

Objednavatel: Ing. Eva Jeřábková

jerabkova@prokonzulta.cz

Č. RP25/1552



Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček
Zpracováno dne: 15.05.2025

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. SM – PLOCHY SMÍŠENÉ – VENKOVSKÉ BYDLENÍ	5
2.3. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	6
3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ	8
3.1. JINÉ ZÁPISY	8
3.2. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	8
3.3. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	8
4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, ÚAN, LPIS	9
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	9
4.2. ÚAN III.	9
4.3. LPIS – REGISTR PŮDY	9
5. ÚRODNOST A BPEJ	10
5.1. KLIMATICKÝ REGION: 5 - MÍRNĚ TEPLÝ, MÍRNĚ VLHKÝ (MT2)	10
6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ	10
7. ZÁVĚREM:	11

1. Katastr nemovitostí

Zadání: Prosím o rozbor plus na pozemek p. č. 604/1 o celkové výměře 938 m². Část veřejné komunikace, parcela 1293/4, přes kterou je příjezd, je ve vlastnictví společnosti Neveklov, a.s.

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětný pozemek se nachází v nadmořské výšce cca 401 m. n. m. ve městě Neveklov v okrese Benešov ve Středočeském kraji. Pozemek je s mírným sklonem maximálně do 7 stupňů.



Obrázek 1: předmětná nemovitost

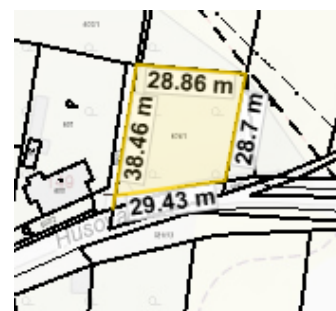
Výměra:

p. p. č. 604/1 má výměru 938 m² a je vedený v druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha

Pozemek je nepravidelného téměř obdélníkového tvaru.

Šířka: cca 28 až 29 metrů na obdélník viz přibližný zakres vpravo

Délka: cca 28,7 až 38,4 metrů viz přibližný zakres vpravo



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je částečně zajištěná z veřejné komunikace na p. p. č. 603/1 navazující na silnici na p. p. č. 1293/3 obě ve vlastnictví Město Neveklov, náměstí Jana Heřmana 80, 25756 Neveklov. V terénu není sjezd vybudovaný. Pokud by se uvažoval stávající příjezd v terénu z p. p. č. 1293/4 v soukromém vlastnictví Neveklov a.s., č. p. 46, 25756 Stranný, tak tento je bez věcného břemene nezajištěný.



Obrázek 3: příjezdové cesty, uprostřed obecní komunikace panorama 1.10.2023, vpravo nezajištěný příjezd 8.6.2022

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo

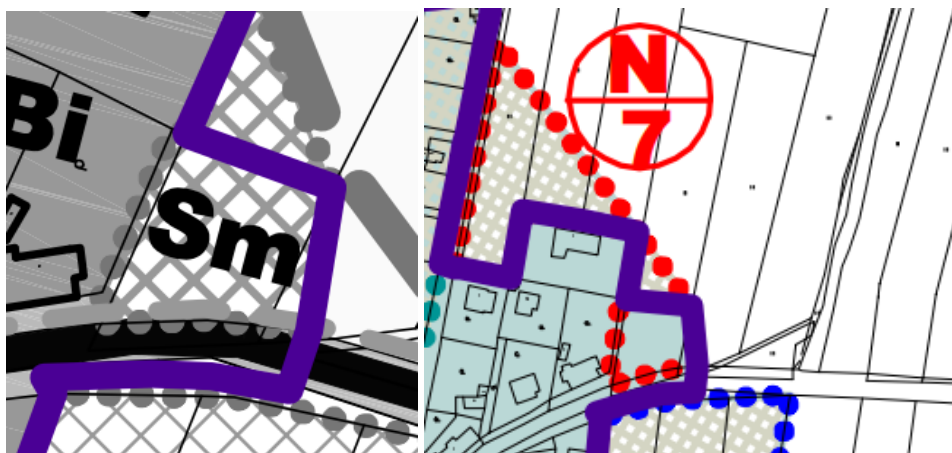
Autoklub České republiky, Opletalova 1337/29, Nové Město, 11000 Praha 1

Vlastnictví parcely má ve výlučném vlastnictví Autoklub České republiky z Prahy 1.

2. Územní plán

2.1. Základní údaje

Aktuální je územní plán po změně č. 2 města Neveklov – schválený k pořízení 09.06.2021 usnesením ZO, nabytí účinnosti 30.06.2022. P. p. č. 604/1 se v aktuálním ÚP nachází v zastavitelné rozvojové ploše Sm smíšené bydlení s označením N.7 zastavěného území.

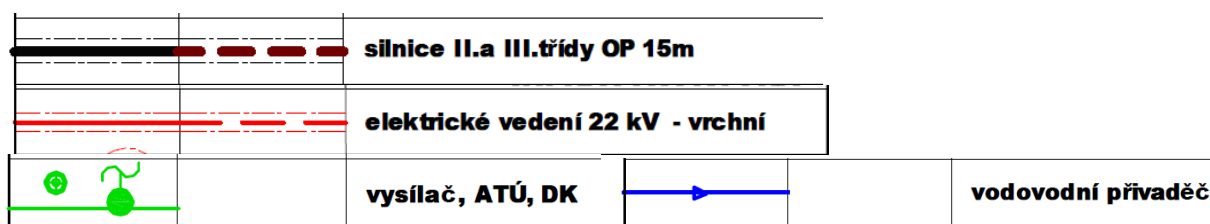


Obrázek 4: územní plán hlavní a základní členění

	hranice zastavěného úz. k 082021		zastavěné úz. k 1.9.2016
	zastavitelné plochy ÚP		zastavitelné plochy
	Sm využití pro : Smíšené bydlení		



Obrázek 5: koordinace



2.2. Sm – plochy smíšené – venkovské bydlení

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech se zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva
- provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci samostatných staveb pro podnikatelskou činnost

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- bydlení individuální
- provozovny výroby nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- zemědělská malovýroba v rozsahu hygienického pásma, které musí zasahovat pouze pozemek provozovatele
- změna využití stávajících obytných staveb pro rekreaci

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np.včetně podkroví
- zastavěnost v nových zastavitelných plochách - do 30% / RD včetně přízemních přístaveb (garáže, přístřešky, kryté terasy ale bez zpevněných ploch. vodopropustné povrchy – min. 40%
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- respektovat charakter původních venkovských staveb, s převládajícím obdélným půdorysem obytného domu a sedlovou střechou
- srážkové vody u RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích .

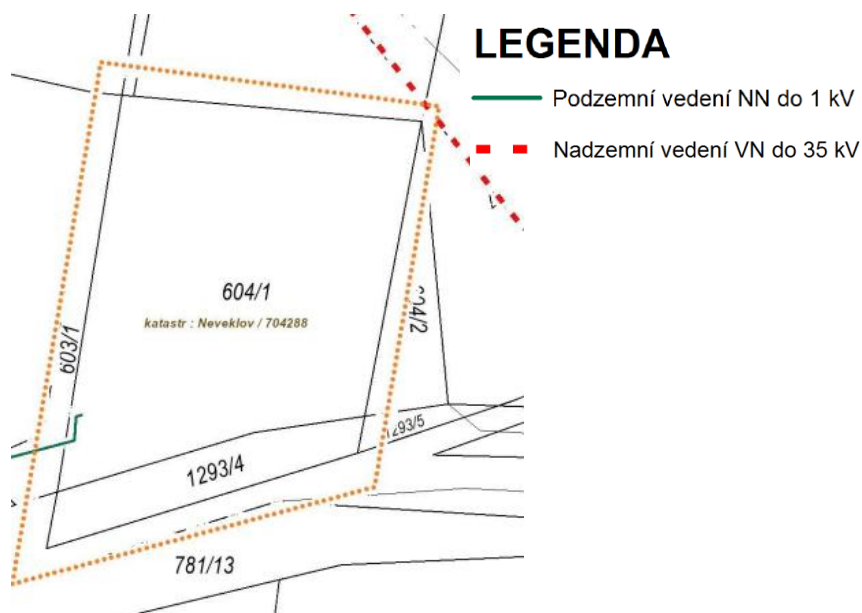
Přehled rozvojových ploch/plochy změn - návrhové období

Ozn.	Kat. území/lokalita	plochy změn -navržené využití	stávající kultura	Rozsah ha aktualizace
N.7	NEVEKLOV <i>U zahrádek</i>	Bi- Bydlení individuální v RD Sm- Smíšené venkov.bydlení	louka	0,51

Rozvojové plochy určené k zástavbě přirozeně naváží na stávající zástavbu v okrajových částech zastavěného území tak, aby se staly nedílnou součástí sídel, aniž by nepříznivě ovlivnily jejich obraz v krajině. Nová obytná zástavba včetně doplňkových hospodářských staveb v plochách smíšené zástavby bude charakterově odpovídat původní venkovské zástavbě měřítkem i výškovou hladinou.

2.3. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je ČEZ Distribuce, a. s. a podzemní vedení s přípojkou se nachází na pozemku.



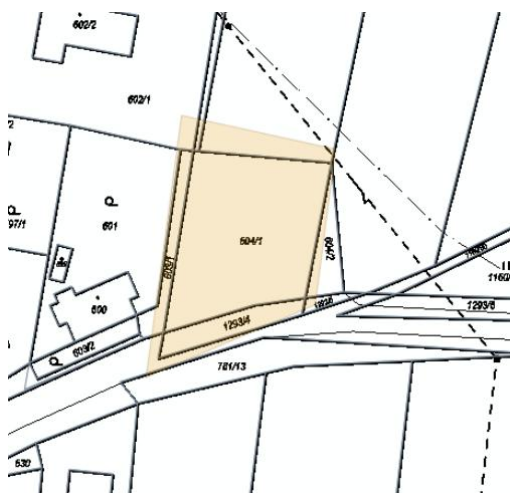
Obrázek 6: situační zakres elektřina

OP VN u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně je pro vodiče bez izolace 7 metrů (resp. 10 metrů u zařízení postaveného do 31. 12. 1994, vyjma lesních průseků, kde rozsah ochranného pásma i do uvedeného data činí 7 metrů).

Pokud stavba nebo stavební činnost zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení, je třeba požádat o písemný souhlas vlastníka nebo provozovatele tohoto zařízení na základě § 46 odst. 8 a 11 energetického zákona.

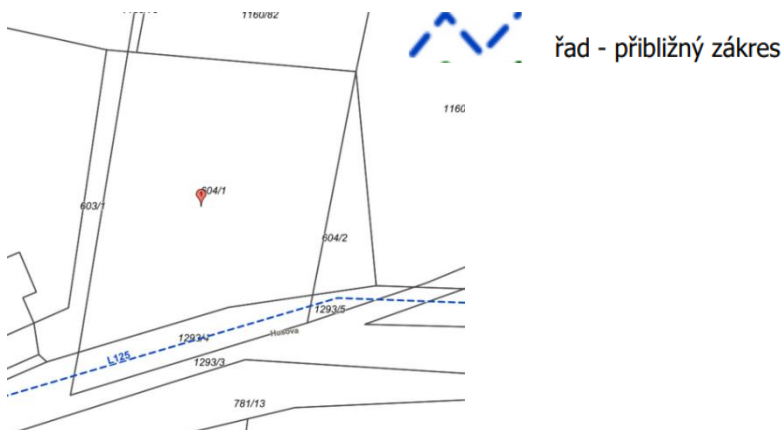
Nadzemní vedení nízkého napětí (do 1 kV) není chráněno ochranným pásmem. Při činnostech prováděných v jeho blízkosti (práce v blízkosti) je nutné dodržet vzdálenosti dané ČSN EN 50110-1.

Plynovod – V současné době není plynofikace Neveklova aktuální a není ani součástí návrhu ÚP.



Obrázek 7: situační zakres

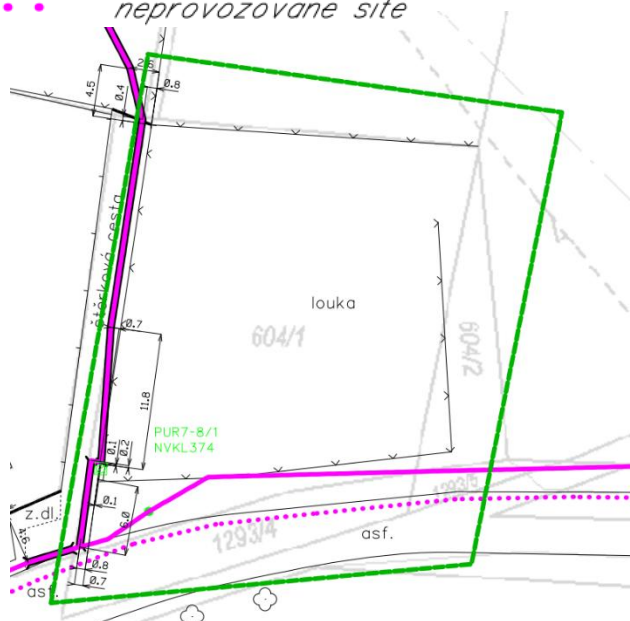
Vodovod se nachází a kanalizace se nenachází, poskytovatelem je Vodohospodářská společnost Benešov a.s



Obrázek 8: vodovod a kanalizace

Telekomunikace – poskytovatelem je CETIN a.s. a nachází se na pozemku. Jde o metalický kabel.

— zaměřený průběh metalického kabelu
 neprovozované sítě



Obrázek 9: situační zakres telekomunikace

Inženýrské sítě jsou kromě plynovodu a kanalizace na pozemku nebo jeho hranici. Možnosti napojení je potřeba řešit s poskytovateli.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí nejsou k pozemku evidovány žádné jiné zápisy ani způsob ochrany. Vázne na něm však věcné břemeno viz níže.



Obrázek 10: Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

3.1. Jiné zápisy

Typ
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

Název
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

3.3. Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

Předmětný pozemek jakožto ostatní plocha není chráněný zemědělským půdním fondem. Vázne na něm však věcné břemeno umístění a provoz elektrorozvodného zařízení.

4. Záplavové území, ÚAN, LPIS

4.1. Záplavové území

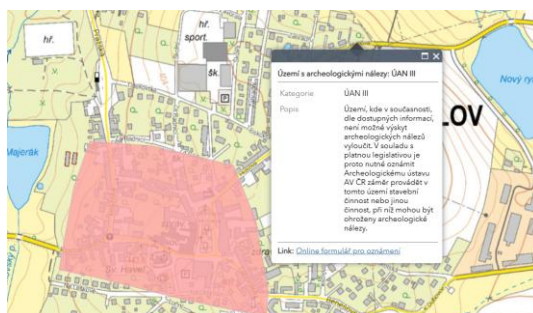
Pozemek se **nenachází** v záplavovém území vodních toků. Nejbližší záplavové území leží okolo vodního toku Tloskovský potok – Q5, Q20 a Q100 a je vzdálené cca 696 m.



Obrázek 11: Záplavové území není

4.2. ÚAN III.

Pozemek se nachází v území ÚAN III, kde v současnosti není možné vyloučit výskyt archeologických nálezů. Nejbližším významným archeologickým nalezištěm je jádro města s kostelem v kat. ÚAN I.



Obrázek 12. předmětný pozemek v ÚAN III

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. LPIS – registr půdy

Předmětná parcela není využívána žádným zemědělským subjektem. Přilehlé pozemky o rozloze 16,04 ha využívá Jiří Vrnák jako trvalý travní porost.



Obrázek 13: LPIS – registr půdy

5. Úrodnost a BPEJ

Pozemek jakožto ostatní plocha je vyjmutý ze zemědělského půdního fondu.

5.1. Klimatický region: 5 - mírně teplý, mírně vlhký (MT2)

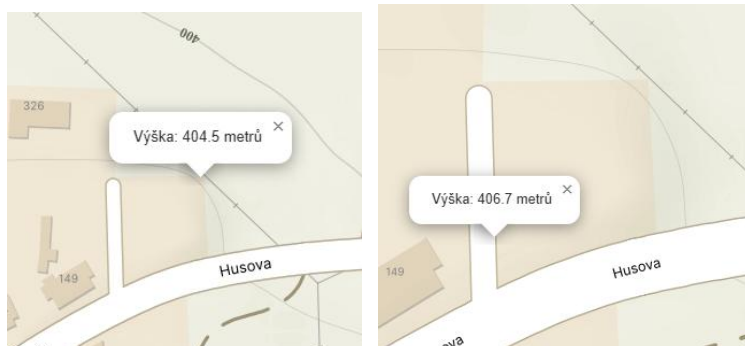
Přestože pozemek nemá evidované BPEJ, lze říci, že spadá do pátého klimatického regionu, který zahrnuje v Čechách západní, jižní a východní část Plzeňské pahorkatiny, severní a východní část České křídové tabule, značnou část Středočeské pahorkatiny, Chebskou, Sokolovskou a Budějovickou pánev, na Moravě pak jihovýchodní část Českomoravské vrchoviny, vyšší polohy Boskovické brázdy a pahorkatiny Opavsko-Hlučínské.



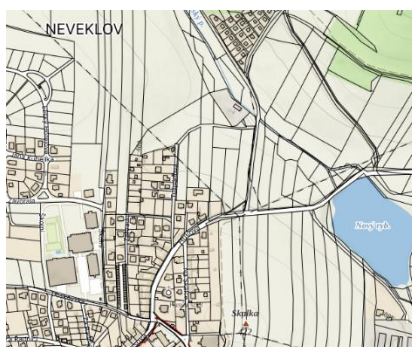
Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
☉ Suma teplot nad 10 °C	2200 - 2500
☉ Průměrná roční teplota °C	7 - 8
☉ Průměrný úhrn srážek (mm)	550 - 650
☉ Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	15 - 30
☉ Vlahová jistota ve vegetačním období	4 - 10

6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic je pozemek s mírným východním až severovýchodním sklonem max. do 7 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 404,5 m. n. m. po cca 406,7 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je cca 0,6 metrů. Ve městě Neveklov žije přibližně 2 769 obyvatel (2024).



Obrázek 14: orientace a vrstvy



Obrázek 15: rušivé vlivy okolí

Kromě běžného sousedského hluku, zvonů kostelů a hluku z hlavní cesty, popř. občasný průjezd a orba zemědělskou technikou se nedá očekávat extrémní hluková zátěž.

7. Závěrem:

- Veřejná příjezdová cesta navazuje na předmětný pozemek, sjezd není vybudovaný, viditelný příjezd v terénu od jihu není katastrálně zajištěný.
- Inženýrské sítě jsou kromě plynovodu a kanalizace na pozemku nebo jeho hranici. Možnosti napojení je potřeba řešit s poskytovateli.
- Do parcely zasahuje na severu ochranné pásmo VN: Pokud stavba nebo stavební činnost zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení, je třeba požádat o písemný souhlas vlastníka nebo provozovatele tohoto zařízení na základě § 46 odst. 8 a 11 energetického zákona.
- Na pozemku vážne věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení
- Územní plány nejsou přehledné, nicméně dá se předpokládat, že do pozemku zasahuje ochranné pásmo silnice 15 metrů. Ke stavební činnosti v tomto OP se musí vyjádřit místně příslušný silniční správní úřad.
- Dle ÚP kap. [2.1.](#) a 2.2. je hlavním využitím parcely N.7 Sm plochy smíšené venkovského bydlení pro rodinné domy, řemeslnou výrobu nebo výrobních služeb: max. podlažnost 2np.včetně podkroví, zastavěnost v nových zastavitelných plochách do 30 % / RD včetně přízemních přístaveb (garáže, přístřešky, kryté terasy ale bez zpevněných ploch. vodopropustné povrchy – min. 40 %).
- Je nutné respektovat charakter původních venkovských staveb, s převažujícím obdélným půdorysem obytného domu a sedlovou střechou. Srážkové vody u RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích.
- Jelikož se pozemek nachází v území, kde v současnosti výskyt archeologických nálezů nelze 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 podat žádost o předběžnou informaci na příslušný stavební úřad

S přáním pěkných dnů

www.rozborpozemku.cz