

Objednavatel: **Stanislav Slovák**

slovakreality@email.cz

č. RP24/1091



Rozbor
pozemků

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček
Zpracováno dne: 10.09.2024

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. MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE – OCHRANNÉ PÁSMO	5
2.3. SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	6
2.4. TECHNICKO-EKONOMICKÉ ATRIBUTY STAVBY	7
2.5. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	8
3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ	9
3.1. JINÉ ZÁPISY	9
3.2. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	10
3.3. SEZNAM BPEJ	10
3.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	10
4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ A LPIS	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: Penzion Florian, adresa Švédská 88, Příbor 742 58

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné pozemky p. č. 1523 a 1524 jsou v mírném kopci na ulici Švédská v Příboře, s průměrným sklonem do 3 stupňů s nejnižším bodem cca 282,4 m. n. m. a nejvyšším 286,6 m. n. m.

Výměra: p. p. č. 1523 má výměru 360 m² a je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba č. p. 88 se zastavěnou plochou 283 m²

p. p. č. 1524 má výměru 744 m² a je vedený v druhu zahrada

Šířka: cca 27 metrů v nejširším místě, 23 metrů v části, kde se nachází stavba č. p. 88

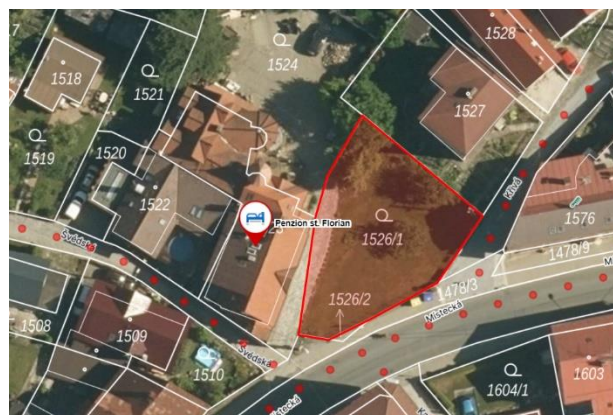
Délka: cca 55 metrů v nejdelším místě



Obrázek 1: šířka a délka pozemku dle ortofotomap

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je v terénu z veřejné komunikace z ulice Švédská, resp. Místecká ve vlastnictví Město Příbor, náměstí Sigmunda Freuda 19, 74258 Příbor. Sjezd z hlavní silnice na předmětný pozemek je, nicméně zasahuje velkou částí na sousední pozemek 1526/1 navíc vedený v druhu zahrady. Na této parcele není vedeno v KN věčné břemeno. Příjezd je právně nezajištěný, po konzultaci s objednavatelem, bude majitel nemovitosti zajišťovat geometrický plán a výměnu pozemku se sousedem pro narovnání katastrálního stavu se skutečným.



1.3. Vlastníci dle KN



2. Územní plán

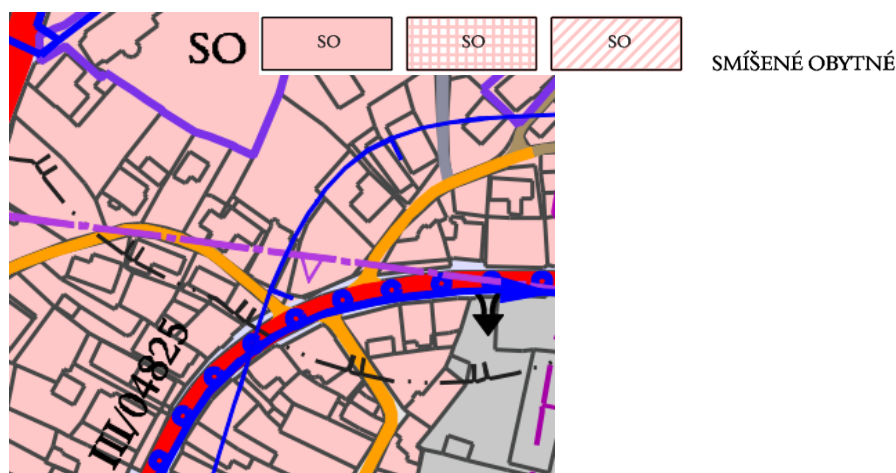
2.1. Základní údaje

Zastupitelstvo města Příbora na svém zasedání dne 14.02.2024 číslem usnesení 13/10/ZM/2024 schválilo Změnu č. 3 Územního plánu Příbora. Účinnost této změny je datována od 20.03.2024.

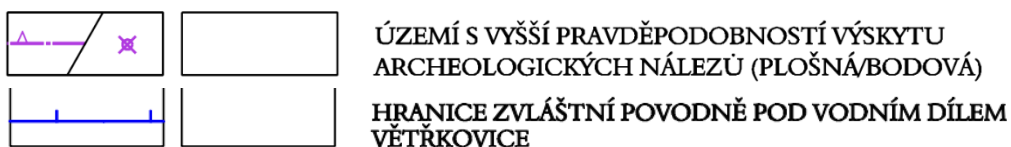
Předmětné pozemky se stavbou jsou vedeny v ploše SO – smíšená obytná v zastavěném území města



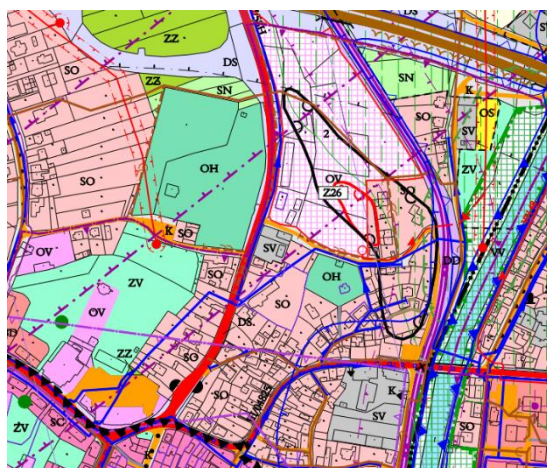
Obrázek 3: územní plán hlavní členění



Obrázek 4: koordinace



2.2. Městská památková rezervace – ochranné pásmo



Obrázek 5: hranice OP MPR

		MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE PŘÍBOR
		OCHRANNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE PŘÍBOR

Historické jádro města Příbora bylo prohlášeno dne 19.4.1989 nařízením vlády č. 54/1989 Sb. za Městskou památkovou rezervaci Příbor. Dne 8.6.1998 bylo vymezeno rozhodnutím č.j. 911/98-RR-401/Ma i Ochranné pásmo Městské památkové rezervace Příbor.

[NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 54/1989 - PROHLÁŠENÍ O MPR PŘÍBOR](#) [ROZHODNUTÍ O VYMEZENÍ OCHRANNÉHO PÁSMO MPR PŘÍBOR](#)

Předmětná nemovitost je součástí ochranného pásma městské památkové rezervace Příbor a výstavba, dostavba, rekonstrukce jsou tím omezeny dle rozhodnutí o vymezení OP MPR Příbor:

3. K zamezení znehodnocení estetické hodnoty a siluety památkové rezervace se omezuje výškový rozměr novostaveb i rekonstrukcí v jednotlivých částech ochranného pásma v souladu se schváleným územním plánem města.
4. Nová výstavba se připouští pouze v rozsahu vymezeném schváleným územním plánem a v souladu s podmínkami tohoto rozhodnutí.
5. Celkový objem budovaných nových objektů i prováděných rekonstrukcí musí být přizpůsoben převažujícímu objemu objektů v dotčené lokalitě ochranného pásma a musí být respektována základní tektonika objektů původní zástavby. U architektonického řešení dostaveb budou dodržena měřítka a hmoty adekvátní historické zástavbě.
6. Tvar střechy bude povolen pouze šikmý, nebo v původním stavu. Jako krytina střech budou upřednostňovány pálené materiály a jiné krytiny z přírodních materiálů. Vylučuje se použití krytin, které svým vzhledem a charakterem ruší prostředí ochranného pásma. Při obnově střech bude postupováno v souladu s metodickým pokynem SÚPP Praha z roku 1997.
7. Barevnost fasád bude posuzována jednotlivě a to tak, aby esteticky navazovala na barevnost historického jádra města. Budou upřednostňovány dřevěné okenní a dveřní výplně před umělohmotnými a kovovými.

2.3. SO – Plochy smíšené obytné

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
<p>Využití hlavní:</p> <ul style="list-style-type: none">- rodinné domy, stávající venkovské usedlosti;- občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;- stavby a zařízení pro obchod, stravování, administrativu, ubytování, (hotely, penziony);- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, zeleň veřejná včetně mobiliáře a dětských hřišť;- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou.
<p>Využití přípustné:</p> <ul style="list-style-type: none">- nové venkovské usedlosti s ohledem na charakter okolní zástavby;- stávající stavby pro rodinnou rekreaci, případně převod vhodných staveb na stavby pro rodinnou rekreaci;- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu včetně maloplošných hřišť;- byty majitelů a správců zařízení;- samostatné zahrady;- bytové domy - s ohledem na výškovou hladinu zástavby a organizaci zástavby v lokalitě;- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, které nebudou snižovat pohodu bydlení, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit;- stavby a zařízení pro drobnou pěstební a skladovací činnost a drobný chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu (negativní účinky na životní prostředí nesmí překračovat limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru), a které lze s ohledem na organizaci zástavby lokality připustit;- zařízení a stavby technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu;- hromadné garáže podzemní i nadzemní vestavěné do bytových domů - s ohledem na architekturu a organizaci okolní zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení;- přístřešky pro odstavení vozidel (pouze jako stavby vedlejší ke stavbě hlavní)- účelové komunikace, nezbytné manipulační plochy;- nezbytné stavby a úpravy na vodních tocích, plochy pro realizaci územ. systému ekol. stability.
<p>Využití podmíněně přípustné:</p> <ul style="list-style-type: none">- fotovoltaické systémy a solární zařízení na střeších a fasádách objektů pouze v plochách mimo ochranné pásmo městské památkové rezervace a výhradně v případě, že jejich umístění nebude narušovat pohledové souvislosti na území centra města a pohledy z území centra města;- větrné elektrárny s max. výškou stožáru 9 m pouze pro výrobu elektřiny související nemovitostí a pouze v plochách mimo ochranné pásmo městské památkové rezervace a výhradně v případě, že jejich umístění nebude narušovat pohledové souvislosti na území centra města a pohledy z území centra města;- garáže (v ochranném pásmu městské památkové rezervace pouze za předpokladu souhlasu orgánu památkové péče).
<p>Využití nepřípustné:</p> <ul style="list-style-type: none">- hřbitovy, plošně rozsáhlé sportovní areály, zahrádkové osady;- komerční zařízení s prodejní plochou nad 400 m²;- stavby ostatních ubytovacích zařízení (turistické ubytovny, kempy, skupiny chat);- stavby a zařízení pro výrobu zemědělskou, výrobu průmyslovou, pro těžbu nerostných surovin a pro výrobu elektrické energie (kromě fotovoltaických systémů a větrných elektráren uvedených ve využití podmíněně přípustném);- samostatné sklady, autobazary, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy,

<ul style="list-style-type: none"> - vrakoviště a další výrobní a opravárenské služby neslučitelné s bydlením; - v zastavitelných plochách stavby garáží a stavby, které lze umístit na pozemcích rodinných domů jako stavby první bez prokázání možnosti umístění stavby rodinného domu; - odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů; - ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.
<p>Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na zastavitelné ploše 1/Z37 v k. ú. Hájev je přípustné umístit pouze stavbu rodinného domu nebo venkovské usedlosti a staveb souvisejících s bydlením, výšková hladina zástavby na zastavitelné ploše 1/Z37 v k. ú. Hájev max. 1 NP a podkroví; - v zastavitelné ploše 3/Z5, navazující na zástavbu ul. Hájovské až ke křížení s ul. Hukvaldskou, je možná částečná zástavba řadovými domy a dvojdomy, tato míra nepřesáhne ½ z celkové výměry plochy 3/Z5. Zastavitelnost pozemků řadových domů je 60% a zastavitelnost pozemků dvojdomů je 50%; - v jižní části zastavitelné plochy 1/Z37 udržovat vzrostlou zeleň; - zastavitelnost pozemků rodinných domů a usedlostí do 40 %, - zastavitelnost pozemků rodinných domů a usedlostí situovaných ve vymezené údolní nivě do 30 %; - zastavitelnost pozemků pro další stavby uvedené ve využití hlavním a přípustném do 60 %; - zastavitelnost pozemků pro další stavby uvedené ve využití hlavním a přípustném ve vymezené údolní nivě do 50 %; - výšku objektů navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby; - při realizaci staveb ve stávající uliční zástavbě v maximální možné míře respektovat uliční čáru a orientaci staveb s ohledem na stavby stávající (rovnoběžnost staveb).

Pozemky se nachází v zastavěném území v intravilánu města.

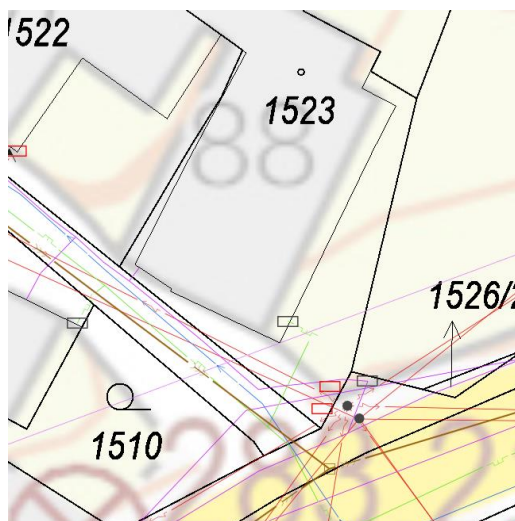
2.4. Technicko-ekonomické atributy stavby

Ze systému RUIAN lze vyčíst tyto T-E atributy ke stavbě rodinného domu č. p. 88

Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Připojení na vodovod:	S vodovodem
Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Vybavení výtahem:	Bez výtahu

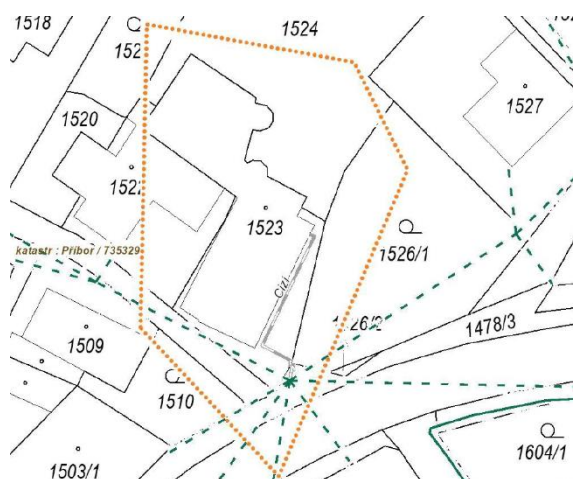
Datum dokončení stavby RD není známo.

2.5. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci



Obrázek 6: hrubý zakres inženýrských sítí

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



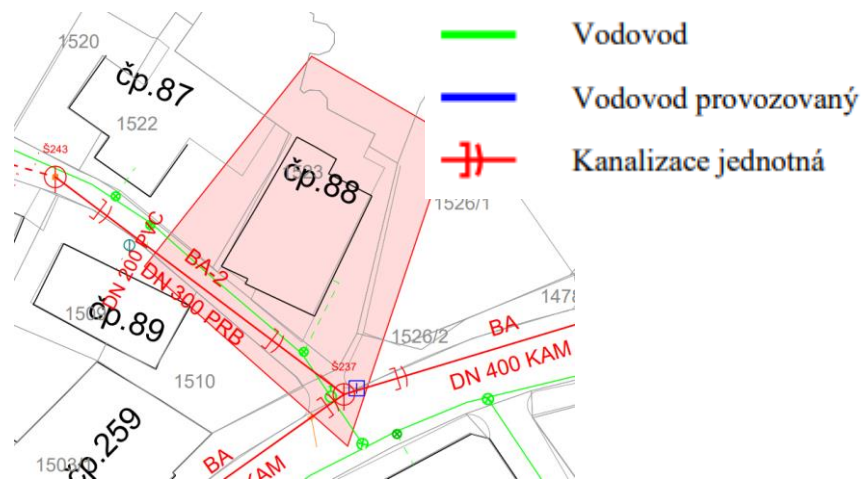
Obrázek 7: situační zakres elektřina

Plynovod – provozovatelem je GasNet s.r.o. a nachází se nízkotlaký plynovod NTL (zeleně)



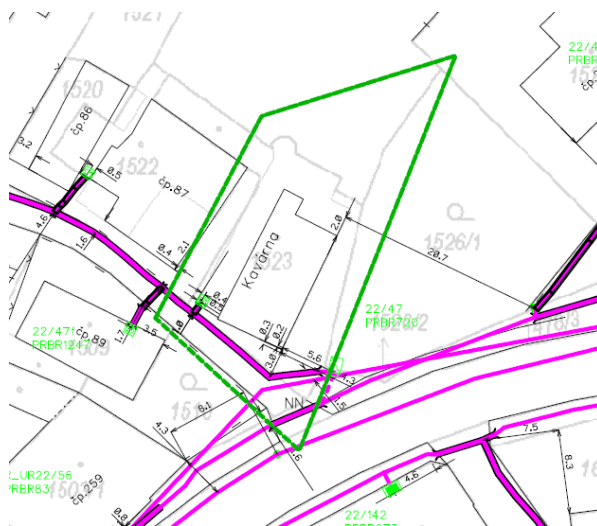
Obrázek 8: situační zakres plynovodu

Vodovod a kanalizace – nachází se, poskytovatelem jsou Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.



Obrázek 9: SMVaK vodovod a kanalizace

Telekomunikace – poskytovatelem je CETIN a.s. a nachází se



Obrázek 10: situační zakres telekomunikace

Inženýrské sítě jsou plně zajištěny.

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
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

Ochrana zemědělského půdního fondu a chráněná ložisková území.

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

3.3. Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra	Třída
64300	744	II.

3.4. Omezení vlastnického práva

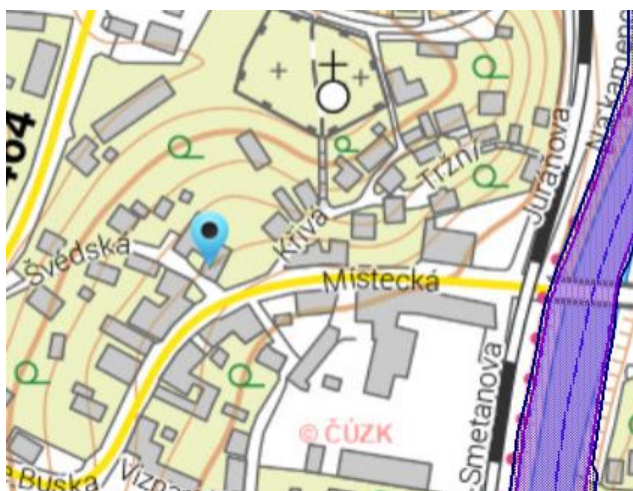
Typ
Zástavní právo smluvní

Ochrana ZPF a záznam BPEJ neplatí pro zastavěnou plochu a nádvoří p. p. č. 1523. Pozemek p. č. 1524 jakožto zahrada je chráněný zemědělským půdním fondem. Je chráněný třídou II (nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné). Zástavní právo smluvní i ostatní se vztahují na obě nemovitosti.

4. Záplavové území a LPIS

4.1. Záplavové území

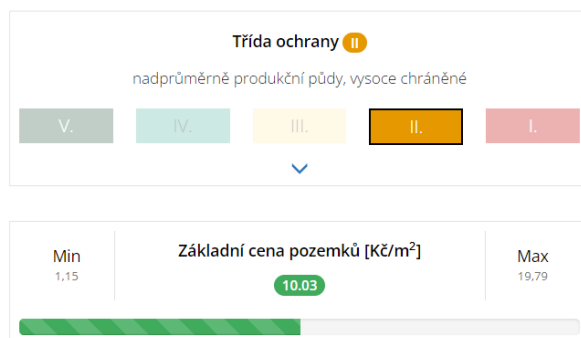
Pozemky se nenachází v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území.



Obrázek 11: Záplavové území není

5. Úrodnost a BPEJ

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

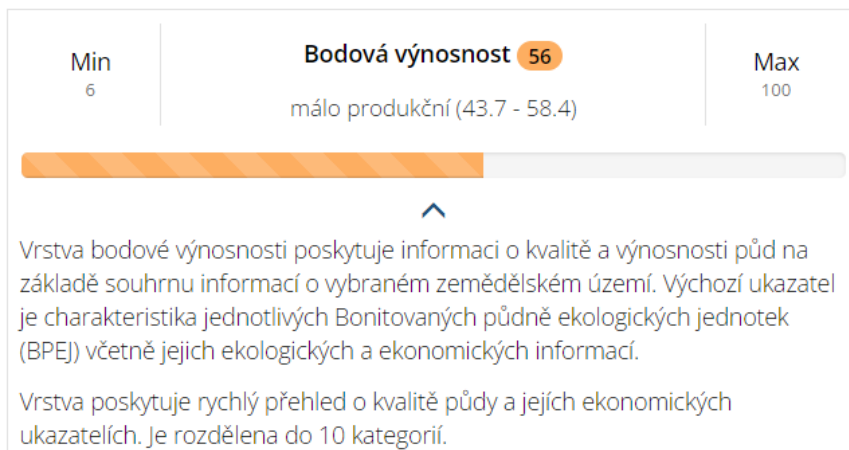


Pseudogleje převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a málo produkční.

Pozemek je chráněný třídou II (vysoce chráněné půdy)

II. třída ochrany

Zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF, a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely.



Informace o bodové výnosnosti není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i vyšší výnosnosti. Přestože je bodová výnosnost udávaná jako málo produkční půdy, jedná se o jedny z nejcennějších půd.

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.



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
• Vlhková jistota ve vegetačním období	nad 10

Genetický půdní představitel dle KPP hnědozem luvická oglejená (HNlg), luvizem oglejená (LUg)

Hlavní půdní jednotka a další informace

Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

Hydropedologická charakteristika	Rozsah hodnot	Kategorie
• Hydrologická skupina	0.1 - 0.2 mm.min ⁻¹	B - půdy se střední rychlostí infiltrace
• Infiltrace a propustnost	0.10 - 0.15 mm.min ⁻¹	střední
• Retenční vodní kapacita	220 - 320 l.m ⁻²	vyšší střední
• Využitelná vodní kapacita	150 - 199 l.m ⁻²	vyšší střední

Náchylnost k zamokření, vysychání

• Trvale zamokřená půda	ne
• Periodicky zamokřená půda	ne
• 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	vyšší střední	vyšší střední
• Potenciální ohroženost větrnou erozí		bez ohrožení

Informace o vyšší střední ohroženosti acidifikací a 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 je bez ohrožení.

5.3. Sklonitost a skelet

— Sklonitost a expozice: 0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

● Sklonitost	úplná rovina, rovina	sklon 0 - 3 °
● 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: 0 - bezskeletovitá, s příměsí / půda hluboká

● Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí	s celkovým obsahem skeletu do 10 %
● Hloubka půdy	půda hluboká	hloubka od 60 cm

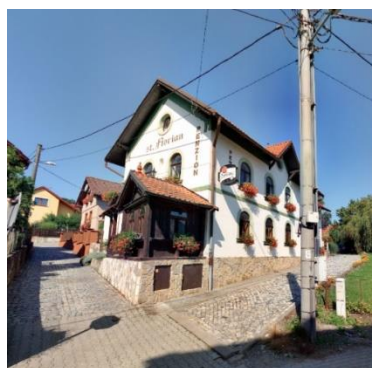
Sklonitost pozemku je udávána do 3 stupňů jako rovina se všesměrnou expozicí. Dle vrstev je však pozemek s mírným jihovýchodním/jižním sklonem.

6. Orientace pozemku a okolí

Jak jsem zmiňoval dle světových stran je pozemek rovinatý max. do 3 stupňů sklonu. V Příboře žije přibližně 8 402 obyvatel (2024).



Obrázek 12: orientace a vrstvy



Obrázek 13: street view mapy.cz 2023

Kromě běžného sousedského hluku, zvonů kostelů a hluku z hlavní cesty se dá očekávat i hluk od drážního systému.

7. Závěrem:

- Penzion St. Florian dle ČÚZK (Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN) je stavba ve způsobu využití vedená jako rodinný dům
- Z obchodního rejstříku jsou na adrese vedeny dvě živnosti/provozovny

**Obchodní rejstřík v objektu Švédská 88, 742
58 Příbor**

Živnosti	🔒 2
Provozovny	🔒 2

- Doporučuji výmaz živností při prodeji nemovitostí včetně výmazu zástavního práva na všech nemovitostech
- Příjezdová cesta je v aktuálním stavu nezajištěná, po konzultaci s objednavatelem, bude majitel nemovitosti zajišťovat geometrický plán a výměnu pozemku se sousedem pro narovnání katastrálního stavu se skutečným
- Celé správní území města Příbora je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, je tím omezena nová výstavba
- Předmětná nemovitost je součástí ochranného pásma městské památkové rezervace Příbor a výstavba, dostavba, rekonstrukce jsou tím omezeny viz kap. 2.2

S přáním pěkných dnů