

Objednavatel: **Stanislav Slovák**

slovakreality@email.cz

Č. RP24/863



Rozbor
pozemků

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček
Zpracováno dne: 08.08.2024

Obsah

1. SHRNU TÍ – ZDROJOVÁ DATA	3
2. KATASTR NEMOVITOSTÍ	3
2.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE K POZEMKŮM	3
2.2. PŘÍJEZDOVÁ CESTA	4
2.3. VLASTNÍCI DLE KN	5
3. ÚZEMNÍ PLÁN (ÚP)	5
3.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
3.2. VD PLOCHA PRO DROBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽBY	6
3.3. DS PLOCHA PRO SILNIČNÍ DOPRAVU	7
4. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ	9
4.1. STAVBA NA POZEMKU	9
4.2. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	10
4.3. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	10
5. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	10
6. ORIENTACE POZEMKŮ A OKOLÍ	11
7. ZÁVĚREM:	11

1. SHRnutí – Zdrojová data

- pozemek parc. č. 1580/2
- pozemek parc. č. 1580/3, jehož součástí je stavba č.p. 801, stavba pro výrobu a skladování, v části obce Odry
- pozemek parc. č. 1580/6
- pozemek parc. č. 1585/2

Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, katastrální území Odry, na č. LV 3216

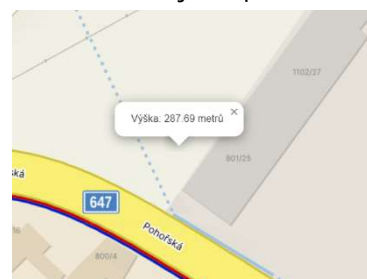
Zdroj: e-mailová komunikace

2. Katastr nemovitostí

2.1. Základní údaje k pozemkům

Předmětné pozemky na sebe navazují a tvoří jeden celek v přibližně střední části města Odry. Historické jádro města je městskou památkovou zónou Odry, tato zóna nedosahuje na předmětné pozemky.

Pozemky jsou čistě rovinaté, v nadmořské výšce cca 287,5 m. n. m.



Výměra: 1580/2 má výměru 42 m² a je vedený v druhu pozemku ostatní plochy, 1580/3 má výměru 417 m² a je vedený v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, 1580/6 má výměru 279 m² a je vedený v druhu ostatní plochy, 1585/2 má výměru 1065 m² a je vedený v druhu pozemku ostatní plochy



Obrázek 1: předmětné pozemky v ploše DS a VD

Šířka: celková šíře v nejširším místě cca 40 metrů a v nejužším místě cca 29 metrů



Obrázek 2: nejširší a nejužší místo pozemků jako celku

Délka: celková funkční délka je cca 50 metrů



Obrázek 3: délka pozemků dle ortofotomap

2.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je částečně zajištěná (je zde možnost zřízení vlastního sjezdu z hlavní silnice II.třídy s ozn. 647 z p.p.č. 548/1 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava s právem hospodaření se svěřeným majetkem kraje, které má Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, Úprkova 795/1, Přívoz, 70200 Ostrava) na p.p.č. 1585/2. Hlavní silnice přímo navazující na předmětné pozemky je ve vlastnictví MS kraje, příjezd pokračuje z hlavní cesty přes nezajištěnou část na soukromém p. p. č. 1580/1 vedeným jako ostatní plocha ve vlastnictví [REDACTED]. Dle informací objednatele není zajištěn přístup na tomto pozemku věcným břemenem (část označená zeleně na Obr. níže).

Tyto informace vám nemůžete sdělit z důvodu ochrany osobních údajů. Ale na katastru nemovitostí je určitě naleznete.



Obrázek 4: příjezdová cesta po soukromém pozemku



Obrázek 5: nezřízený příjezd na p. p. č.1585/2

2.3. Vlastníci dle KN

1580/2, 1580/3, stavba č.p. 801, stavba pro výrobu a skladování, 1580/6, 1585/2

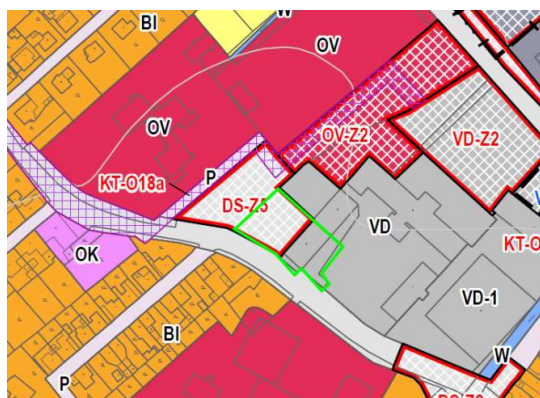
Vlastnictví všech 4 parcel včetně stavby č.p. 801 má bezpodílově

Vlastnické právo	Podíl
	Tyto informace vám nemůžete sdělit z důvodu ochrany osobních údajů. Ale na katastru nemovitostí je určitě naleznete.

3. Územní plán (ÚP)

3.1. Základní údaje

Pozemek 1585/2 je vedený v územním plánu (ÚP) obce Odry v ploše DS-PLOCHA PRO SILNIČNÍ DOPRAVU v zastavěné oblasti a ostatní 3 parcely jsou v ploše VD-PLOCHA PRO DROBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽBY dle aktuálního znění ÚP platné od 28.07.2020.



Obrázek 6: územní plán – předmětné pozemky jsou vedeny v plochách DS-Z5 a VD

VD	VD-Z..	VD-P..	VD - PLOCHA PRO DROBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽBY
DS	DS-Z..	DS-P..	

3.2. VD plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby

Plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby: Plochy určené pro malovýrobu, řemeslnou výrobu, drobnou průmyslovou výrobu, či výrobní služby s rušivými účinky na okolí, které z toho důvodu nelze umístit v plochách bydlení, občanské vybavenosti.

PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB (VD)

VYUŽITÍ HLAVNÍ:

- drobná výroba, výrobní služby;

VYUŽITÍ PŘÍPUSTNÉ:

- stavby a zařízení související s využitím hlavním;
- stavby a zařízení pro drobnou výrobu a výrobní služby, tj. stavby určené pro řemeslnou a jinou drobnou výrobu, služby mající charakter drobné výroby, u nichž se nepředpokládají negativní vlivy z provozované činnosti přesahující za hranici ploch;
- nevýrobní služby;
- servisy a opravy zemědělských strojů a neveřejné čerpací stanice;
- stavby autoopraven, autoservisů, garáží pro nákladní, osobní automobily;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- sběrné dvory;
- areál pro technické zabezpečení obce;
- hygienické a stravovací zařízení pro zaměstnance, administrativní budovy;
- související parkoviště a stavby nezbytných zařízení technické a dopravní infrastruktury;
- byt majitele-správce, resp. pronajímatele areálu jako doplňková funkce k již vybudovanému areálu;
- oplocení areálů;
- v ploše VD-1, VD-Z2, VD-P2 rostlinná výroba a skladování;
- v plochách stabilizovaných nutno akceptovat průchod stávající dopravní a technické infrastruktury a návrh koridorů KD-O., KT-O.. v rozsahu dle výkresu č. I./B.2., č. I./B.3 – I./B.5.;

VYUŽITÍ NEPŘÍPUSTNÉ:

- stavby a činnosti, jejichž negativní vlivy na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru;
- ostatní stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným (stavby pro veřejnou vybavenost, bydlení, rekreaci, průmyslovou a živočišnou výrobu apod.);
- umístění nových stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší, nebudou-li vybaveny účinným odlučovacím
- zařízením zejména z hlediska tuhých znečišťujících látek;
- stavby a úpravy staveb narušující krajinný ráz;

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:

- výšková regulace zástavby v nově vymezených areálech max. 2 NP a podkrovní;
- nová zástavba bude dle danosti území přednostně polouzavřená, resp. uzavřená, bude respektovat charakter okolní zástavby;
- koeficient maximální míry využití pozemků max. 0,6;

3.3. DS plocha pro silniční dopravu

Návrhová plocha s funkcí pro silniční dopravu je označena DS-Z5. Do této plochy se řadí i jeden přilehlý pozemek. viz Obr. 6. Plocha pro silniční dopravu, resp. plocha pro výstavbu parkoviště, resp. částečně i manipulační prostor (DS-Z5) umožní odstavování vozidel návštěvníků, resp. zaměstnanců výrobních provozů.

OV-Z2, (DS-Z5)	0,49, (0,29)	Část OV1.7a	0,92	-0,43	Plocha převzata z platného ÚP ve znění jeho změn, upravena, v zast. území, na základě pokynů po SJ byla vyčleněna plocha DS-Z5 (část v Q100)
-------------------	-----------------	-------------	------	-------	--

PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY (DS)

VYUŽITÍ HLAVNÍ:

- dopravní infrastruktura – stavby a zařízení silniční dopravy;

VYUŽITÍ PŘÍPUSTNÉ:

- stavby a zařízení související s využitím hlavním;
- silnice, místní a účelové komunikace, manipulační plochy, obratiště, výhybny, odstavná stání, chodníky, cyklostezky;
- součásti staveb komunikací, manipulačních, parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků: náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch;
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích;
- stavby a zařízení související s křížením dopravní a technické infrastruktury;
- přístřešky sloužící veřejné dopravě;
- doprovodná a izolační zeleň;
- stavby veřejného technického vybavení, inženýrské sítě;

VYUŽITÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ PŘI PROKÁZÁNÍ SPLNĚNÍ STANOVENÝCH PODMÍNEK:

- dopravní stavby v koridorech dopravy, společně s technickou infrastrukturou (plochy ozn. kódem KD-O...);

Podmínka:

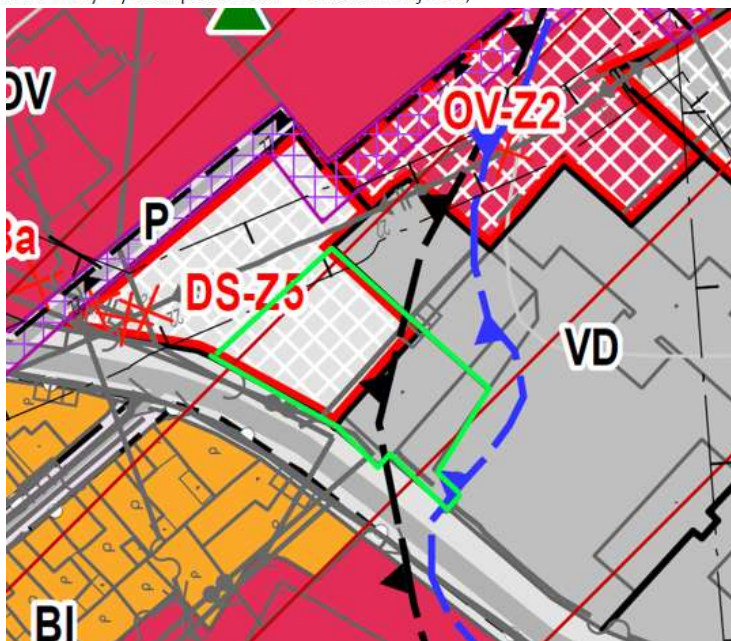
- technická infrastruktura bude přednostně umísťována mimo vozovku;

VYUŽITÍ NEPŘÍPUSTNÉ:

- v ploše DS-Z5 v záplavovém území úpravy výšky terénu, odtokové poměry nebudou výrazně změněny;
- stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným;

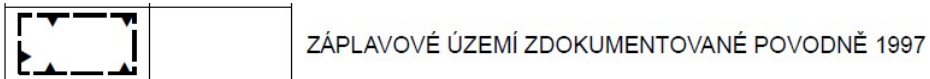
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:

- výšková regulace (hladina) zástavby – nestanovuje se;
- koeficient maximální míry využití pozemků – nestanovuje se;



Obrázek 7: územní plán, inženýrské sítě a ochranná pásma

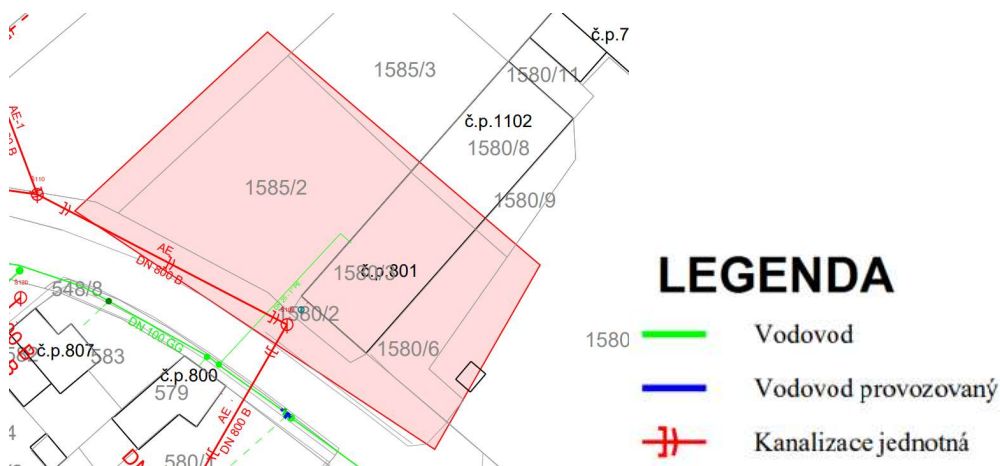
VD	VD-Z.	VD-P.	VD - PLOCHA PRO DROBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽBY
DS	DS-Z.	DS-P.	
			DS - PLOCHA PRO SILNIČNÍ DOPRAVU



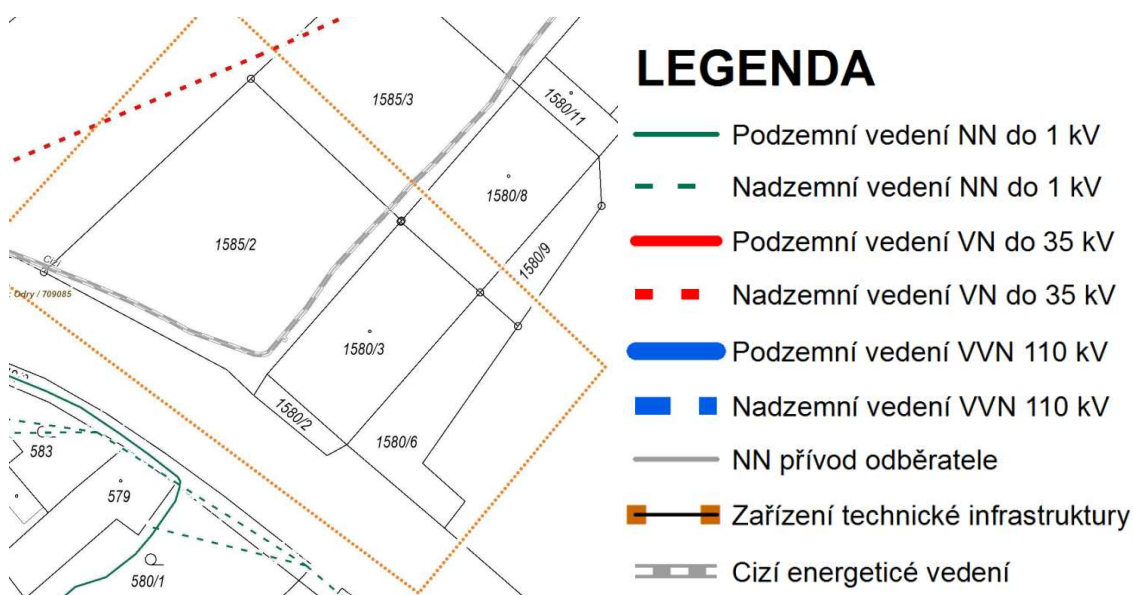
Obrázek 8: technická infrastruktura

		VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍTĚ VN 1kV - 35kV
		MÍSTNÍ ROZVOD TEPLA
		STOKA JEDNOTNÉ KANALIZACE
		KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
		VODOVODNÍ ŘÁD PITNÉ VODY

Pozemek se nachází v zastavěném území v intravilánu obce, ochranná pásma téměř neomezují předmětné pozemky.



Obrázek 9: vodovod, kanalizace a legenda



Obrázek 10: energetika a legenda

Sítě jsou zajištěny.

4. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemcích vázne Zástavní právo smluvní a na p. p. č. 1580/6 nad to ještě i Věcné břemeno chůze a jízdy. Na p. p. č. 1580/2 k. ú. Odry se nachází budova s čp pro výrobu a skladování.

4.1. Stavba na pozemku

Čísla popisná nebo evidenční:	801
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	stavba pro výrobu a skladování
Zastavěná plocha [m ²]:	417
Podlahová plocha [m ²]:	410



Obrázek 11: stavba 801/25

4.2. Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

3 parcely bez věcných břemen, parcela 1580/6 s věcným břemenem chůze a jízdy

Typ

Věcné břemeno chůze a jízdy

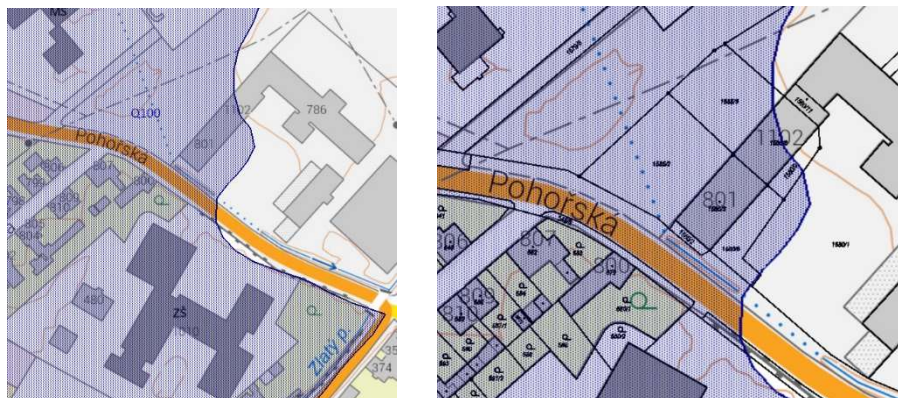
4.3. Způsob ochrany nemovitosti

Název

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

5. Záplavové území

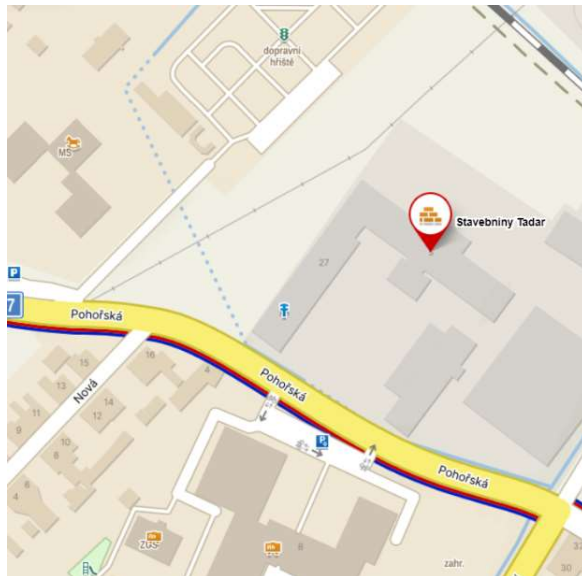
Pozemky se nachází v záplavovém území Q100: průtok povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let (vyskytuje se 100x za 10 000 let).



Obrázek 12: Pozemky se nacházejí v záplavovém území Q100

6. Orientace pozemků a okolí

Jak jsem zmiňoval pozemky jsou rovinaté s převýšením maximálně $\pm 0,5\text{m}$ dle nadmořské výšky, pozemky mají tedy s téměř nulovou sklonitostí všesměrnou expozici. Jelikož se jedná o plochy pro výrobu, tak se obecně v těchto plochách počítá s větší hlukovou zátěží.



Obrázek 13: v okolí se nacházejí školy, výroby, hlavní silnice, dopravní hřiště

V bezprostředním okolí předmětných pozemků se nachází školy, výroby, hlavní silnice II. Třídy, dopravní hřiště a spousta jiných provozoven (stavebniny, agro, apod.).

7. Závěrem:

- Jedná se o stavbu a pozemky, kde byl provozovaný autoservis s budoucím využitím přilehlé parcely pro výstavbu dopravní infrastruktury (např. parkoviště), tedy stavba i pozemky jsou určeny výhradně podnikatelským účelům
- Dle přípustného využití všech parcel jsou pozemky stavební pro daný účel viz. 3.2 a 3.3
- Doporučuji výmaz zást. práva, zřízení věc. břemene příjezdu a zbudování vlastního sjezdu

S přáním pěkných dnů