

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Újezd u
Brna

PARCELA: 1335

PLATNOST ANALÝZY KE DNI:
17.4.2023

**K.R.T.E.K. ve spolupráci s DOMA realitní makléři
K.R.T.E.K. je nezávislá odborná hloubková
předkupní analýza Vámi vybraného pozemku.**

PŘEDPOKLÁDANÝ ÚČEL VYUŽITÍ POZEMKU:
bungalovu)

1 RODINNÝ DŮM - (výstavba patrového rodinného domu, případně

POSOUZENÍ PŘEDMĚTNÉHO POZEMKU:

1) DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍ PLÁNU:	<p>Pozemky jsou dle ÚP vedeny jako S0.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ</p> <p>Hlavní využití: - Rodinné domy v kombinaci se zemědělskou výrobou a výrobními a nevýrobními službami - Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Související dopravní a technická infrastruktura</p> <p>Přípustné využití: - Veřejná prostranství a zeleň - Protihluková opatření</p> <p>Nepřípustné využití: - Co není stanoveno jako přípustné, je nepřipustné</p>																
2) Z POHLEDU PROSTOROVÝCH REGULATIVŮ:	<p>Podmínky prostorového uspořádání:</p> <p>Podlažnost v zastavěném území: - V návaznosti na okolní zástavbu, maximálně však 2 nadzemní podlaží+ podkroví</p> <p>Podlažnost v zastavitelných plochách: - Maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví</p> <p>Pro zastavitelné plochy č. 23, 24, 25 - Využití plochy pro bydlení je podmíněno doložením skutečností (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách a venkovních prostorech staveb.</p>																
3) OMEZENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z EXISTENCE STÁVAJÍCÍCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ:	<p>V blízkosti pozemku (cca do 150m) se dle veřejně dostupných mapových podkladů nachází následující sítě technické infrastruktury: Vodovod, kanalizace jednotná, plynovod NTL a telekomunikační kabel. Na tyto sítě technické infrastruktury by mělo být možné se v budoucnu napojit za předpokladu splnění základních požadavků jednotlivých správců sítí. Sítě elektro NN nejsou ve veřejných mapových podkladech v této lokalitě zaznamenány. Dá se ale vzhledem k blízkosti sousedních rodinných domů očekávat, že připojení na síť elektro NN bude možné.</p>																
4) STÁVAJÍCÍ OCHRANNÁ PÁSMA:	<table><tr><td>Záplavové území</td><td>není evidováno</td></tr><tr><td>Biokoridor</td><td>není evidován</td></tr><tr><td>Chráněné území</td><td>není evidováno</td></tr><tr><td>Památkové chráněná lokalita</td><td>není evidována</td></tr><tr><td>Územně plánovací studie lokality</td><td>není evidována</td></tr><tr><td>Železnice, dálnice</td><td>POZOR! Parcela je součástí OCHRANNÉHO PÁSMA DRÁHY</td></tr><tr><td>Hlukové pásmo</td><td>Vychází z ochranného pásma dráhy</td></tr><tr><td>Ostatní</td><td>není evidováno</td></tr></table>	Záplavové území	není evidováno	Biokoridor	není evidován	Chráněné území	není evidováno	Památkové chráněná lokalita	není evidována	Územně plánovací studie lokality	není evidována	Železnice, dálnice	POZOR! Parcela je součástí OCHRANNÉHO PÁSMA DRÁHY	Hlukové pásmo	Vychází z ochranného pásma dráhy	Ostatní	není evidováno
Záplavové území	není evidováno																
Biokoridor	není evidován																
Chráněné území	není evidováno																
Památkové chráněná lokalita	není evidována																
Územně plánovací studie lokality	není evidována																
Železnice, dálnice	POZOR! Parcela je součástí OCHRANNÉHO PÁSMA DRÁHY																
Hlukové pásmo	Vychází z ochranného pásma dráhy																
Ostatní	není evidováno																
5) Z POHLEDU VLASTNICKÝCH PRÁV:	<p>Pozemek je v majetku soukromých osob, není zatížen exekucí, na pozemku nejsou definována věcná břemena.</p>																
6) Z POHLEDU OCHRANY ZPF/PUPFL:	<p>Parcela č. 1335 je pod ochranou zemědělského půdního fondu. V rámci projektových prací bude nutné vyřešit tzv. Vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu v rozsahu plánovaných zastavěných a zpevněných ploch.</p>																

Pozemek v obecné rovině plní parametry zamýšleného účelu.

Dle stávajícího platného územního plánu ke dni 14.4.2023 je v plochách možné umístit objekty rodinných domů až do výše dvou nadzemních podlaží. Pozor, toto však bude odborem územního plánování dále posuzováno v kontextu okolní zástavby!

OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY (ŽELEZNICE) - Doporučujeme možná omezení a vznikající povinnosti vzhledem k ochrannému pásmu konzultovat na příslušném oblastním oddělení Správy železnic.

Z obecných požadavků společnosti *Správa železnic, státní organizace* v těchto případech platí, že každá stavba nebo

činnost v ochranném pásmu dráhy a v obvodu dráhy musí být řádně projednána se Správou železnic a to i v případech, kdy se dle § 103 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a

stavebním řádu (stavební zákon), nevyžaduje

stavební povolení a ani ohlášení (stavební úpravy energetických a jiných vedení, udržovací práce, terénní úpravy aj.). U

staveb pro bydlení bude nutné mimo standardní projektové dokumentace a požárně

bezpečnostního řešení doložit také akustickou studii (již k dokumentaci pro územní řízení), zpracovanou na základě měření hluku provedeného odborně způsobilou osobou dle § 83c zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, zahrnující v odůvodněných případech i měření vibrací.



DOPORUČENÍ KE KOUPI POZEMKU PRO ZAMÝŠLENÝ ÚČEL

**ANO s
podmínkou**