

Stavební zákon

Příloha č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Drobné stavby

4. stavba, včetně základové konstrukce, do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy rekreace, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku.

Určeno pro kempy a rekreační areály

Dané znění jsme připravovali společně s Ministerstvem pro místní rozvoj a podnikatelským sektorem cestovního ruchu .



CAMPING BOSS.

DROBNÉ STAVBY - KEMPY



Tento průvodce poskytuje majitelům pozemků právní jistotu v otázce umístění mobilních domů.

CAMPING BOSS

Největší překážka vašeho projektu? Právní nejistota.

- ⚠ • Potřebuji stavební povolení?
- ⚠ • Jaké jsou limity a omezení?
- ⚠ • Jak se vyhnout zbytečné byrokracii a postihům?



Jak číst v mapách: Specifikace ploch rekreace

- **RI (Rekreace individuální):** Chaty, domky pro rodinnou rekreaci.
- **RZ (Zahrádkářské osady):** Pěstitelské aktivity, chatky.
- **RH (Rekreace hromadná):** Kempy, autokempy, ubytovací zařízení.
- **RO (Rekreace na oddechových plochách):** Přírodní charakter, minimální stavby.

Ideální pro větší projekty.



1

Tři klíče k legalitě vašeho pozemku

Samotné vymezení „plochy pro rekreaci“ v obecném územním plánu často nestačí. Pozemek musí být určen jedním **z následujících dokumentů**:



1. Rozhodnutí o povolení záměru

Konkrétní správní akt (např. historické povolení kempu).



2. Územní plán s prvky regulačního plánu

Podrobná verze plánu s konkrétním prostorovým uspořádáním.



3. Regulační plán

Nejpodrobnější dokumentace nahrazující územní rozhodnutí.

DŮLEŽITÉ

Proč běžný „Územní plán“ nestačí

Prosté vymezení plochy pro rekreaci v obecném územním plánu je pro režim drobné stavby **nedostatečné**.

Běžný územní plán neobsahuje „prvky regulačního plánu“ – neřeší detailní podmínky pro umístění konkrétních staveb.

Důležité: Zákon vyžaduje vysoce podrobné formy územního plánování.



Kontrolní seznam: Je váš projekt v souladu?

✓ **Plocha:**
Max. 55 m²
(včetně terasy/základů)

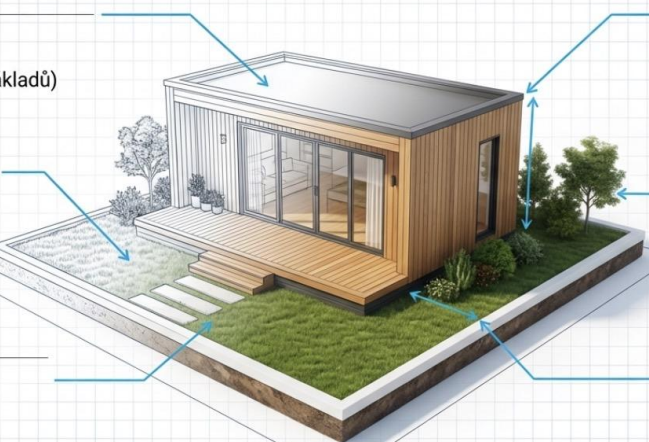
✓ **Zóna:**
Pozemek určen
regulačním
plánem (RH, RI)

✓ **Ekologie:**
Min. 50 % plochy
vsakuje vodu

✓ **Výška:**
Max. 4 m

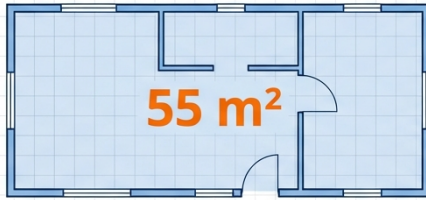
✓ **Bezpečnost:**
Mimo ochranné
pásmo lesa

✓ **Odstup:**
Min. 2 m od
hranic



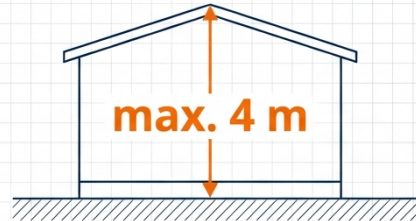
Definování fyzických hranic: Plocha a Výška

1. Plocha



Limit se vztahuje na zastavěnou plochu.
Pozor: Zahrnuje i základovou konstrukci a terasu, pokud je pevně spojena se stavbou.

2. Výška



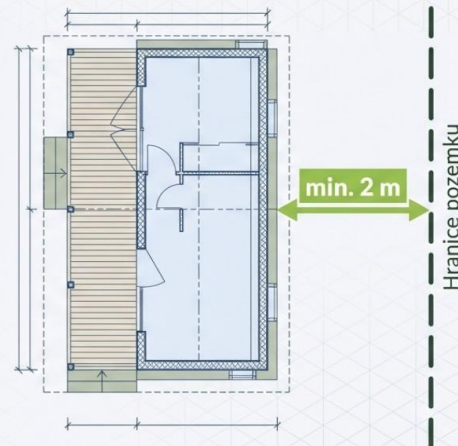
Měří se od nejnižšího bodu přilehlého terénu po nejvyšší bod konstrukce (hřeben střechy).

Tip: Plochá nebo pultová střecha moderních mobilheimů je neefektivnějším řešením pro maximální využití vnitřního prostoru.

© NotebookLM

3. Odstup: Respektování hranic

- **Pravidlo:** Nejméně 2 m od hranic pozemků.
- **Vysvětlení:** Jakákoliv část stavby musí být umístěna minimálně 2 metry od hranice se sousedními pozemky.
- **Výhoda:** Tím je zajištěn dostatečný prostor pro údržbu a vzájemné soukromí.



Upozornění: Pozor na blízkost lesa



Umístění drobné stavby do 55 m² v 30metrovém ochranném pásmu lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů.

Riziko: U záměrů sloužících k ubytování je třeba počítat s vysokou mírou zamítavých stanovisek z důvodu zajištění bezpečnosti osob a ochrany funkcí lesa.

Spolupráce na stavebním zákoně: Drobné stavby pro kempy do 55 m².

NotebookLM

Limitující faktor hustoty kempu

**50% Vsakování
(Přírodní)**

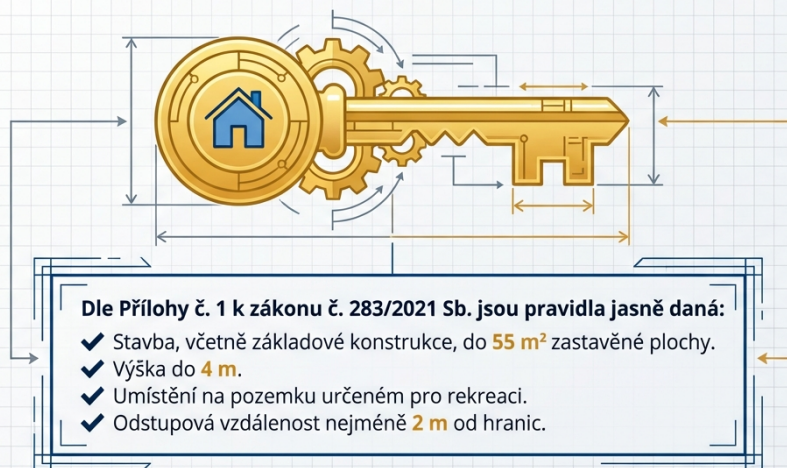


Zákonná podmínka (50 % plochy musí vsakovat vodu) zásadně ovlivňuje ekonomiku projektu a počet umísťitelných jednotek.

Design řešení: Není možné zpevnit celou plochu. Moderní kemp musí respektovat zeleň, což zvyšuje atraktivitu pro hosty, ale vyžaduje chytré plánování infrastruktury.

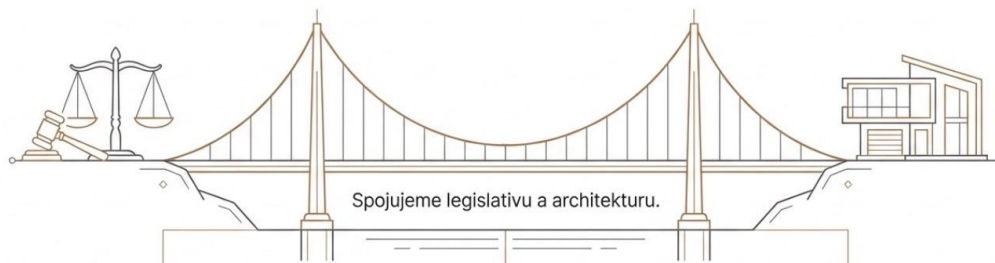
NotebookLM

Kategorie „Drobná stavba“: Váš klíč k projektu



Toto je legislativní rámec, který mění pravidla hry pro majitele kempů.

Jediní specialisté v ČR na výroby plnicí funkci stavby



Legislativní jistota

Znalost zákona o drobných
stavbách do 55 m²

Specializace na výroby

Zaměření na výroby
plnicí funkci stavby

Investiční pohled

Zaměření na návratnost
a komerční úspěch





Začněte svůj projekt s námi.

Kontaktujte nás pro nezávaznou konzultaci.

✉ Email: campingboss@email.cz