

Objednavatel: **PROKONZULTA, a.s.**

horakova@prokonzulta.cz

Č. RP26/19031



ROZBOR POZEMKŮ

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček

Zpracováno dne: 19. 3. 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. RX – PLOCHY REKREACE – JINÁ	6
2.3. TECHNICKO-EKONOMICKÉ ATRIBUTY STAVBY	6
2.4. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	7
3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ.....	8
3.1. JINÉ ZÁPISY	8
3.2. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	8
3.3. SEZNAM BPEJ	9
3.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	9
4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, ÚAN, SVAHOVÉ DEFORMACE, PAMÁTKY, RADON	9
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	9
4.2. ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ	10
4.3. SVAHOVÉ DEFORMACE	10
4.4. PAMÁTKOVÁ OCHRANA	10
4.5. RADONOVÝ INDEX.....	11
5. ÚRODNOST A BPEJ.....	12
5.1. TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY	12
5.2. KLIMATICKÝ REGION: 2 - TEPLÝ, MÍRNĚ SUCHÝ (T2)	12
5.3. HLAVNÍ PŮDNÍ JEDNOTKA A DALŠÍ INFORMACE.....	13
5.4. SKLONITOST A SKELET.....	13
6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ.....	14
7. ZÁVĚREM:	15

1. Katastr nemovitostí

Zadání: Proším o rozbor plus na p. p. č. 1350/2, RD č. p. 492 a p. p. č. 1356/2 v k. ú. Pisárky. LV č. 906.

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné pozemky se stavbou se nachází v nadmořské výšce cca 260 m. n. m. v městské čtvrti Pisárky okrese Brno-město, Jihomoravský kraj. Pozemky jsou s mírným až středním sklonem maximálně do 17 stupňů.



Obrázek 1: předmětné nemovitosti

Výměra:

p. p. č. 1350/2 má výměru 235 m² a je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba č. p. 492; rodinný dům s evidovanou zastavěnou plochou g₁

p. p. č. 1356/2 má výměru 758 m² a je vedený v druhu zahrady

Pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru téměř lichoběžníku.

Šířka: cca od 22 až 34 metrů viz přibližný zakres vpravo

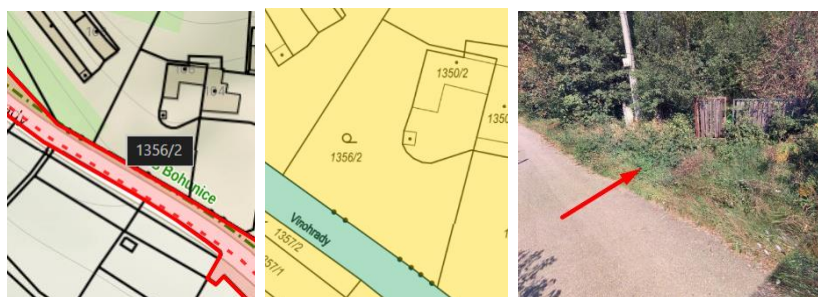
Délka: od cca 32,8 po cca 42 metrů viz přibližný zakres vpravo



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je zajištěná z veřejné komunikace z ulice Vinohrady na p. p. č. 1329/2 s vlastnickým právem pro Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno v druhu ostatní plochy s využitím ostatní komunikace. Sjezd není dle mapových podkladů vybudovaný.



Obrázek 3: příjezdová cesta vlevo červeně, uprostřed zeleně vlastnictví města, vpravo panorama 11.9.2023

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo

BROJAN RENT s.r.o., U Sýpky 169, 66501 Rosice

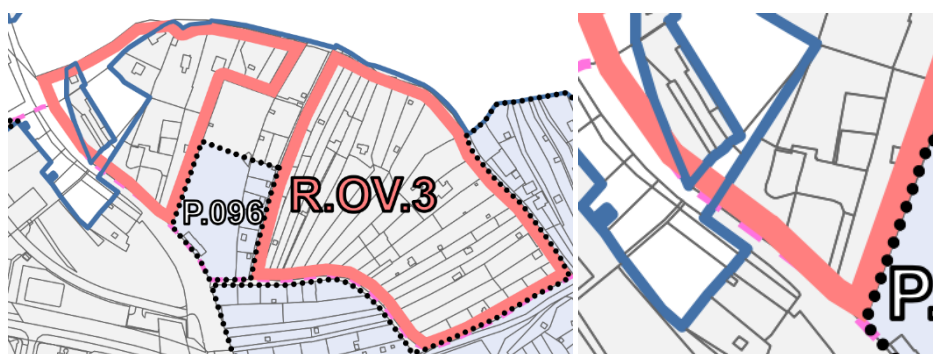
Parcely se stavbou má ve vylučném vlastnictví společnost BROJAN RENT s.r.o. z Rosic.

2. Územní plán

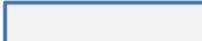
2.1. Základní údaje

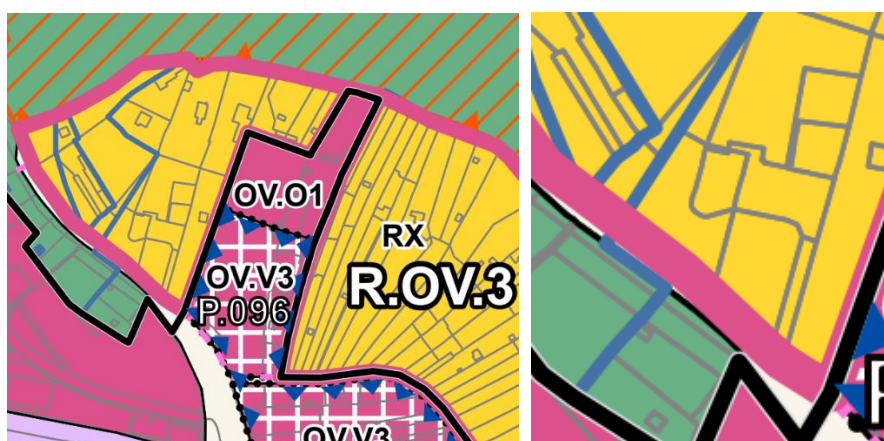
Aktuální je územní plán města Brna, byl vydán Zastupitelstvem města Brna na Z9/22.zasedání dne 10.12.2024 a nabyl účinnosti dne 31.01.2025 OOP č. 1/2025. **Právě probíhají změna č. 1 a č.2 územního plánu (10. prosince 2025 schválena technická úprava spočívající v korekci dílčích částí).** Doporučuji sledovat pro případ změn.

Předmětné pozemky se stavbou se ve znění před změnami ÚP nachází dle čtvrtých kladolistů územních plánů ve stabilizované ploše rezervy R.OV.3 se stabilizovaným využitím RX – rekreace jiná zastavěného území města.



Obrázek 4: územní plán základní členění

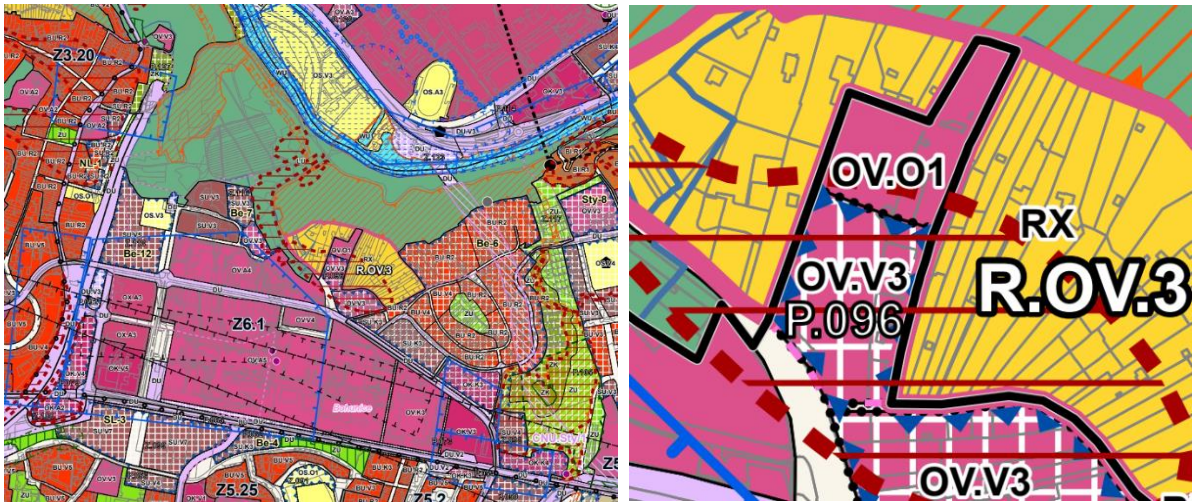
R.DU.31 Územní rezervy  Zastavěné území vymezené k 1.3.2023



Obrázek 5: územní plán hlavní členění

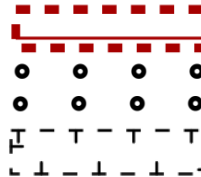


RX - Rekreace jiná



brázek 6: koordinace

Stabilizované



Změn



Územních rezerv

RX - Recreace jiná

Velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)

Ochranné pásmo památkové rezervace

Ochranné pásmo letiště a heliportů

Ochranná pásma a zóny památek MPR jsou v územních plánech velmi nepřehledné, bude rozebráno ve zvláštní kapitole.

Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR).

Celé území města leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno-Tuřany.

Celé správní území města je územím s archeologickými nálezy kategorie I, II a III.

V souvislosti s Plánem pro zvládnání povodňových rizik v povodí Dunaje, který byl vydán opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí, byly vytvořeny mapy povodňového ohrožení a povodňových rizik. Mapy vyjadřují míru nebezpečí a rizika, které vyplývají z povodní, a jsou tak významným limitem využití území. Mapy jsou dostupné na <https://cds.mzp.cz/>

Kód rezervy	Budoucí využití	Katastrální území	Podmínky pro prověření
R.OV.3	Občanské vybavení veřejné	Pisárky	– prověřit možnost vymezení návrhových ploch občanského vybavení veřejného v lokalitě

V plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv.

2.2. RX – plochy rekreace – jiná

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní** je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
 - **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
 - **Podmíněně přípustné** jsou pouze následující stavby:
 - zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m² (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m²); zahradní chaty nelze stavebně spojit proti smyslu stanovené prostorové regulace;
 - příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně;
 - stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.
- Podmínkou pro umístění veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách rekreace jiné je zohledňování a zlepšování prostupnosti v území; tam, kde zlepšování prostupnosti není možné nebo důvodné (dostatečná šířka komunikace, stávající kvalitní průchodnost území) je podmínkou alespoň zachování dosavadní prostupnosti.
- **Nepřípustné** je využití pro bydlení.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách rekreace jiné je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

2.3. Technicko-ekonomické atributy stavby

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

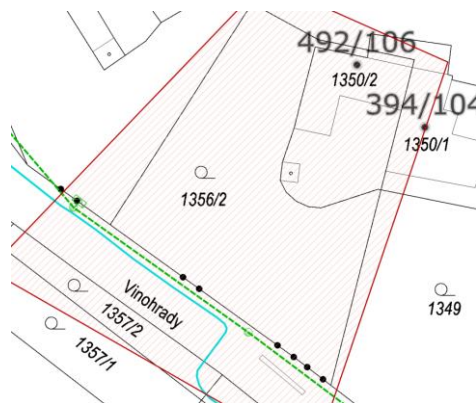
Číslo popisná nebo evidenční:	492
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

Datum dokončení:	31.12.1945	Druh svislé nosné konstrukce:	Nezjištěno
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	Bez vodovodu
Zastavěná plocha [m ²]:	91	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Datum dokončení stavby je evidováno k 31.12.1945.

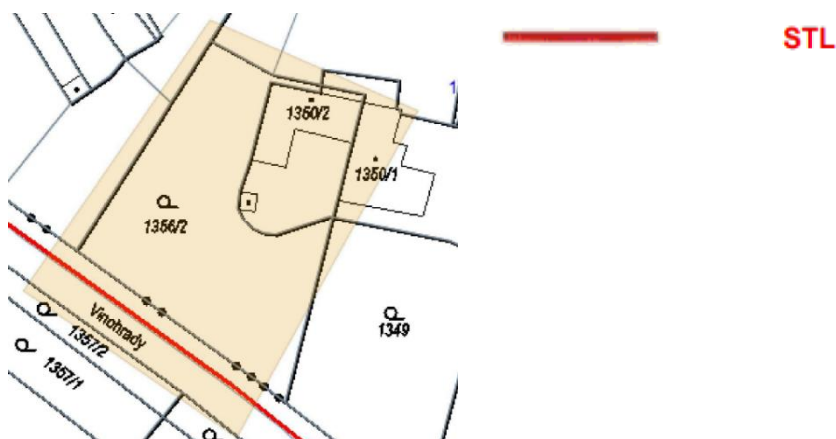
2.4. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je **EG.D, s.r.o.** a nadzemní vedení NN se nachází u příjezdové komunikace viz níže zeleně čárkovaně nadzemní vedení NN a světle modře plně zemní optický kabel (HDPE trubka).



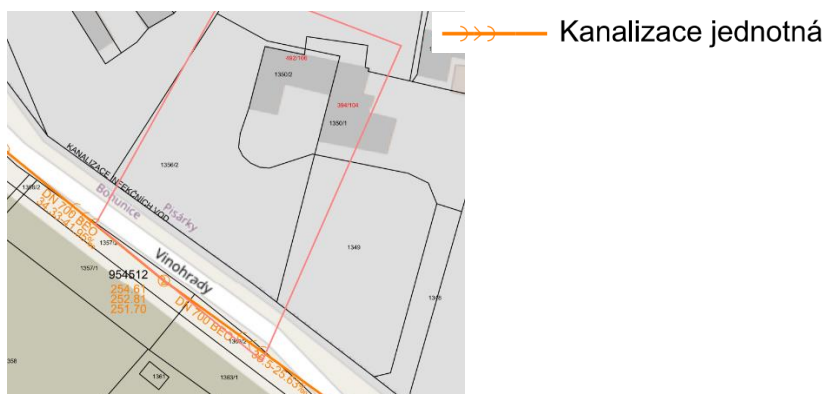
Obrázek 7: situační záměr elektřina

Plynovod – provozovatelem je **GasNet s.r.o.** a nachází se pod/u příjezdové komunikace. Jedná se o středotlaký plynovod STL.



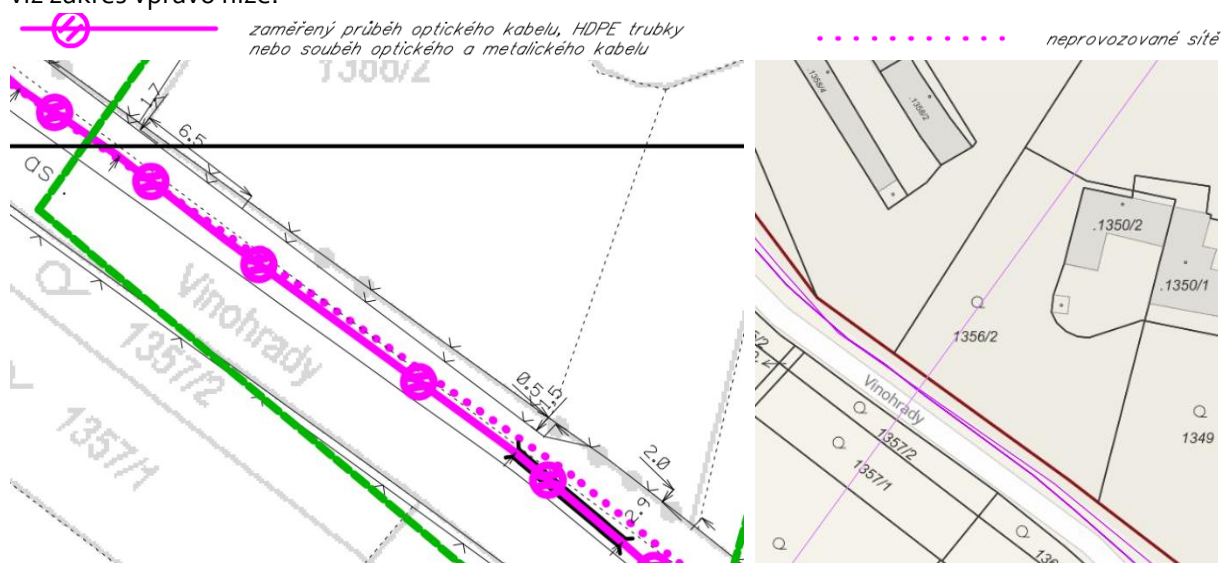
Obrázek 8: situační záměr plynovodu

Vodovod a kanalizace – poskytovateli jsou Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. a kanalizace se nachází na protější straně příjezdové komunikace. **Vodovod se nenachází.**



Obrázek 9: vodovod není a kanalizace oranžově

Telekomunikace – poskytovatelem je **CETIN a.s.** a nachází se u východní hranice souboru parcel přes komunikaci viz níže vlevo. Přes pozemky také vede trasa RRSS T-Mobile Czech Republic a.s. viz zakres vpravo níže.



Obrázek 10: situační zakres telekomunikace vlevo CETIN, vpravo + T-Mobile RRSS a Quantcom, a.s.

Inženýrské sítě jsou kromě vodovodu na hranici za/u příjezdové komunikace, dle RUIAN objekt RD není samostatně připojen. Možnosti napojení je v případě potřeby nutné řešit individuálně s poskytovateli.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemcích vázne věcné břemeno, zástavní právo, zákaz zcizení a exekuce/insolvence. Způsoby ochrany jsou ZPF a OP kulturní památky.

3.1. Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona – BROJAN RENT s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - BROJAN RENT s.r.o.
Zahájení exekuce – BROJAN RENT s.r.o.

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

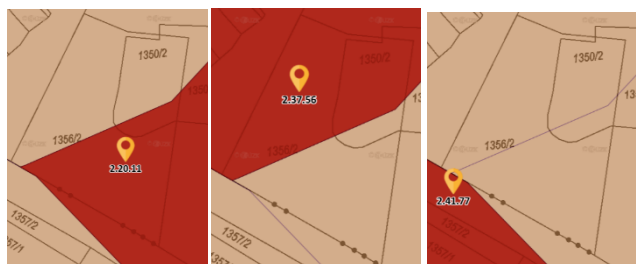
Název
zemědělský půdní fond*
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

* ZPF platí pouze pro pozemek zahrady p. p. č. 1356/2

3.3. Seznam BPEJ

BPEJ neplatí pouze pro zastavěnou plochu a nádvoří p. p. č. 1350/2

BPEJ	Výměra	Třída
22011	392	IV.
23756	365	V.
24177	1	V.



Obrázek 11: dělení BPEJ

3.4. Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)*
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

* VB platí dle KN pouze pro pozemek p. p. č. 1356/2



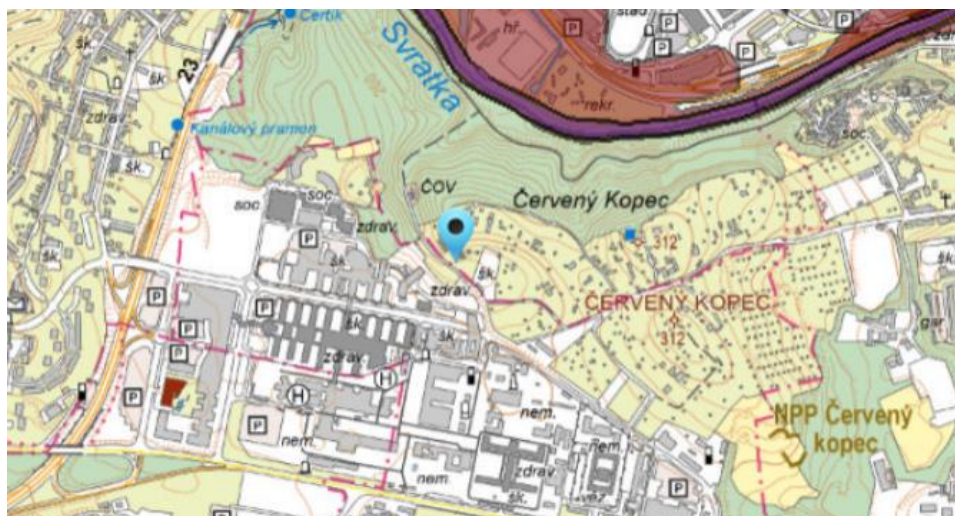
Obrázek 12: věcné břemeno dle KN

Ochrana ZPF a záznam BPEJ neplatí pro zastavěnou plochu a nádvoří. P. p. č. 1356/2 jakožto zahrada je chráněn zemědělským půdním fondem – konkrétně třídou IV. (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou) a dvojí třídou V. (pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany). Věcné břemeno platí dle KN pouze pro pozemek p. p. č. 1356/2. Pro oba pozemky platí ochrana památek a zápisy exekuce/insolvence.

4. Záplavové území, ÚAN, svahové deformace, památky, radon

4.1. Záplavové území

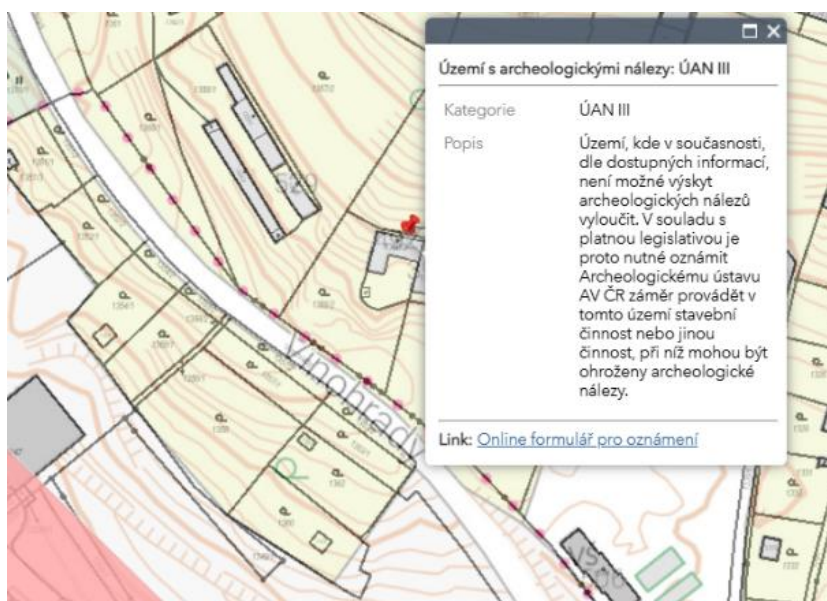
Pozemky se nenachází v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území vodních toků, nejbližší záplavové území toku Svratka je vzdálené cca 360 m vzdušnou čarou.



Obrázek 13: Záplavové území situace

4.2. Archeologická naleziště

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

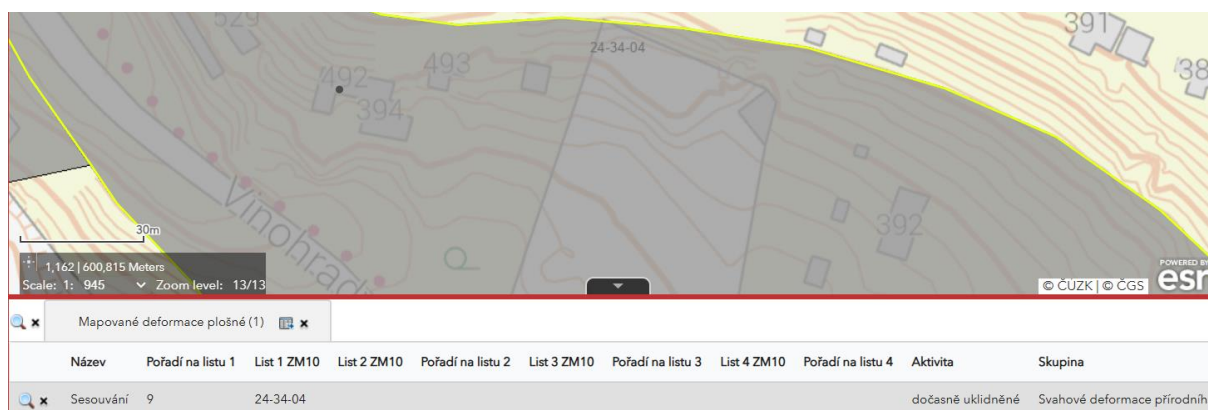


Obrázek 14. předmětné pozemky v ÚAN

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. Svahové deformace

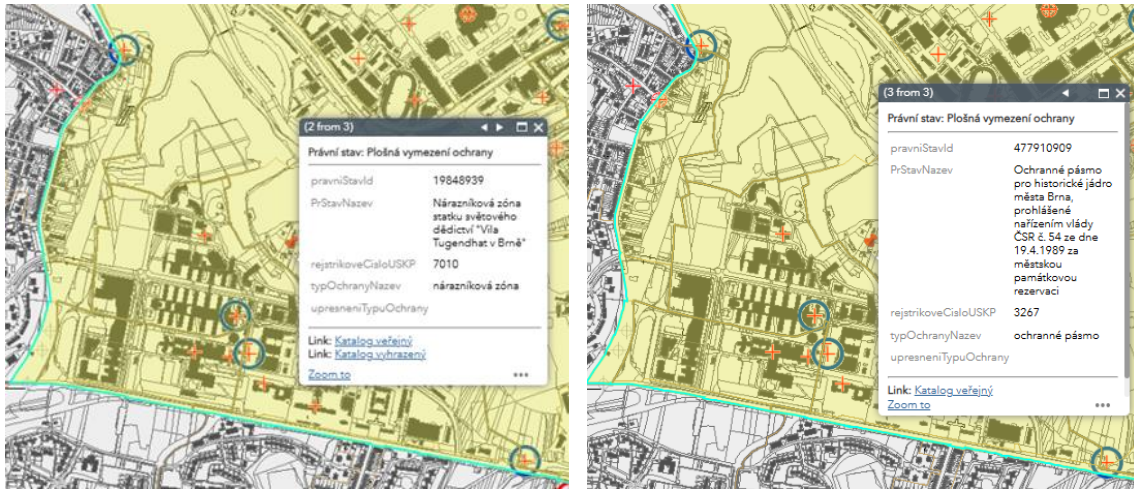
Pozemky se nachází v území se svahovými deformacemi sesouváním (dočasně uklidněné). Svahové deformace přírodního původu.



Obrázek 15: svahové deformace

4.4. Památková ochrana

Pozemky se nachází v Nárazníkové zóně statku světového dědictví "Vila Tugendhat v Brně" a Ochranném pásmu pro historické jádro města Brna, prohlášené nařízením vlády ČR č. 54 ze dne 19.4.1989 za městskou památkovou rezervaci.

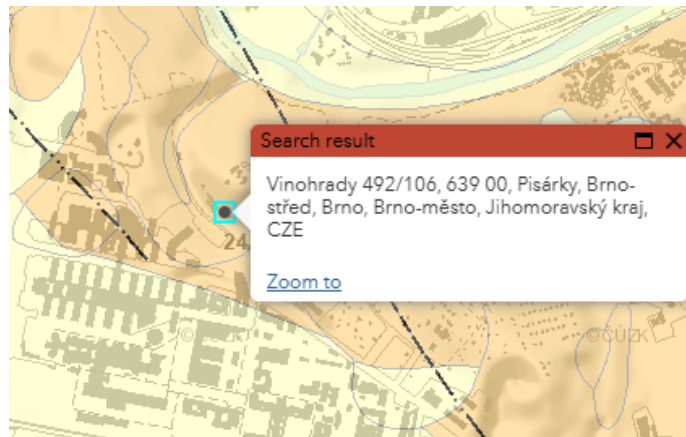


REJST. ČÍSLO ÚSKP	7010
NÁZEV	Nárazníková zóna statku světového dědictví "Vila Tugendhat v Brně"
KRAJ	Jihomoravský kraj
OKRES	Brno-město
OBEC S ROZŠÍŘ. PŮSOBNOSTÍ	Brno
OBEC	Brno
ČÁST OBCE	Bohunice; Brno-město: Černá Pole; Černovice; Horní Heršpice; Husovice; Jundrov; Komárov; Královo Pole; Maloměřice; Medlánky; Nový Lískovec; Pisárky; Ponava; Řečkovice; Staré Brno; Starý Lískovec; Stránice; Štýřice; Trnitá; Veverří; Zábřodovice; Žabovřesky; Židenice
PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNO OD	16. 12. 2001
FÁZE OCHRANY	památkově chráněno
TYP OCHRANY	nárazníková zóna

REJST. ČÍSLO ÚSKP	3267
NÁZEV	Ochranné pásmo pro historické jádro města Brna, prohlášené nařízením vlády ČR č. 54 ze dne 19.4.1989 za městskou památkovou rezervaci
KRAJ	Jihomoravský kraj
OKRES	Brno-město
OBEC S ROZŠÍŘ. PŮSOBNOSTÍ	Brno
OBEC	Brno
ČÁST OBCE	Bohunice; Brno-město: Černá Pole; Černovice; Horní Heršpice; Husovice; Jundrov; Komárov; Královo Pole; Maloměřice; Medlánky; Nový Lískovec; Pisárky; Ponava; Řečkovice; Staré Brno; Starý Lískovec; Stránice; Štýřice; Trnitá; Veverří; Zábřodovice; Žabovřesky; Židenice
PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNO OD	6. 4. 1990
FÁZE OCHRANY	památkově chráněno
TYP OCHRANY	ochranné pásmo

4.5. Radonový index

Předmětné parcely se nachází v území se středním radonovým indexem. Riziko je zvýšené, proto je nutné při stavbě provést specifická ochranná opatření jako např. správné provedení izolace základů proti radonu, odvětrání podloží nebo utěsnění stavebních spár a prostupů aj. Bude potřeba provést měření radonu na místě a podle výsledků z laboratoře určit kroky při výstavbě.



Převažující radonový index	Radonový index - popis	Číslo mapového listu ZM50	Horina	Typ hominy	Geneze	Eratém	Útvar	Soustava	Oblast
2	kvartér, hlubší podloží střední	35-12	sediment smíšený	sediment	deluviofluviální	kenozoikum	kvartér	Český masiv - pokryvné útvary a postvariské mag...	kvartér
2	střední	24-32	granodiorit, tonalit leukokrání	magmatit hlubinný	proterozoikum	proterozoikum	proterozoikum svrchní	Český masiv - krystalinikum a prevariské paleozo...	moravsk

Obrázek 16: radonový index

5. Úrodnost a BPEJ

Tato kapitola neplatí pro zastavěnou plochu a nádvoří. Pozemek zahrady má evidovaných hned několik BPEJ tříd (s mírným až výrazným sklonem). Pro přehlednost bude rozebrána pouze plošně zastoupenější vyšší IV. třída BPEJ 22011.

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

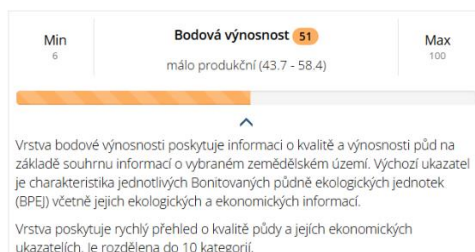


Rendziny, pararendziny převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v teplém, mírně suchém klimatickém regionu a málo produkční.

Pozemek zahrady je chráněny většinou třídou IV (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou) a třídou V. (pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany).

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 málo produkční půdy.

5.2. Klimatický region: 2 - teplý, mírně suchý (T2)

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do druhého klimatického regionu, který je rozšířen ve středních Čechách (východních od Vltavy po Kutnou Horu), dále v severozápadních Čechách. Na Moravě západní a severní část Dyjskosvrateckého úvalu od Znojma po Brno a jižní část Vyškovské brány.



Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
● Suma teplot nad 10 °C	2600 - 2800
● Průměrná roční teplota °C	8 - 9
● Průměrný úhrn srážek (mm)	500 - 600
● Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	20 - 30
● Vláhová jistota ve vegetačním období	2 - 4

Půdotvorný substrát slíny, měkké břidlice
 Skupina půdních typů rendziny, pararendziny

5.3. Hlavní půdní jednotka a další informace

Půdy s velmi nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující především jíly s vysokou bobtnavostí, půdy s trvale vysokou hladinou podzemní vody, půdy s vrstvou jílu na povrchu nebo těsně pod ním a mělké půdy nad téměř nepropustným podložím.

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

Náchylnost k zamokření, vysychání		Vhodnost půdy ke změně kultury	
Trvale zamokřená půda	ne	Vhodnost k zatravnění	nevhodná
Periodicky zamokřená půda	ne	Vhodnost k zalesnění	nevhodná
Vysychavá půda	ne	Vhodnost ke stavbě nádrží	nevhodná

Limity využití a ohroženost		
Typ	Hodnoty	Ohroženost
Ohroženost acidifikací	25 - 27	nízká
Ohroženost utužením	nižší střední	nižší střední
Potenciální ohroženost větrnou erozí	0	bez ohrožení

Informace o nižší střední 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 je bez ohrožení.

5.4. 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

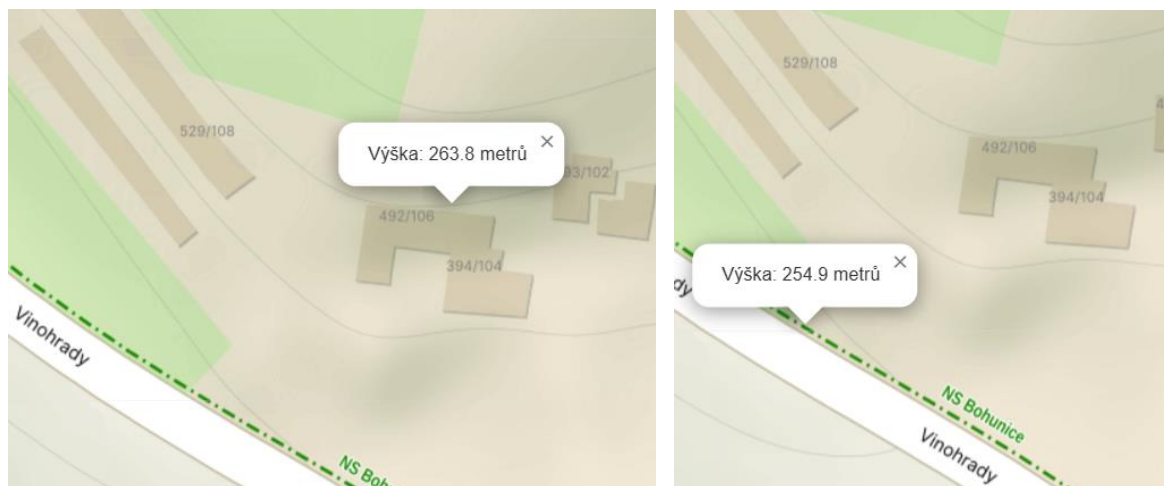
Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá	s celkovým obsahem skeletu do 25 %
Hloubka půdy	půda hluboká, půda středně hluboká	hloubka od 30 cm

Sklonitost pozemků je udávána v rozmezí od 3 do 17 stupňů s mírným přes střední až výrazný sklon (dle BPEJ pouze 1 m²) a všesměrnou orientací k jihu (jihozápad až jihovýchod), východu a západu (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), severu (severozápad až severovýchod).

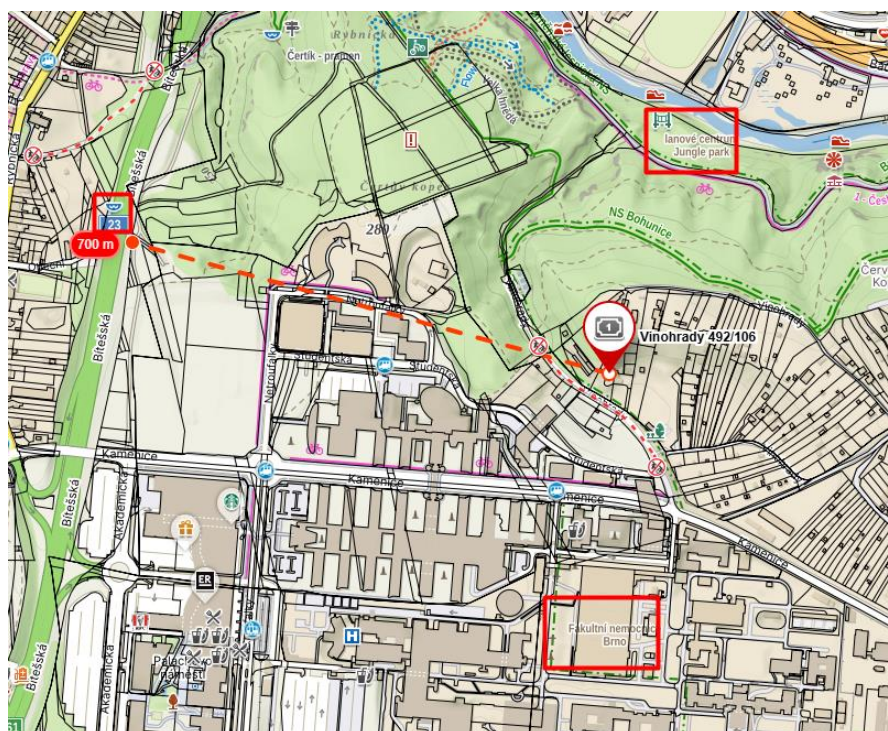
6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic jsou pozemky s převažujícím jihozápadním průměrným sklonem okolo 11 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 254,9 m. n. m. po cca 263,8 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je okolo 2 metrů.

V Brněnských Pisárkách žije přibližně 2 606 obyvatel (2021). V Brně cca 402 739 obyvatel (2025).



Obrázek 17: orientace a vrstvy



Obrázek 18: rušivé vlivy okolí, OP letiště

Kromě běžného sousedského/městského hluku a hluku z hlavní cesty se dá očekávat obecná zvýšená hladina hluku kvůli nedaleké I/23, areálu fakultní nemocnice a dalším městským vlivům. Drážní systém je vzdálený cca 1,8km, letiště Brno – Tuřany cca 7,7 km vzdušnou čarou.

7. Závěrem:

- Příjezdová cesta je katastrálně zajištěná z veřejné městské komunikace z ulice Vinohrady. Sjezd není dle mapových podkladů vybudovaný. Bývá zde akce Symbolické uzavření cyklostezek akce Krajem vína – Na kole vinohrady Uherskohradištska, která se konala např. v sobotu 4. října 2025.
- Inženýrské sítě jsou kromě vodovodu na hranici za/u příjezdové komunikace, dle RUIAN objekt RD není samostatně připojen. Možnosti napojení je v případě potřeby nutné řešit individuálně s poskytovateli.
- Pozemky jsou středně svažité pozemky s průměrnou sklonitostí okolo 11 stupňů. Na hranici 12 stupňů již začíná výrazná sklonitost.
- Předmětné parcely se nachází v území se středním radonovým indexem. Riziko je zvýšené, proto je nutné při stavbě provést specifická ochranná opatření jako např. správné provedení izolace základů proti radonu, odvětrání podloží nebo utěsnění stavebních spár a prostupů aj. Bude potřeba provést měření radonu a podle výsledků z laboratoře určit kroky při výstavbě.
- Předmětné pozemky se stavbou se ve znění před změnami ÚP nachází dle čtvrtých kladolistů územních plánů ve stabilizované ploše rezervy R.OV.3 se stabilizovaným využitím RX – rekreace jiná zastavěného území města.
- Přes pozemky také vede trasa radioreléového směrového spoje T-Mobile Czech Republic a.s.
- Datum dokončení stavby je evidováno k 31.12.1945.
- Ochrana ZPF a záznam BPEJ neplatí pro zastavěnou plochu a nádvoří. P. p. č. 1356/2 jakožto zahrada je chráněný zemědělským půdním fondem – konkrétně třídou IV. (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou) a dvojí třídou V. (pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany). Případné vynětí těchto tříd zpravidla nebývá problematické. K záměrům se vyjadřuji příslušný odbor životního prostředí.
- Věcné břemeno platí dle KN pouze pro pozemek p. p. č. 1356/2.
- Na parcelách vázne zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení.
- Pro oba pozemky platí ochrana památek a zápisy exekuce/insolvence.
- Pozemky se nachází v území se svahovými deformacemi sesouváním (dočasně uklidněné). Svahové deformace přírodního původu. Dle územních plánů se jedná o velmi složité základové poměry.
- Pozemky se nachází v Nárazníkové zóně statku světového dědictví "Vila Tugendhat v Brně" a Ochranném pásmu pro historické jádro města Brna (prohlášené nařízením vlády ČSR č. 54 ze dne 19.4.1989 za městskou památkovou rezervaci). K záměrům se vyjadřuje/připomínkuje příslušný odbor památek a jejich ochrany.
- Dle ÚP a [kap. 2.1. a 2.2.](#) je **hlavním využitím** části plochy v RX – rekreace jiná určená primárně pro individuální rekreaci formou zahrádkaření. **Přípustné** jsou pouze související rekreační aktivity a stavby doplňující hlavní využití. **Podmíněně přípustné** jsou podsklepené zahradní chaty o max. 1 nadzemním podlaží s podkrovím a zastavěnou plochou do 40 m² (v oblasti Přehrada do 50 m²) včetně drobného příslušenství. **Nepřípustné** je využití pro bydlení.
- Prostorová regulace stanovuje minimální podíl zeleně na pozemku 80 % a požadavek na zachování prostupnosti území při umísťování staveb a oplocení.
- Právě probíhá změna č. 1 a č.2 územního plánu. Doporučuji sledovat pro případ změn.
- Plocha územní rezervy je stanovena z důvodu budoucího využití pro veřejnou občanskou vybavenost s prověřením možnosti vymezení návrhových ploch OV v lokalitě

- V plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv.
- Celé území města leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno-Tuřany a leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR.
- Jelikož se pozemky nachází v území, kde nelze 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.
- Jelikož ÚP výslovně nepřipouští využití pro bydlení, doporučuji zjistit na stavebním úřadě možnosti přestavby stávajícího využití, zda lze pokračovat v dosavadní funkci RD – bydlení, a to i s ohledem na svahové deformace.

S přáním pěkných dnů