

Objednavatel: **Stanislav Slovák**

slovakreality@email.cz

č. RP24/18101



Rozbor
pozemků

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček
Zpracováno dne: 18.10.2024

Obsah

1. KATASTR NEMOVITOSTÍ	3
1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE K POZEMKU	3
1.2. PŘÍJEZDOVÁ CESTA	3
1.3. VLASTNÍCI DLE KN	4
2. ÚZEMNÍ PLÁN	4
2.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
2.2. SO PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – M – MĚSTSKÉ	5
2.3. TECHNICKO-EKONOMICKÉ ATRIBUTY STAVBY	6
2.4. ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY	6
2.5. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	8
3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ	10
3.1. JINÉ ZÁPISY	10
3.2. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	10
3.3. SEZNAM BPEJ	10
3.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	10
4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	10
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	10
5. ÚRODNOST A BPEJ	11
5.1. TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY	11
5.2. KLIMATICKÝ REGION: 6 - MÍRNĚ TEPLÝ (AŽ TEPLÝ), ZNAČNĚ VLHKÝ (MT3)	11
5.3. SKLONITOST A SKELET	13
6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ	13
7. ZÁVĚREM:	14

1. Katastr nemovitostí

Zadání: Proším o Rozbor plus na Starý Jičín č. p. 38 s přilehlým pozemkem

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné pozemky p. p. č. 94 se stavbou č. p. 38 a p. p. č. 95 jsou s mírným sklonem do 7 stupňů a nachází se v obci Starý Jičín v okrese Nový Jičín v Moravskoslezské kraji v nadmořské výšce s nejnižším bodem cca 367,3 m. n. m. na pozemku zahrady a nejvyšším 372,2 m. n. m. v místě RD.

Výměra: p. p. č. 94 má výměru 204 m² a je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba č. p. 38 se zastavěnou plochou 85 m² vedená ve způsobu využití RD a zahradní stavba se zastavěnou plochou cca 24 m²

p. p. č. 95 má výměru 401 m² a je vedený v druhu zahrady

Pozemky mají nepravidelný tvar, úzký na severu u RD, rozšiřující se kolem RD a dále se rozšiřující až po jižní konec zahrady.

Šířka: v rozšiřujícím místě RD cca 7,6 metrů a v nejširším místě na jihu zahrady cca 15,7 metrů

Délka: cca 56 metrů v nejdélším místě



Obrázek 1: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je zajištěna po krajské hlavní silnici v obci pokračující po ostatních komunikacích s vlastnickým právem pro Obec Starý Jičín, č. p. 133, 74231 Starý Jičín (úzká dlažební komunikace na p. p. č. 82 přímo navazuje na předmětné nemovitosti.)



Obrázek 2: příjezdová cesta

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo

Vlastnictví parcel se stavbou mají v bezpodílovém vlastnictví

2. Územní plán

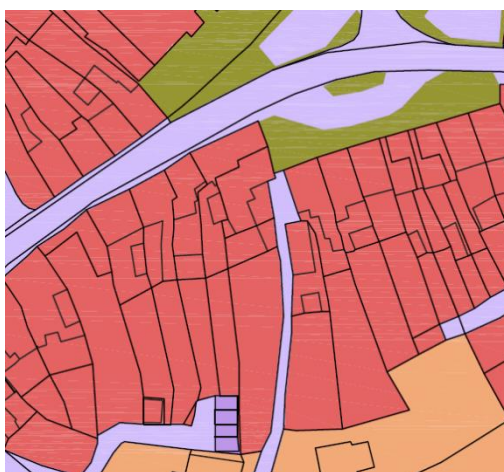
2.1. Základní údaje

Aktuální je územní plán obce po změně č. 1 (datum vydání změny č. 1 je 24.6.2020). Předmětné pozemky se stavbou jsou vedeny v ploše SO Plochy smíšené obytné – M – městské v zastavěném území.



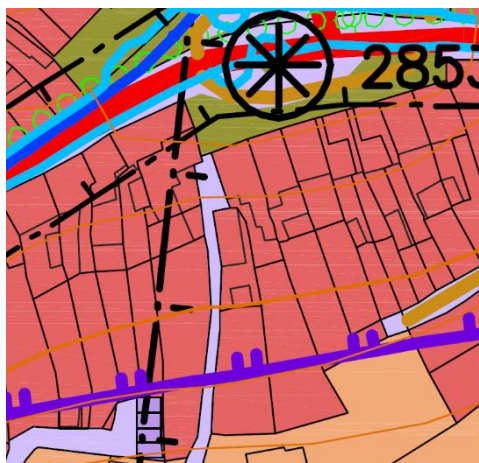
ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Obrázek 3: územní plán základní členění

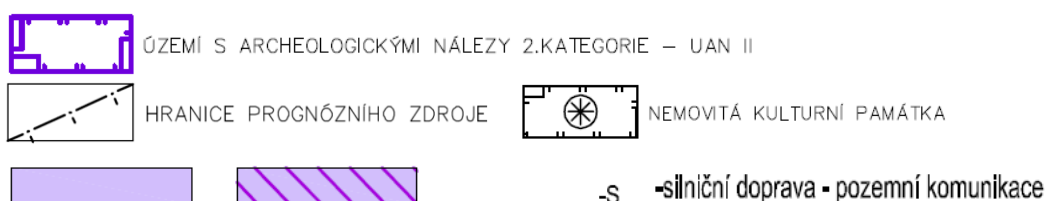


Obrázek 4: hlavní členění

		SO Plochy smíšené obytné
		-M -městské



Obrázek 5: koordinace



Prognózním zdrojem je zde odkazováno na chráněná ložisková území.

2.2. SO Plochy smíšené obytné – M – městské

Využití převažující: bydlení městského charakteru.

Využití přípustné:

- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav,
- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav,
- občanské vybavení,
- veřejná prostranství,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zařízení výroby a skladování malého rozsahu bez nežádoucích vlivů na životní prostředí a nad přípustnou míru obtěžování okolí v obytném území,
- stavby sloužící uskladnění výpěstků ze zahrad, pokud zahrady tvořící souvislý celek s touto stavbou,
- zemědělské pozemky, jiné druhy pozemků užívané pro zemědělskou rostlinnou produkci;

Využití nepřipustné:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící k ubytování
- stavby rodinné rekreace,
- zařízení výroby a skladování s nežádoucími vlivy na životní prostředí a nad přípustnou mírou obtěžování okolí v obytném území,
- zemědělské stavby kromě staveb sloužících uskladnění výpěstků ze souvisejících zahrad,
- lesní pozemky.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina max. 12 m nad rostlý terén
- intenzita využití stavebních pozemků v zastavitelných plochách: max. 40 %
- struktura zástavby – ulicová, řadové domy, samostatně stojící domy

Pozemek se nachází v zastavěném území v intravilánu obce.

2.3. Technicko-ekonomické atributy stavby

Ze systému RUIAN lze vyčíst tyto T-E atributy ke stavbě rodinného domu č. p. 38

Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	Nezjištěno
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	Nezjištěno
Zastavěná plocha [m ²]:	85	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Nezjištěno
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Nezjištěno
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Datum dokončení stavby RD není známo.

2.4. Území s archeologickými nálezy

Středověké a novověké jádro obce Starý Jičín je Územím s archeologickými nálezy kategorie II (území s důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů).

V souladu s § 22 odst. 2) zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči je nutné oznámit Archeologickému ústavu AV ČR záměr provádět v tomto území stavební činnost nebo jinou činnost, při níž mohou být ohroženy archeologické nálezy. [Online formulář pro oznámení.](#)

Doporučená archeologická památková péče

Zabezpečit ochranu identifikovaných prvků archeologického dědictví, pokud možno na původním místě.



Obrázek 6: zakres území ÚAN II vlevo na předmětných parcelách, vpravo např. ÚAN I červeně

NÁHLEDOVÝ VÝŘEZ ÚAN Z MAPY

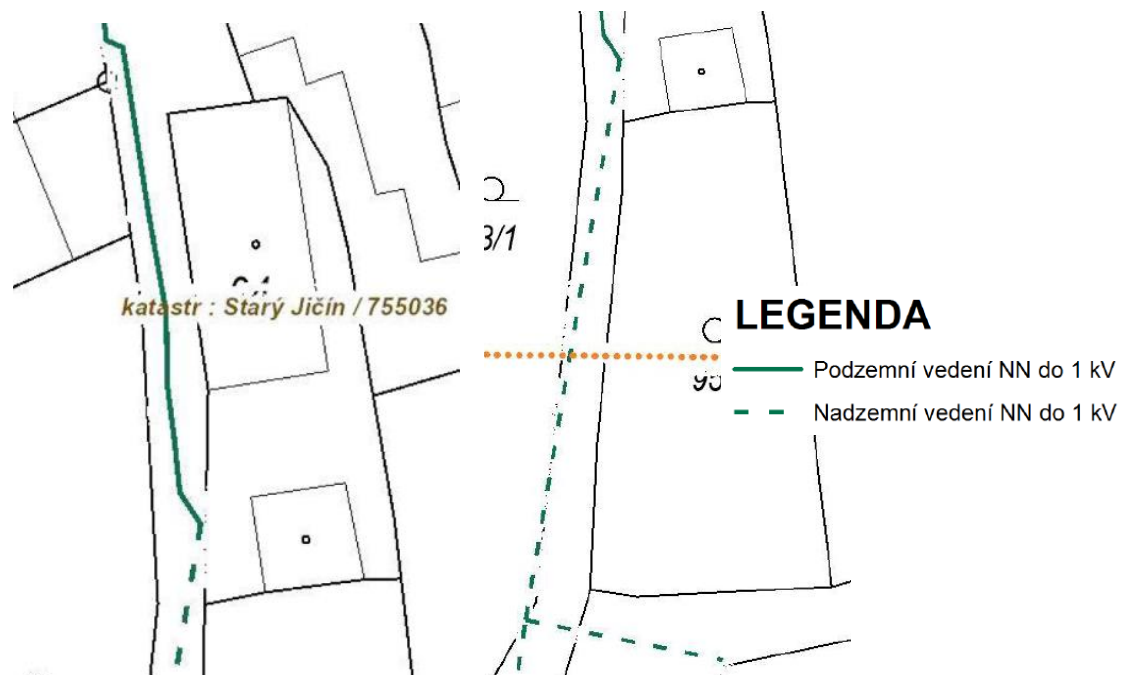


ID SAS	27659
KATEGORIE	ÚAN II
POŘ. Č. SAS	25-12-20/4
KRAJ	Moravskoslezský kraj
OKRES	Nový Jičín
OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ	Nový Jičín
OBEC	Starý Jičín
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Starý Jičín, Vlčnov u Starého Jičína
TYP	neurčený areál; město
LOKALIZACE POPISEM	intravilán obce
OBDOBÍ	zemědělský pravěk; vrcholný středověk
POPIS	Území s doloženými archeologickými nálezy nebo důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů.
PŘESNOST VYMEZENÍ	s rozptylem cca 50 m

Obrázek 7: zdroj <http://isad.npu.cz/stredoveke-a-novoveke-jadro-obce-stary-jicin-27659>

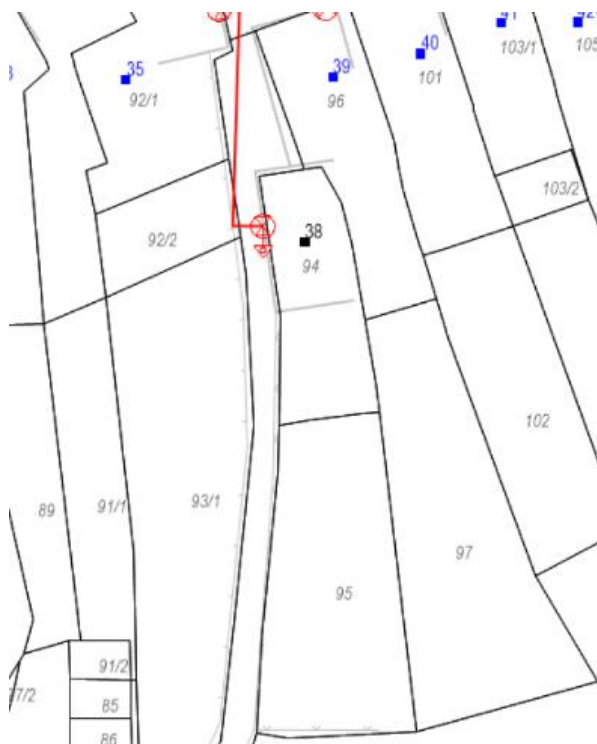
2.5. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je ČEZ Distribuce, a. s. a vedení se nachází



Obrázek 8: situační zakres elektřina

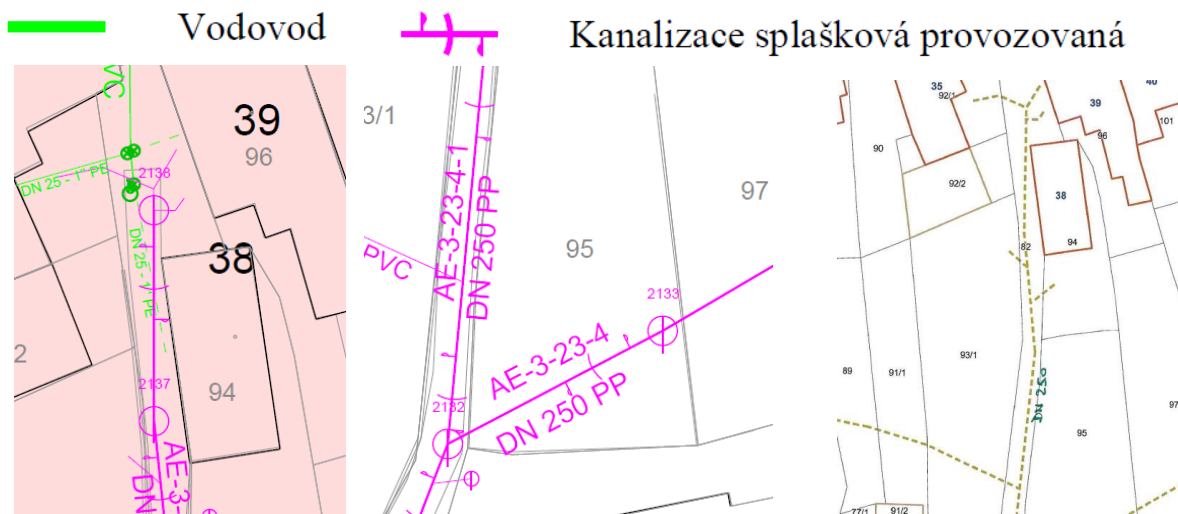
Plynovod – provozovatelem je GasNet s.r.o. a nachází se středotlaký plynovod STL (červeně)



Obrázek 9: situační zakres plynovodu

Nachází se STL plynovod PE 90 a STL přípojky PE 32

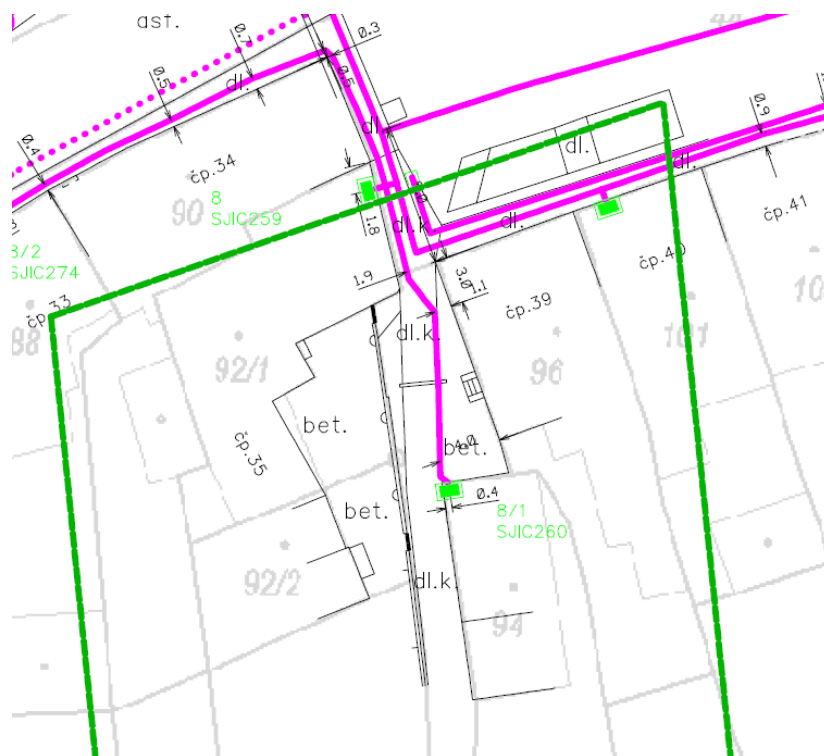
Vodovod a kanalizace – nachází se, poskytovatelem jsou Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., vodovod není zaznačen jako provozovaný, nutno konzultovat s provozovatelem



Obrázek 10: SMVaK vodovod a kanalizace

Vpravo ještě zakres kanalizace obdrženy od obce Starý Jičín.

Telekomunikace – poskytovatelem je CETIN a.s. a nachází se, zaměřený průběh metalického kabelu viz zakres níže



Obrázek 11: situační zakres telekomunikace

Inženýrské sítě jsou plně zajištěny, popř. na hranici nebo ukončeny u předmětného RD č. p. 38.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemcích nevážnou žádná věcná břemena.

3.1. Jiné zápisy

Bez věcných břemen.

Typ
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

Nachází se zde chráněná ložisková území (týká se obou nemovitostí), ochrana ZPF jen zahrady.

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

3.3. Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra	Třída
64811	401	IV.

3.4. Omezení vlastnického práva

Typ
Nejsou evidována žádná omezení.

Ochrana ZPF a záznam BPEJ neplatí pro zastavěnou plochu a nádvoří p. p. č. 94. Pozemek p. č. 95 jakožto zahrada je chráněný zemědělským půdním fondem. Je chráněný třídou IV (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou).

4. Záplavové území

4.1. Záplavové území

Pozemek se nenachází v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území. Nejbližší zóna je velmi vzdálená cca 450 m vzdušnou čarou v údolí cca 47 m. n. m. níže než předmětné nemovitosti.



Obrázek 12: Záplavové území není

5. Úrodnost a BPEJ

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

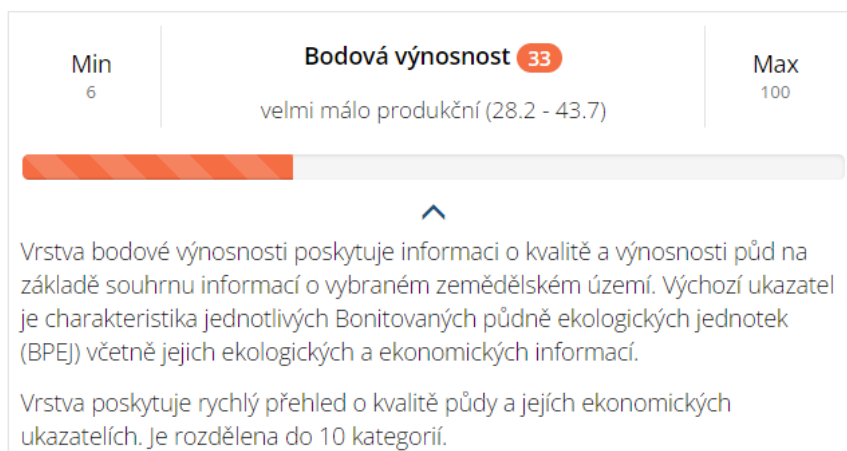


Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Pozemek je chráněný třídou IV (s omezenou ochranou)

IV. třída ochrany

Zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu, a i jiné nezemědělské účely.



Informace o bodové výnosnosti není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i vyšší výnosnosti. Bodová výnosnost je udávána jako velmi málo produkční půdy.

5.2. Klimatický region: 6 - mírně teplý (až teplý), značně vlhký (MT₃)

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do šestého klimatického regionu, který zahrnuje Moravskou bránu, Ostravskou pánev, část Podbeskydské pahorkatiny a malou část frýdlantského výběžku.



6.KLIMATICKÝ REGION

Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
• Suma teplot nad 10 °C	2500 - 2700
• Průměrná roční teplota °C	7.5 - 8.5
• Průměrný úhrn srážek (mm)	700 - 900
• Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	0 - 10
• Vlháková jistota ve vegetačním období	nad 10

Genetický půdní představitel dle KPP kambizem oglejená (KA_g), pararendzina kambická oglejená (PR_{kg}), pararendzina oglejená (PR_g), pseudoglej (PG), kambizem glejová (KA_q)

Hlavní půdní jednotka a další informace

Půdy s nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy s málo propustnou vrstvou v půdním profilu a půdy jílovitohlinité až jílovité.

Hydropedologická charakteristika	Rozsah hodnot	Kategorie
• Hydrologická skupina	0.05 - 0.1 mm.min ⁻¹	C - půdy s nízkou rychlostí infiltrace
• Infiltrace a propustnost	0.05 - 0.10 mm.min ⁻¹	nižší střední
• Retenční vodní kapacita	100 - 160 l.m ⁻²	nižší střední
• Využitelná vodní kapacita	80 - 109 l.m ⁻²	nižší střední

Náchylnost k zamokření, vysychání

• Trvale zamokřená půda	ne
• Periodicky zamokřená půda	ano
• Vysychavá půda	ne

Vhodnost půdy ke změně kultury

• Vhodnost k zatravnění	nevhodná
• Vhodnost k zalesnění	nevhodná
• Vhodnost ke stavbě nádrží	nevhodná

Limity využití a ohroženost

Typ	Hodnoty	Ohroženost
• Ohroženost acidifikací	17 - 20	vyšší střední
• Ohroženost utužením	vysoká	vysoká
• Potenciální ohroženost větrnou erozí		bez ohrožení

Informace o vyšší střední ohroženosti acidifikací a vysoké ohroženosti utužením není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i mnohonásobně lepších výsledků než z rozboru. Ohroženost větrnou erozí není.

5.3. Sklonitost a skelet

– Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

• Sklonitost	mírný sklon	sklon 3 - 7 °
• Orientace k světovým stranám	rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), - východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)	

– Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

• Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá	s celkovým obsahem skeletu do 25 %
• Hloubka půdy	půda hluboká, půda středně hluboká	hloubka od 30 cm

Sklonitost pozemku je udávána do 7 stupňů jako rovina se všesměrnou expozicí. Dle vrstev je však pozemek s mírným jižním sklonem.

6. Orientace pozemku a okolí

Jak jsem zmiňoval dle vrstev je pozemek s mírným jižním sklonem max. do 7 stupňů sklonu, průměrné klesání na 10 metrech je cca 0,88 metrů. Ve Starém Jičíně žije přibližně 2 994 obyvatel (2024).



Obrázek 13: orientace a vrstvy



Obrázek 14: Okruh 200 m

Kromě běžného sousedského hluku, zvonů kostela a hluku z hlavní cesty se dá očekávat i občasný hluk kulturního života obce, kvůli náměstí, muzea, úřadu, firem, obchodů atd. nacházejících se v okruhu do 200 m. Významnou dominantou obce je Zřícenina hradu Starý Jičín s bohatým programem.

7. Závěrem:

- Dle kap. 2.2. je převažujícím a přípustným využitím pozemků bydlení se zastavitelnou plochou 40%
- Inženýrské sítě se nacházejí, vodovod je však nutné konzultovat s poskytovatelem
- Na adrese Starý Jičín 38 se nenachází žádný subjekt obchodního rejstříku
- Zahrada je chráněna ZPF IV, případné vyjmutí by nemělo být problematické
- V případě nové stavby na pozemku zahrady doporučuji před zahájením jakékoliv činnosti podat žádost o předběžnou informaci na příslušný stavební úřad
- Obec Starý Jičín má bohatou historii a významná archeologická naleziště (zemědělský pravěk; vrcholný středověk), předmětné pozemky jsou z větší části součástí kategorie II: V souladu s § 22 odst. 2) zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči je nutné oznámit Archeologickému ústavu AV ČR záměr provádět v tomto území stavební činnost nebo jinou činnost, při níž mohou být ohroženy archeologické nálezy.

S přáním pěkných dnů

www.rozborpozemku.cz