



Prověření pozemku Pohořelice 483/8

k.ú. Smolín, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj



Michal Potočiar

Realitní kancelář s.r.o

+4209029090902 · potociarmichal@gmail.com · Kancelář

Pozemkov

Parcela v katastru nemovitostí



Základní přehled

Dostupnost inženýrských sítí

- ✓ Elektřina
- ✗ Vodovod
- ✗ Kanalizace
- ✗ Plyn
- ✗ Internet

Územní plán

Funkční plocha: **RI - Rekreace Individuální**

Základní stav pozemku

- ! Zvýšený hluk
- ! Věcná břemena
- ! Zvýšená ochrana přírody
- ! Památková ochrana
- ! Záplavové území

Příjezdová cesta

- ✗ Přístup z veřejné komunikace

[Zobrazit vše v mapě](#)

Obsah

1. Základní údaje pozemků a staveb

1. Vlastníci a jejich podíly
2. Příjezdová cesta
3. Cena a daň z nemovitosti

2. Územní plán

1. Grafické podklady územního plánu
2. Funkční využití území RI - Rekreační Individuální
3. Regulační plán a územní studie

3. Inženýrské sítě

4. Omezení a ochranná pásma

1. Zápisy v katastru nemovitostí
2. Věcná břemena
3. Záplavové území
4. Další ochranná pásma a omezení

5. Další informace

1. Kvalita a ochrana půdy
2. Orientace ke světovým stranám a terén
3. Nadmořská výška a sklonitost
4. Okolní zástavba, hluk a vlivy okolí
5. Občanská vybavenost

6. Závěr

1. Základní údaje pozemků a staveb

Pozemek se nachází v nadmořské výšce cca 210 m n. m. v obci Pohořelice v okrese Brno-venkov, Jihomoravský kraj. Jedná se o soubor pozemků 483/8, 624/21, 624/20. Prověřovaná parcela je 483/8.



Obrázek: Šířka a délka pozemku

Výměra, druh a způsob využití:

Parcela č. 483/8 má výměru 655 m² a je vedená v druhu orná půda.

Šířka: cca 36.4 m v nejdelším místě

Délka: cca 38.3 m v nejdelším místě

Jedná se o soubor pozemků 483/8, 624/21, 624/20. s celkovou výměrou 964 m²



Obrázek: Předmětné nemovitosti v KN

Nejsou evidovány žádné firmy se sídlem na této adrese.

1.1. Vlastníci a jejich podíly

Vlastnické právo	Podíl	Exekuce	Insolvence
Venclovská Zoja Květná 169/6, Pisárky, 60300 Brno	1/1	-	-

Poznámka

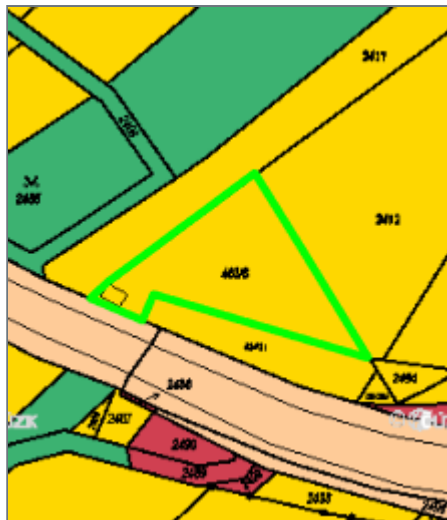
- Na parcele proběhla nedávná revize a data v katastru jsou aktuální díky obnově operátu.
- Pro laika to znamená jistotu, že výměra pozemku sedí a v budoucnu by neměly vznikat spory o hranice se sousedy kvůli starým nepřesným mapám.

1.2. Příjezdová cesta

Hlavní silnice je ve vlastnictví Jihomoravského kraje. Bude nutno vybudovat příjezdovou cestu dle zákonných parametrů. Mohl by zde nastat problém kvůli věcnému břemenu vedení, které se nachází přímo v cestě.



Obrázek: Příjezdová cesta letecky



Obrázek: Rozlišení různých vlastnictví



Obrázek: Panorama příjezdové cesty

■ Soukromé a podílové vlastnictví ■ Obecní majetek
■ Krajský majetek ■ Státní majetek

1.3. Cena, daň z nemovitosti

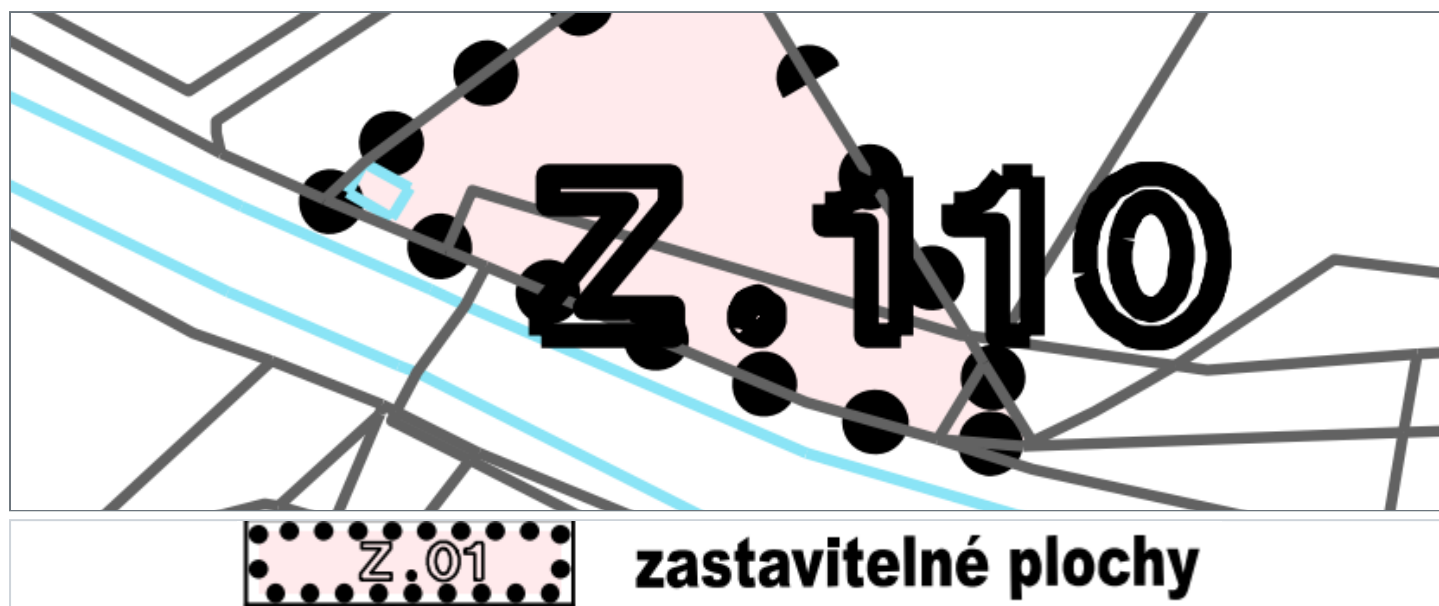
Od roku 2014 nevidujeme na parcele č. **483/8** žádný převod. Prodává se za 2 450 000 Kč (2 541 Kč/m²)

2. Územní plán

ÚP Pohořelice po změně č.3. Jedná se o zastavitelnou plochu rekreace individuální Z.110. Tahle plocha RI je určena výhradně pro rodinnou rekreaci (např. vinné sklepy) s přísným zákazem trvalého bydlení a průmyslových či skladových staveb. Výstavba je limitována jedním nadzemním podlažím s podkrovím, maximální zastavěnou plochou 80 m² a koeficientem KZP=0,35. Podmínkou realizace je napojení na veřejný vodovod a kanalizaci, zajištění hospodaření se srážkovou vodou přímo na pozemku a prokázání dodržení hlukových limitů. Celkový charakter staveb musí respektovat okolní zástavbu a nesmí narušovat architektonickou jednotu lokality.

2.1 Grafické podklady územního plánu

Výkres základního členění



Obrázek: Základní členění území

Koordinační výkres



Obrázek: Koordinační výkres

2.2 Funkční využití území

Plocha RI – Rekreace Individuální

Hlavní využití

pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití

- RI Rekreace Individuální
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- veřejná dopravní a technická infrastruktura
- pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejná prostranství nebo občanské vybavení místního významu
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami
- parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst
- rodinné vinné sklepy

Podmíněně přípustné

Nepřípustné využití

- nepřípustné bydlení v rodinných domech a bydlení v bytových domech
- zakázány veškeré nadlimitní stavby, zařízení a činnosti
- vyloučeny veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- zákaz staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod
- nepřípustné občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb
- malé i velké stavby odpadového hospodářství

Prostorové regulativy

- objekty o maximální výšce jednoho nadzemního podlaží
- přípustné obytné podkroví
- zohlednění výšky okolních staveb u souvislé uliční zástavby pro zachování architektonické jednoty
- koeficient zastavění plochy KZP = 0,35
- zastavěná plocha stavby pro rodinnou rekreaci maximálně 80 m²

2.3 Regulační plán a územní studie

Zastavitelná plocha Z.110

- Vzhled a umístění chaty se bude posuzovat individuálně podle okolí, neexistuje na to jedna šablona.
- Kvůli dálnici vedle vás čekají úřední komplikace – budete muset zaplatit hlukovou studii a doložit, že hluk nepřekračuje povolené limity.
- Pokud měření hluku nevyjde, úřady vám tam stavbu chaty (chráněného prostoru) nemusí vůbec povolit.
- Nemůžete mít vlastní studnu nebo septik – musíte se povinně a na vlastní náklady připojit na městský vodovod a kanalizaci.
- Dešťovou vodu nesmíte jen tak vypouštět na cestu nebo k sousedům – musíte si na pozemku pořídit retenční nádrž nebo trativod.



3. Inženýrské sítě

Na pozemku je pouze elektrická přípojka, nic jiného. Podle ÚP zde nemůže být studna ani septik ale napojení na veřejnou kanalizaci a vodovod města Pohořelice. Inzerát o tom pěkně kecá xd

Elektřina

Na pozemku je elektřina a elektrická přípojka. Eg.d



Obrázek: elektrické vedení



Obrázek: elektrické vedení

Plyn

V blízkosti se nenachází žádný plynovod.

Vodovod

V blízkosti se nenachází žádný vodovod.

Kanalizace

V blízkosti se nenachází žádná kanalizace.

Telekomunikace

V blízkosti se nenachází žádná telekomunikace.

4. Omezení a ochranná pásma

Na pozemku je věcné břemeno pro vedení elektrického vedení. Bez povodní. Je tam kousek ochranné pásma lesa a na pozemku se vyskytuje vedlejší stavba zapsaná v katastru.

4.1. Zápisy v katastru nemovitostí

Poznámka

Dle dostupných údajů katastru nemovitostí nejsou k předmětným pozemkům evidovány žádné další poznámky ani plomby

4.2. Věcná břemena



Obrázek: věcná břemena

Poznámka

Na jižní straně pozemku se vyskytuje Věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Jedná se o trasu elektrického vedení od EG.d, viz v listu vlastnictví.

4.3. Záplavové území



Obrázek: záplavové území

Poznámka

Bez povodňových rizik. Ve Smolíně je povodňová oblast, ta je ale 300m daleko.

4.4. Další ochranná pásma a omezení

Ochranné pásmo lesa

Pozemek se nachází od cca 14m od hranice lesa, ochranné pásmo lesa je v základu 30m. Pro výstavbu domu může být nutné tuto hranici dodržet.



Les u pozemku

Stavba na pozemku

Na pozemku se nachází stavba, pravděpodobně nějaká kůlna stará o výměře cca 10,5 m². I když je v katastru zaznačení jako vedlejší stavba, stojí za zeptání o co se jedná.



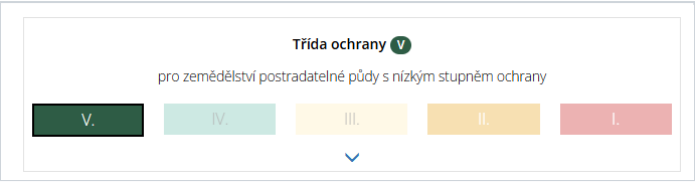
Vedlejší stavba, nějaká kůlna

5. Další informace o pozemku

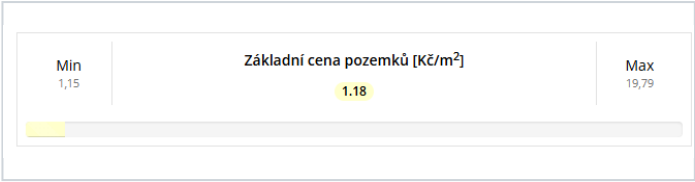
5.1 Kvalita a ochrana půdy (BPEJ)

Půda s BPEJ **0.40.77** má vyhláškovou cenu 1.18 Kč/m². Parcela má také způsob ochrany ZPF, takže se bude muset vyjmout.

BPEJ 0.40.77



Obrázek: třída ochrany půdy



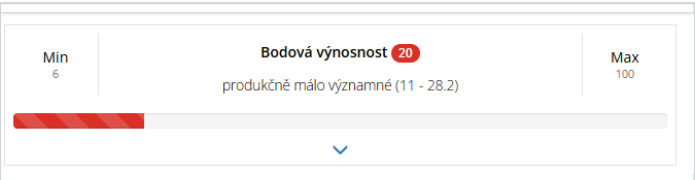
Obrázek: cena půdy (dle vyhlášky)

2. třída ochrany - 0.05.01

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.

5. třída ochrany - 0.40.77

Sdružuje zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností, jako jsou mělké půdy, hydromorfní půdy, silně skeletovité a silně erozně ohrožované. Tyto půdy jsou většinou pro zemědělské účely postradatelné. Lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské. Jedná se zejména o půdy s nízkým stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území.



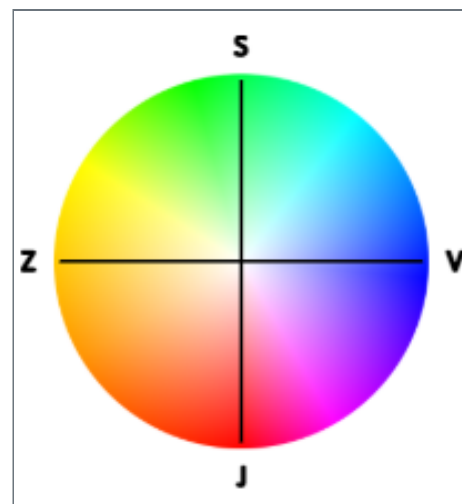
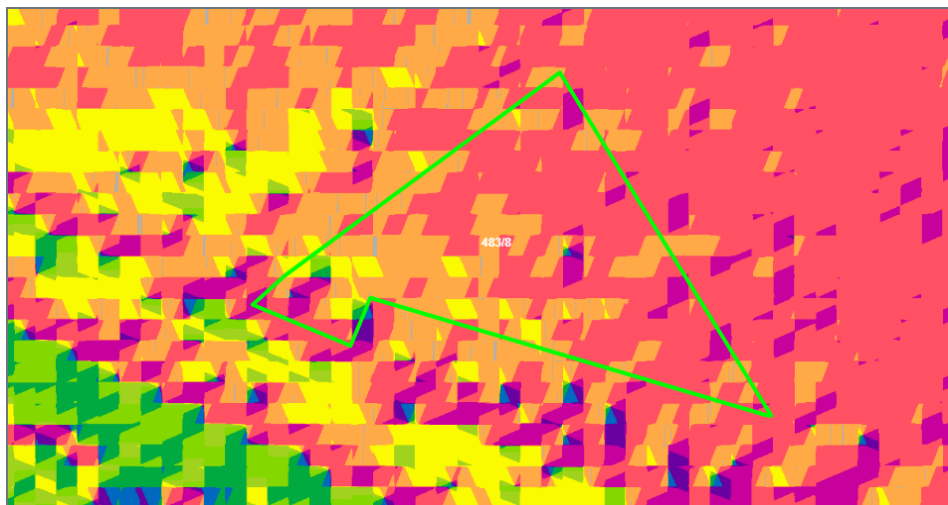
Obrázek: výnosnost půdy

Výnosnost

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 velmi málo produkční půdy.

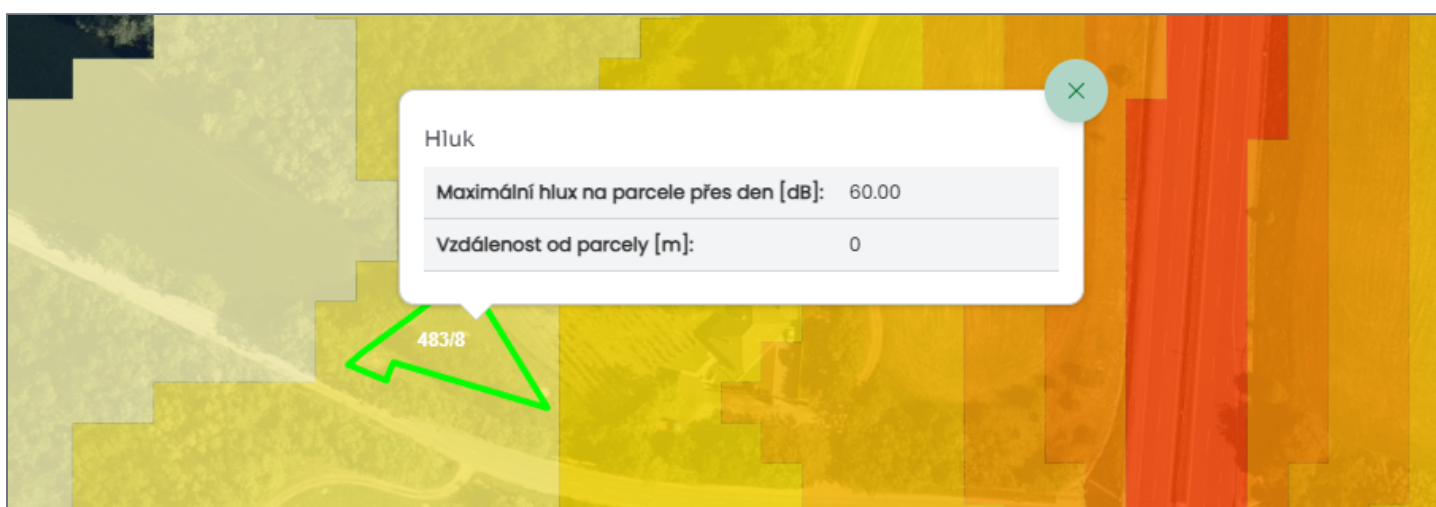
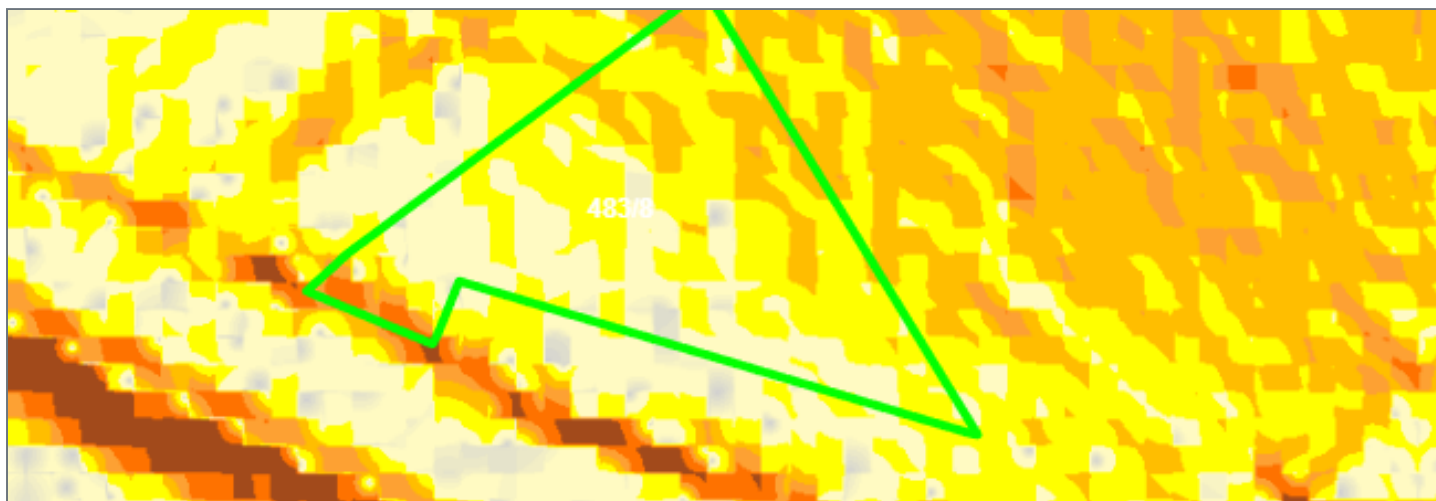
5.2 Orientace pozemku a okolí (hluk)

Automaticky zjištěná orientace svahu: **Jihozápad**. Dle světových stran a vrstevnic je pozemek s orientací na jihozápad se sklonem v průměru 18° (max. 47°). Nadmořská výška se pohybuje od cca 206.9 m n. m. po cca 211.5 m n. m. Průměrné stoupání či klesání na 10 metrů činí přibližně 3.2 metru. Celkové převýšení v rámci parcely činí 4.6 m. Parcela je dost svažité v severní části



Obrázek: orientace pozemku

Vedle pozemku se nachází dálnice a díky tomu je maximální hluk na parcele přes den **60 dB**. V obci Pohořelice žije přibližně 6 126 obyvatel. Za rok 2024 bylo evidováno 606 přistěhovalých a 557 vystěhovalých osob, dlouhodobě se tedy lidé do obce spíše stěhují. Ve stejném roce přirozený přírůstek činil 6 osob (50 narozených, 44 zemřelých). Obec v roce 2024 hospodařila s schodkem 3 719,7 tis. Kč (příjmy 322 679,483 tis. Kč, výdaje 326 399,193 tis. Kč).



Obrázek: hlukové zatížení území

5.3 Občanská vybavenost

Obec Smolín se nachází přibližně 3 km severně od města Pohořelice, v malebném prostředí Dyjsko-svrateckého úvalu. Díky blízké dálnici D52 je zajištěna velmi dobrá dopravní dostupnost do Brna, které je vzdálené přibližně 15 km.

V Pohořelicích je kompletní občanská vybavenost – školy, školky, obchody, restaurace i zdravotní středisko.

Školy

MŠ	Mateřská škola	2,8 km
ZŠ	Základní škola	3,5 km

Doprava

BUS	Autobusová zastávka	1,4 km
VLAK	Vlaková zastávka	3,5 km

Zdraví

MD	Zubní lékař	3,2 km
N	Nemocnice	15,1 km

6. Závěr

- Je zde věcné břemeno omezující využití pozemku
- Extrémní hluková zátěž z přilehlé dálnice znemožňuje klidnou rekreaci
- Nutnost dodržet přísná regulativa územního plánu pro plochu RI
- Podezřelá vedlejší stavba vyžadující důkladné prověření
- Absence inženýrských sítí (dostupná pouze elektřina, chybí voda a kanalizace), ÚP navíc říká, že zde musí být připojení na kanalizaci a vodovod veřejný
- Cena 2 450 000 Kč (2 541 Kč/m²) je vzhledem k investicím do sítí a hluku neadekvátní
- Celková hodnota pozemku je nadhodnocená