

Objednavatel: **Prokonzulta, a.s.**

horakova@prokonzulta.cz

Č. RP26/24091



ROZBOR POZEMKŮ

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček

Zpracováno dne: 24. 9. 2026

www.rozbor.cz



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. T.1_2 A US.1_12	6
2.3. BH PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉ	7
2.4. PU PLOCHY VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	8
2.5. TECHNICKO-EKONOMICKÉ ATRIBUTY STAVBY	8
2.6. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	9
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.....	11
4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, ÚAN, RADON.....	11
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	11
4.2. ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ	11
4.3. RADONOVÝ INDEX.....	12
5. ÚRODNOST A BPEJ.....	12
5.1. KLIMATICKÝ REGION: 8 - MÍRNĚ CHLADNÝ, VLHKÝ (MCH).....	12
6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ.....	13
7. ZÁVĚREM:	14

1. Katastr nemovitostí

Zadání: Prosím o rozbor plus na p. p. č. st. 2610 + stavba, p. p. č. 2739/4 a 2739/5 v k.ú. Aš.

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné pozemky se „stavbou“ se nachází v nadmořské výšce cca 648 m. n. m. ve městě Aš v okrese Cheb v Karlovarském kraji. Pozemky jsou s mírným sklonem maximálně do 7 stupňů.



Obrázek 1: předmětné nemovitosti

Výměra:

p. p. č. st. 2610 má výměru 304 m² a je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je jiná stavba bez č. p. / č. ev. s neevidovanou zastavěnou plochou, stavba dle mapových podkladů v terénu neexistuje, doporučuji obhlídku na místě
p. p. č. 2739/4 má výměru 1 298 m² a je vedený v druhu ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha
p. p. č. 2739/5 má výměru 2 325 m² a je vedený v druhu ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha

Pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru.

Šířka: cca 34 až 50,6 metrů viz přibližný zakres vpravo

Délka: cca 86,8 až 119,5 metrů viz přibližný zakres vpravo



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je zajištěná z krajské silnice z ulice Chebská ve vlastnictví Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary na p. p. č. 3571/19 v druhu ostatní plochy s využitím silnice.



Obrázek 3: příjezdová cesta vlevo červeně, uprostřed zeleně vlastnictví, vpravo panorama 24.8.2021

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje náleží subjektu Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace, Chebská 282, 35601 Sokolov. Mezi silnicí a předmětnými pozemky je p. p. č. 3571/3 v druhu ostatní plochy s využitím jako ostatní komunikace s vlastnickým právem zapsaným pro Město Aš, Kamenná 473/52, 35201 Aš. Dle mapových podkladů se jedná o chodník. Samostatný sjezd na předmětné pozemky není dle mapových podkladů vybudovaný, u vzrostlého stromu na p. p. č. 2739/4 se nachází brána.

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo

ZDM s.r.o., Okružní 1454/22, 35201 Aš

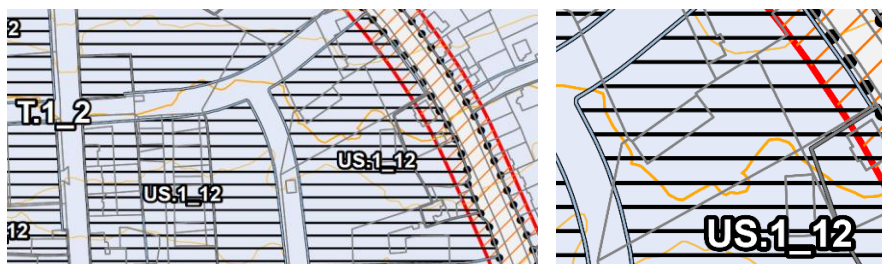
Parcely se „stavbou“ má ve výlučném vlastnictví společnost ZDM s.r.o. z Aše.

2. Územní plán

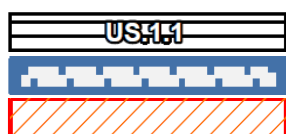
2.1. Základní údaje

Aktuální je územní plán po změně č. 78 města Aš – vydaný 2. 9. 2026 usnesením č. 705 formou OOP č. 1/2026, nabytí účinnosti 15. den po vyvěšení na úřední desce, tedy 22.9.2026. **Probíhá změna č. 79.**

Předmětné parcely se nachází v zastavěném území města z části v transformační ploše s návrhovým využitím T.1_2 PU plochy veřejná prostranství všeobecná a z většiny v ploše a koridoru podmíněném zpracováním územní studie US.1_12 s návrhovým využitím BH plochy bydlení hromadné.

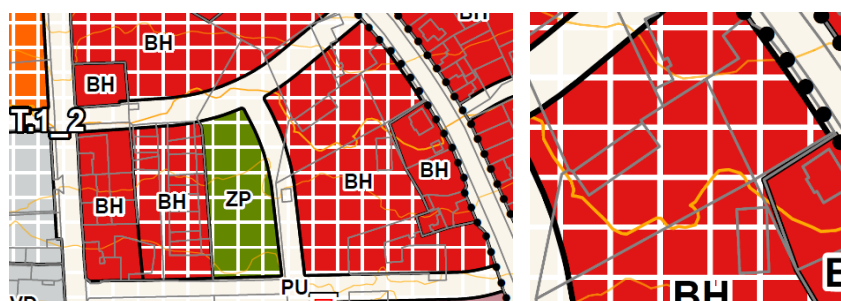


Obrázek 4: územní plán základní členění

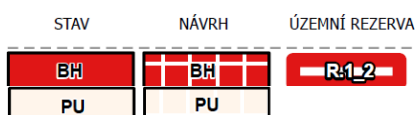


PLOCHY A KORIDORY PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ: TRANSFORMAČNÍ PLOCHA
ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY VÝZNAMNÉ STAVBY



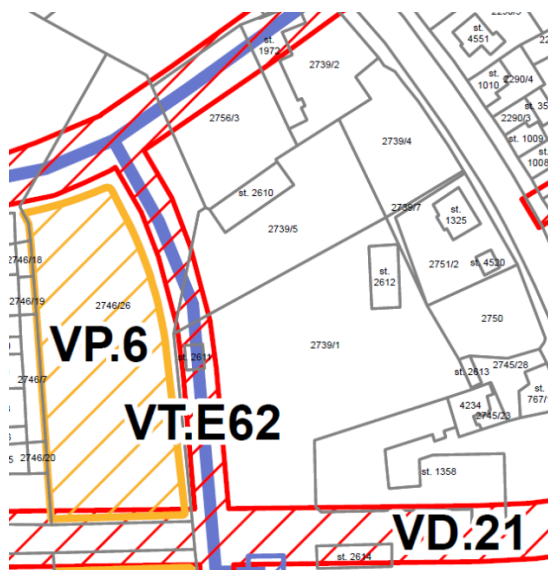
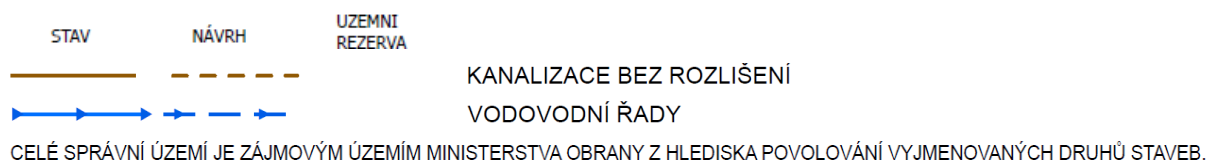
Obrázek 5: hlavní členění



BYDLENÍ HROMADNÉ
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ



Obrázek 6: koordinace ve změně č. 78



Obrázek 7: veřejně prospěšné stavby

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE

VPS A VPO S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

VD	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
VT	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - LINIE

VN kabelová propojení mezi trafostanicemi

VT.E62 propojení trafostanic v lokalitách Nádražní a Kotkova VN kabelovým vedením

Komunikace pro motorová vozidla

VD.21 komunikace v T.1_2

2.2. T.1_2 a US.1_12

US.1_12 transformační plocha T.1_2 Aš – Nádražní – územní studie pro jednotlivé vybrané bloky viz Základní členění území

Územní studie musí být zpracovány do geodetického polohopisného a výškopisného zaměření.

Územní studie naplní požadavky na urbanistickou koncepci konkrétních zastavitelných a transformačních ploch, prověří účelné vedení komunikací a páteřních rozvodů technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích a zpřesní funkční a prostorové regulativy. Požadavky na urbanistickou koncepci jsou uvedeny v kapitole C.2 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch.

Územní studie pořizuje MÚ Aš v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací. Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena v trvání 6 let od vydání změny č. 78 ÚP Aš, tj. do 2. 9. 2032. V případě marného uplynutí lhůty pro pořízení územní studie je vždy podmínkou rozhodování v území naplnění požadavků na urbanistickou koncepci dle kapitoly C.2 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch.

T.1_2 Aš - Nádražní

- **Využití území** **návrh BH, BI, SM, OK.2, VD.2, PU, ZP**
stav BH, BH.3, SM, RZ, OV, VD.1, VD.2, PU
- **Podmínka pro rozhodování o změnách v území**
územní studie pro vybrané bloky v zastavitelné ploše (viz Základní členění území)
- **Požadavky na urbanistickou koncepci**

Lokalita je spolu s plochou T.1_1 Aš - Kotkova největší a nejvýznamnější představovou lokalitou města. Hlavními transformačními plochami lokality jsou volné plochy mezi stávající roztržštěnou a neuspořádanou zástavbou při Chebské ulici a zahrádkami ve střední a západní části lokality.

Základem přestavby je vytvoření jasně strukturované části města s kompaktní městskou blokovou zástavbou mezi Chebskou a Nádražní ulicí a prodloužení kvalitní městské blokové zástavby od severu oboustranně podél Nádražní ulice. Kompaktní městská bloková zástavba o hloubce dvou městských bloků s výraznou městskou zelení ve vnitrobloku mezi Chebskou a Nádražní je v horní SZ části směrem k Palackého doplněna dalšími bloky zástavby městského bydlení, postupně šachovnicově ustupující k jihu. V dolní JZ části jsou západně od Nádražní ucelené bloky drobné výroby a výrobních služeb. V sousedství železniční stanice, Chebské a navrhovaného příčného komunikačního propojení jsou v JV rohu lokality u křižovatky Chebské a Příční navrženy plochy občanské vybavenosti komerčního charakteru doplněné plochami smíšeného městského bydlení. Plochy na západě lokality v sousedství Geipelova parku podél ulice Nohovy jsou ponechány jako zahrádky.

Při řešení nutno zohlednit nové dopravní napojení mezi I/64 s Chebskou ulicí (VD.DS78), vedené po jižním okraji lokality a navazujícím na Příčnou ulici. Stabilizovaný návrh přemostění nádraží a řešení křižovatky Chebské s Příční předchází řešení jižní části lokality.

Lokalitu je nutné řešit v koordinaci s plochou T.1_1 tak, aby veřejné městské prostory vzájemně navazovaly.

Podmínkou výstavby ve vybraných blocích transformační plochy je zpracování územní studie pro celý blok při respektování veřejných prostranství vymezených v ÚP a v Dopravní studii transformační plochy T.1_1 (Architektonické studio Hysek, spol. s r.o. a DSVA s.r.o., 03/2024). Územní studie prověří možné využití ploch a požadavky na jejich architektonické řešení. Bez zpracování územní studie je ve vybraných blocích možné povolovat pouze drobné doplňkové stavby na pozemcích stávajících staveb za podmínky, že tyto drobné stavby neomezí budoucí možný dopravní přístup do vnitrobloku.

2.3. BH plochy bydlení hromadné

Obsah: Území bydlení městského charakteru s odpovídající vybaveností.

OBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- max. % zastavění 45 % pro blokovou zástavbu, 30 % pro sídlištní zástavbu, 25 % pro viladomy
- min. % zeleně 40 % pro blokovou zástavbu, 50 % pro sídlištní zástavbu, 55 % pro viladomy
- podlažnost 3-5 NP pro blokovou a sídlištní zástavbu, 3-4 NP pro viladomy, ve stabilizovaných plochách přizpůsobit charakteru území
3-5 NP pro blokovou a sídlištní zástavbu, 3-4 NP pro viladomy, resp. v zastavitelných a transformačních plochách dle kapitoly C.
- charakter dostaveb ve stabilizovaných plochách přizpůsobit stávajícímu charakteru zástavby
- ve specifických případech určí % zastavění a % zeleně Stavební úřad a úřad územního plánování MÚ Aš s ohledem na konkrétní lokalitu

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- budovy obytné vícepodlažní
- parkovací a odstavné plochy osobních automobilů pro potřebu lokality
- veřejná prostranství
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- budovy obytné nízkopodlažní (rodinné viladomy, rodinné domy řadové, dvojdomy, skupinové formy)
- budovy obytné malokapacitní sociálního charakteru (domy penziony, domy s pečovatelskou službou, byty pro osamělé matky s dětmi, domovy dětí a mládeže, denní stacionáře atp.)
- stavby pro obchodní účely malé (prodejny s celkovou plochou do 100 m² včetně zázemí)
- stavby pro ubytování do 20 lůžek (ubytovny, hotely)
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
 - provozovny služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny atp.)
 - zařízení administrativní (kanceláře)
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou plochou do 300 m² včetně zázemí)
 - zařízení veřejného stravování drobná v objektech (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace s prodejní plochou do 50 m²)
 - zařízení sportovní (fit centra, sauny)
 - zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
 - zařízení pro děti a mládež (mikro-jesle, mikro-školky, družiny, rodičovské kluby)
 - zařízení zdravotnická (ordinace, laboratoře)
- stavby pro drobný prodej (stánky)
- veřejná WC
- garáže pro osobní automobily integrované do objektů nebo hromadné pro potřeby lokality
- sportovní nekrytá hřiště (hřiště s nepevněným povrchem bez speciálního vybavení, jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou atp.) v rámci veřejných prostranství

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ve stávajících objektech bývalých výrobních závodů se připouští stavby pro administrativu, ubytování do 50 lůžek a stavby pro nerušící výrobu a služby s omezenými dopravními nároky při splnění požadavku na parkování a hygienické limity vyplývající z provozu a z dopravy
- stávající řadové garáže jsou přípustné
- zřizování sportovních hřišť v zahradách rodinných nebo bytových domů se připouští pouze v případech dostatečné velikosti pozemku a odstupu od sousedních objektů – hřiště smí zabírat maximálně 25 % plochy zahradní zeleně)
- bazény včetně jejich mobilního zastřešení v zahradách bytových domů smí zabírat maximálně 10 % plochy zahradní zeleně, maximálně však 40 m²
- skleníky a bazény včetně zastřešení v zahradách rodinných řadových domů smí celkově zabírat maximálně 10 % plochy zahradní zeleně, maximálně však 40 m²
- zařízení pro veterinární péči (ordinace atp.) lze v území situovat pouze v rodinných domech

Podmínky obecné:

- u obytných ulic lze vzhledem k dopravnímu napojení povolovat stavby hlavního využití, z přípustného využití pouze stavby bez nároku na další dopravní obsluhu
- parkování zákazníků služeb zajištěno na vlastním nebo pronajatém pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- odstavování nákladních automobilů
- nepřipouští se nové řadové garáže
- stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

2.4. PU plochy veřejná prostranství všeobecná

Obsah: Plochy sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (náměstí, ulice, tržiště).

OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- náměstí, ulice, tržiště
- stezky pro pěší a cyklisty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pomník, památník, plastika
- doprovodná zeleň
- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky)
- parkovací stání osobních automobilů případně autobusů
- stávající objekty občanského vybavení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dětská hřiště, umožňuje-li to charakter a prostorové uspořádání veřejného prostoru (např. v obytné ulici)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- odstavování nákladních automobilů ve všech funkčních plochách kromě výrobních ploch
- stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

POZNÁMKA:

- plochy veřejných prostranství - náměstí a ulice v zastavěném území mohou být v hlavním výkresu překryty grafickým vyjádřením komunikací I., II. a III. třídy
- plochy veřejných prostranství nejsou vzhledem ke své velikosti v grafické části popsány kódem

2.5. Technicko-ekonomické atributy stavby

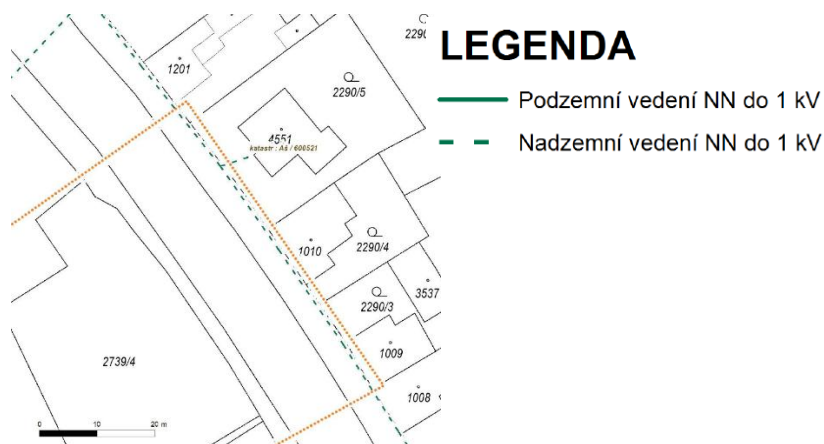
Ze systému RUIAN lze vyčíst tyto T-E atributy ke stavbě rodinného domu

Číslo popisná nebo evidenční:	
Typ:	budova bez č.p. i č.ev.
Způsob využití:	jiná stavba
Datum dokončení:	Druh svislé nosné konstrukce:
Počet bytů:	Připojení na vodovod:
Zastavěná plocha [m ²]:	Připojení na kanalizační síť:
Obestavěný prostor [m ³]:	Připojení na rozvod plynu:
Podlahová plocha [m ²]:	Způsob vytápění:
Počet podlaží:	Vybavení výtahem:

Datum dokončení stavby není evidováno, stavba v terénu s velkou pravděpodobností neexistuje.

2.6. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je **ČEZ Distribuce, a. s.** a nejbližší nadzemní vedení se nachází přes komunikaci nebo u přilehlých staveb. Vzdálenostně se jedná do 20 metrů.



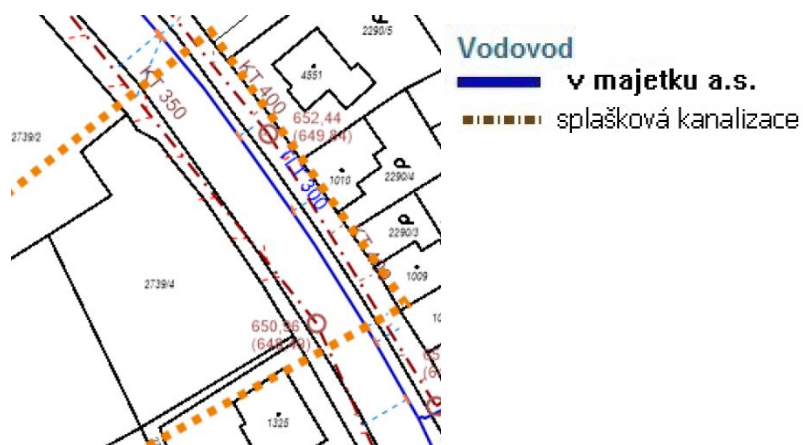
Obrázek 8: situační zakres elektřina

Plynovod – provozovatelem je **GasNet s.r.o.** a nejbližší vedení se nachází obdobně jako elektřina přes komunikaci cca 16 metrů od severovýchodní hranice parcel. Jedná se o nízkotlaký a středotlaký plynovod NTL (zeleně) a STL (červeně).



Obrázek 9: situační zakres plynovodu

Vodovod a kanalizace – nachází se, poskytovatelem je **CHEVAK Cheb, a.s.** a kanalizace se nachází u hranice, vodovod pod komunikací do 15 metrů od SV hranice.



Obrázek 10: vodovod a kanalizace

Telekomunikace – poskytovatelem je CETIN a.s. a nachází se u severovýchodní hranice.



Obrázek 11: situační zakres telekomunikace

Z inženýrských sítí je u severovýchodní hranice kanalizace a telekomunikace, ostatní jsou buď pod nebo přes silnici ve vzdálenosti do 20 metrů. Možnosti napojení a kapacity poskytovatelů je v případě potřeby nutné řešit individuálně s poskytovateli.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemcích nevázne žádné věcné břemeno.

3.1. Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - ZDM s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - ZDM s.r.o.
Zahájení exekuce - ZDM s.r.o.
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

Název
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

3.3. Seznam BPEJ

Typ
Parcela nemá evidované BPEJ.

3.4. Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Parcely ostatních a zastavěný ploch a nádvoří nejsou chráněny zemědělským půdním fondem. Na pozemcích je zapsané zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a četné jiné zápisy související se zástavním právem, exekucí, insolvencí a změnou výměry obnovou operátu.

4. Záplavové území, ÚAN, radon

4.1. Záplavové území

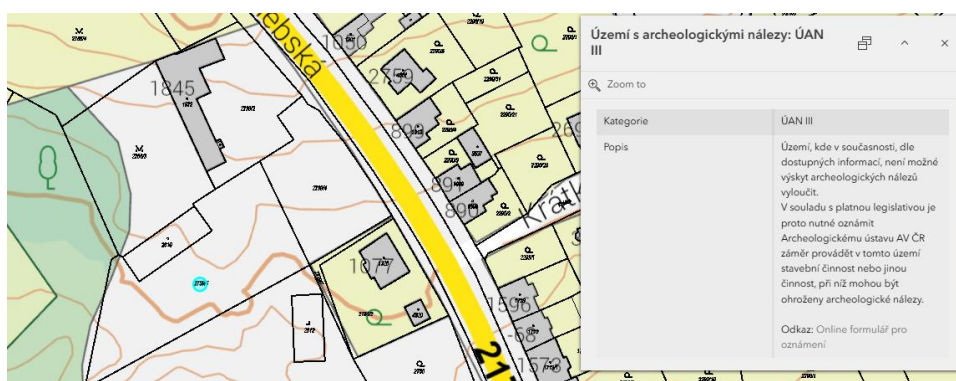
Pozemky se **nenachází** v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území vodních toků, nejbližší záplavové území toku Bílý Halštrov/Verněřov je vzdálené od cca 2,5 km.



Obrázek 12: Záplavové území situace

4.2. Archeologická naleziště

Pozemky se nachází v území, kde v současnosti, dle dostupných informací, není možné výskyt archeologických nálezů vyloučit.

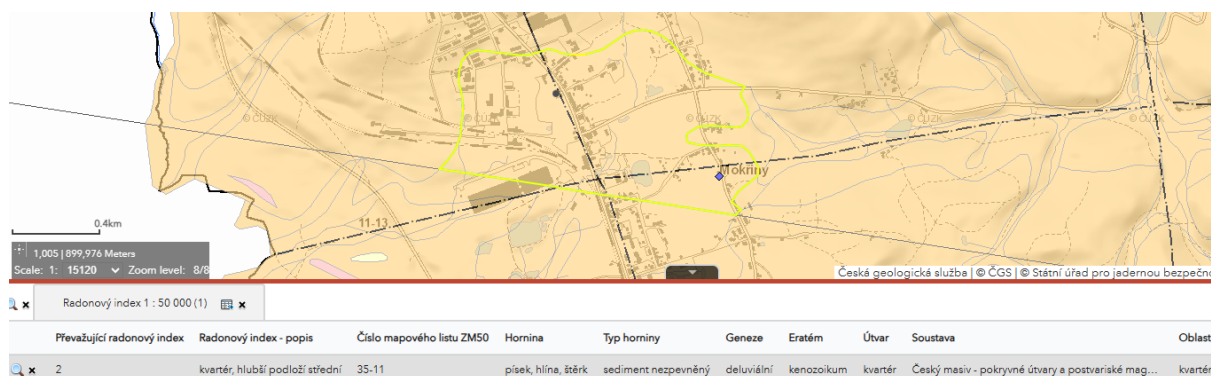


Obrázek 13. předmětné pozemky v ÚAN

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.](#)

4.3. Radonový index

Jedná se o oblast se středním radonovým indexem. Požadavky na případnou výstavbu budou s velkou pravděpodobností směřovány na odvětrávání nebo izolování vrstev proti radonu.



Obrázek 14: radon střední

5. Úrodnost a BPEJ

Parcely ostatních a zastavěný ploch a nádvoří nejsou chráněny zemědělským půdním fondem, lze pouze odvodit od okolních parcel klimatický region viz níže.

5.1. Klimatický region: 8 - mírně chladný, vlhký (MCH)

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do osmého klimatického regionu, jež zahrnuje všechna podhůří v nadmořské výšce zpravidla nad 550 m. Jeho plocha je zhruba totožná s vrchovinou oblastí stanovištních jednotek. Zaujímá nižší část Krušných hor a Českého lesa, Šumavské podhůří, nejvyšší část Českomoravské vrchoviny, Bílých Karpat, Javorníků a Hostýnských vrchů, nižší část Moravskoslezských Beskyd, nižší část Nízkého Jeseníku, Orlické podhůří, Frýdlantskou pahorkatinu atd. Části tohoto klimatického regionu v severovýchodní Moravě nejsou zejména srážkově sjednocené jako části ostatní (značně vyšší humidita), nebylo však nutno tento region dělit, protože tyto oblasti se liší rovněž svým geologickým substrátem a nemohou být tudíž ve stejné bonitované půdně ekologické jednotce.

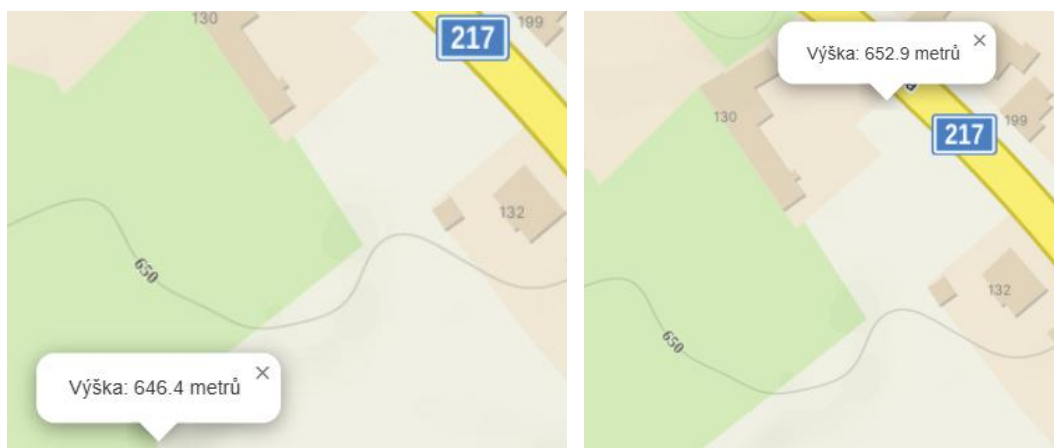


Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
Suma teplot nad 10 °C	2000 - 2200
Průměrná roční teplota °C	5 - 6
Průměrný úhrn srážek (mm)	700 - 800
Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	0 - 5
Vláhová jistota ve vegetačním období	nad 10

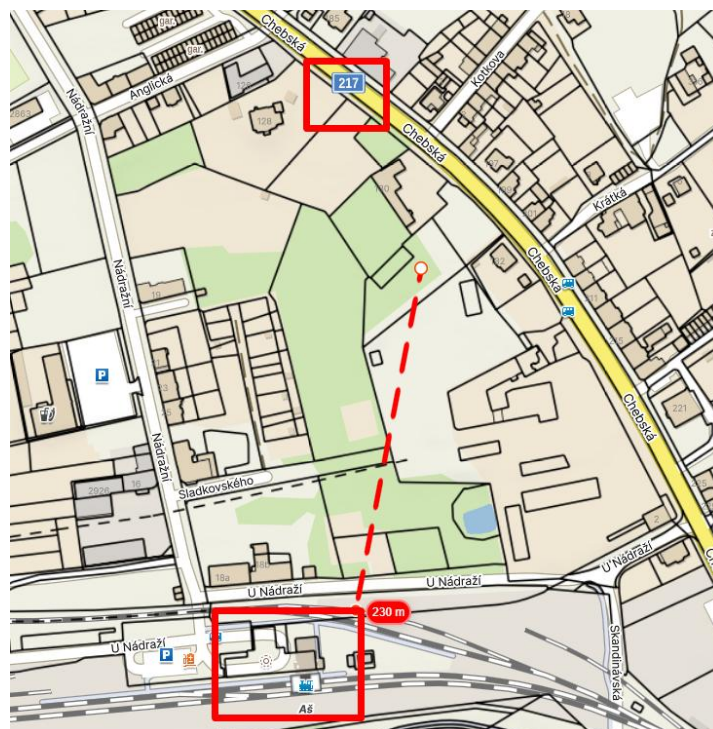
6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic je pozemek s převažujícím mírným jihozápadním sklonem okolo 3 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 646,4 m. n. m. po cca 652,9 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je okolo 0,5 metrů.

V Aši žije přibližně 12 684 obyvatel (2025).



Obrázek 15: orientace a vrstvy



Obrázek 16: rušivé vlivy okolí

Kromě běžného sousedského/městského hluku, zvonů kostelů a hluku z hlavní cesty se dá očekávat i slyšitelnost cca 230 metrů vzdáleného drážního systému.

7. Závěrem:

- Příjezdová cesta je zajištěná z krajské silnice. Samostatný sjezd na předmětné pozemky není dle mapových podkladů vybudovaný, u vzrostlého stromu na p. p. č. 2739/4 se nachází brána.
- Z inženýrských sítí je u severovýchodní hranice kanalizace a telekomunikace, ostatní jsou buď pod nebo přes silnici ve vzdálenosti do 20 metrů. Možnosti napojení a kapacity poskytovatelů je v případě potřeby nutné řešit individuálně s poskytovateli.
- Datum dokončení stavby není evidováno, stavba v terénu s velkou pravděpodobností neexistuje. Pozemky jsou součástí národního geoparku Egeria.
- Parcely ostatních a zastavěných ploch a nádvoří nejsou chráněny ZPF.
- Na pozemcích je zapsané zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a četné jiné zápisy související se zástavním právem, exekucí, insolvencí a změnou výměry obnovou operátu.
- Předmětné parcely se nachází v zastavěném území města z části v transformační ploše s návrhovým využitím T.1_2 PU plochy veřejná prostranství všeobecná a z většiny v ploše a koridoru podmíněném zpracováním územní studie US.1_12 s návrhovým využitím BH plochy bydlení hromadné.
- Dle ÚP a [kap. 2.1. a 2.3.](#) je **hlavním využitím většiny plochy** v ploše BH bydlení hromadné vícepodlažní obytné budovy, parkování a hřiště. **Přípustné** jsou nízkopodlažní obytné objekty, sociální zařízení, drobné obchody a ubytování do 20 lůžek. **Podmíněně** lze využít bývalé výrobní objekty, bazény, hřiště či skleníky na zahradách. **Nepřípustné** je odstavování nákladních aut, nové řadové garáže a nesouvisející stavby.
- **Prostorová regulace** stanoví max. zastavěnost 25–45 %, min. zeleň 40–55 % a podlažnost 3–5 NP (pro viladomy 3–4 NP) dle typu zástavby.
- Transformační plocha T.1_2 Aš – Nádraží je spolu s plochou T.1_1 největší a nejvýznamnější přestavbovou lokalitou města, jejímž základem je vytvoření strukturované části s kompaktní blokovou zástavbou. **Pořízení územní studie zpracované do geodetického zaměření zajišťuje MÚ Aš ve lhůtě do 2. 9. 2032. Zpracování této studie je podmínkou pro novou výstavbu v blocích**, prověřuje vedení komunikací i infrastruktury a zpřesňuje funkční a prostorové regulativy. Při řešení je navíc nutné zohlednit nové dopravní napojení mezi silnicí I/64 a Chebskou ulicí a celou lokalitu koordinovat s plochou T.1_1.
- Právě probíhá změna územního plánu č. 79. Doporučuji sledovat pro případ změn.
- Jihozápadní část parcely 2739/5 se nachází **ve veřejně prospěšných stavbách** VT.E62 propojení technické infrastruktury VN kabelovým vedením a VD.21 komunikace veřejného prostranství všeobecného kap 2.1. s 2.4.
- Jedná se o oblast se středním radonovým indexem. Požadavky na případnou výstavbu budou s velkou pravděpodobností směřovány na odvětrávání nebo izolování vrstev proti radonu.
- Jelikož se pozemky nachází v území, kde v současnosti, dle dostupných informací, není možné výskyt archeologických nálezů vyloučit, je nutné v souladu s § 22 odst. 2) zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči 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.](#)
- Doporučuji zjistit možnosti napojení na inženýrské sítě a kapacity poskytovatelů.
- Doporučuji podat žádost o předběžnou informaci na příslušný stavební úřad.

S přáním pěkných dnů