

18 KLÍČOVÝCH INFORMACÍ PRO VÝBĚR POZEMKU

Pasivní dům může být cestou, jak získat dokonalé bydlení, které vám výrazně ušetří náklady. S takovým domem nesouvisí pouze návrh a stavba samotná, ale také pozemek, na kterém dům stojí. Najít ideální pozemek se ovšem podaří jen málokdy. Většina pozemků bude v jednom nebo i více ohledech ne zcela vyhovující a pravděpodobně budete muset v nějakém ohledu slevit. O pozemku je nutné získat určité informace z různých externích zdrojů a dalších zdrojů, které jsou uvedeny a detailněji popsány níže.

ÚDAJE Z EXTERNÍCH ZDROJŮ

1. Informace z katastru nemovitostí

O pozemku byste již z počátku měli mít k dispozici určité základní údaje. Vyhledání parcely, vyhledání řízení, zobrazení mapy, vyhledání listu vlastnictví a dalších informací z katastrálního území je možné v Katastru nemovitostí. Nahlížení do Katastru nemovitostí je umožněno široké veřejnosti prostřednictvím internetu. Bez registrace a bezplatně můžete nalézt bližší informace na stránkách: <http://www.nemovitosti-katastr-nahlizeni.cz/>. Důležité jsou především následující údaje:

- a. **Vlastnické právo** - list vlastnictví (LV) je veřejnou listinou, která prokazuje stav dané nemovitosti evidované v katastru nemovitostí k okamžiku jeho vyhotovení. LV je označen číslem listu vlastnictví a jako veřejná listina je opatřen datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem a podpisem zaměstnance úřadu a kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku.
- b. **Výměra pozemku** - katastrální výměra neboli výměr, definuje rozlohu parcely v m². Vždy je udávána jako velikost obsahu zobrazené plochy v mapě.
- c. **Velikost a tvar pozemku** - optimální velikost pozemku pro stavbu volně stojícího domu je minimálně 800 m². Pozemek by nikdy neměl být menší než 500 m². Pokud má pozemek nepravidelný tvar, tak se vyplatí přizvat si architekta, který se vyjádří k optimální volbě typu domu. Obecně byste při výběru pozemku již měli mít ujasněno, jak velký dům chcete stavět, případně jak moc ho chcete do budoucna ještě rozšiřovat.
- d. **Omezení vlastnických práv** - Věcné břemeno - je věcné právo, které omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je vlastník povinen něco trpět, něco konat nebo se něčeho zdržet. Věcné břemeno definujete oprávněné osoby nebo nemovitosti, které z věcného břemene mají prospěch, a zároveň zatížené nemovitosti, pro které má být věcné břemeno zřízeno.

2. Informace z územních a regulačních plánů obcí

Další informace, se kterými byste se měli seznámit, jsou místní podmínky a požadavky na vaši parcelu. Zajímat byste se měli především o Územně plánovací dokumentace obcí, které zahrnují jejich územní a regulační plány.

Dále také o Územně plánovací podklady obcí, které zahrnují územně analytické podklady obcí s rozšířenou působností. Více informací je možné nalézt na stránkách: <http://portal.uur.cz/>. Tyto dokumenty však na vyžádání jistě obdržíte i na příslušném stavebním úřadě. Zajímat byste se měli především o následující regulativy:

- a. **Umístění domu na pozemku** - podle předpisů totiž musíte dodržet vzájemné odstupy staveb, které nesmí být mezi dvěma domy menší než 7 m. Minimální vzdálenost od hranice sousedního pozemku přitom musí být nejméně 3,5 m. Následně je také nutné dodržovat zastavěnost plochy, která je obvykle dána místní vyhláškou. Obecně platí, že rodinný dům by neměl zastavět více než 30 % z celkové výměry pozemku, a to včetně zpevněných ploch a teras. Možné jsou pochopitelně i výjimky, ale vždy se souhlasem příslušného souseda a stavebního úřadu.
- b. **Uliční čára** – určuje vzdálenost domu od hranice parcely směrem ke komunikaci. Bývá stanovena buď z důvodů jednotné „hloubky“ osazení domů v ulici nebo na základě požadavku na parkovací místo před domem, které bývá kolem 5 m.
- c. **Povolený vzhled domu** - obce také často požadují určitou velikost a vzhled rodinných domů. Snaží se tak o jednotu výstavby v rámci jedné oblasti, která brání výstavbě příliš odlišných domů. Tato snaha je poněkud nelogicky stanovena obecnými číselnými parametry namísto individuálních architektonických posouzení. Sledovány jsou zejména tyto parametry: **podlažnost (výška domu), max. výška hřebene nad terénem, sklon střechy, případně typ střechy (sedlová, valbová), orientace hlavního hřebene či barevnost oken a dveří.**

3. Informace o možnostech a podmínkách připojení na infrastrukturu

Důležité je také ověřit si dostupnost pozemku, a to nejen z hlediska příjezdové komunikace, která může být ve vlastnictví obce, ale může být i soukromá. Pak by mohl nastat problém. Každý pozemek totiž musí být napojen na komunikaci přímo. Pokud tomu tak není a přístup je přes jiný pozemek, je nutné pečlivě zvážit, zda se tento pozemek nestane nepřekonatelnou překážkou v podobě neústupnosti případného majitele.

Nezbytná je rovněž dostupnost inženýrských sítí. Jejich následné přivedení na pozemek se hodně prodraží, a může se i stát, že nebude možné vůbec, protože kapacita v dané lokalitě je vyčerpána a další domy připojit nelze. Rozhodně se v dnešní době neobejdete bez elektřiny.

Nezbytná je také voda. Ideální je, pokud je v blízkosti obecní vodovod, v jiných případech si totiž budete muset zřídit studnu. Pak se vyplatí zjistit si ještě před koupí pozemku, zda vodoprávní úřad vydá na její stavbu povolení a zároveň si nechat udělat geologický průzkum, který prověří hladiny podzemních vod, jejich trvalost, vydatnost a kvalitu.

Pokud chybí kanalizace, řešením je jímka nebo malá čistírna odpadních vod. Předem si ale zjistěte, jestli ji stavební úřad vůbec povolí.



4. Informace o podloží – zemina, voda, radon

Důležité je také znát, jestli na vašem pozemku není nějaká překážka pod zemí. Právě od geologického podloží se totiž odvíjí náklady na vybudování základů, a případné další úpravy stavby. Pro správný návrh základových konstrukcí je nezbytné znát skladbu vrstev, únosnost a jiné informace o zemině, na které bude dům stát. Tyto informace podá inženýrsko-geologický průzkum. Pro rodinný dům to obnáší jednu či dvě vrtané (případně kopané) sondy v místě budoucího domu. Ty definují skladbu zeminy (případně hladinu podzemní vody) a ze vzorků těchto sond se laboratorně stanoví vlastnosti jednotlivých vrstev (pevnost, sesychání apod.). Vhodné jsou pozemky, kde se nachází snadno rozpojitelná a přitom málo stlačitelná skála nebo suchý štěrkopísek. O něco dražší bude stavba na stlačitelném jílu (vyžaduje rozšíření základů) nebo na málo stlačitelném, ale zvodnělém štěrkopísku. Tedy za podmínky, že nebude nutné dělat tlakové izolace, nebo bude možné stavební jámu snadno odvodnit.

Dobré je také dopředu vědět v jaké hloubce se nachází podzemní voda, a jak je to s její agresivitou. Spodní voda mělce pod terénem mj. znamená, že bude lepší stavět dům nepodsklepený. Zároveň doporučujeme objednat i hydrogeologický průzkum – jeho výsledkem je informace o schopnosti zeminy vsakovat vodu. Následně může projektant přesně navrhnout způsob likvidace dešťových vod ze střechy domu, případně zpevněných ploch.

Potřebný je také tzv. radonový index pozemku, který kategorizuje plochy z hlediska pronikání radonu z podloží do budovy.



VÁŠ VLASTNÍ DOJEM Z POZEMKU

Při výběru pozemku byste se tedy jednak měli řídit různými nařízeními, vyhláškami a regulativami, ale především byste měli zohlednit svůj vlastní dojem, který z pozemku máte. O pozemku je vhodné zjistit si následující informace:

5. **Hodnota lokality** – tento faktor je dobré již ze začátku zvážit, pokud byste totiž z různých důvodů chtěli parcelu prodat, měli byste znát její kupní hodnotu, potažmo prodejní cenu, kterou za ni budete vyžadovat.
6. **Malebnost okolní krajiny** – lokalita, ve které budete pozemek kupovat, se vám musí především líbit, tak abyste zde mohli žít příjemný a pohodlný život
7. **Svažitost pozemku** – čím vyšší je svažitost pozemku, tím je výstavba základové desky a souvisejících terénních úprav těžší, potažmo dražší. Předem tedy počítejte s tím, že výběr příliš svažitého pozemku vás při výstavbě může vyjít na desítky až statisíce korun.
8. **Dopravní dostupnost** – tak abyste to neměli autem či MHD příliš daleko do školy, do práce, do obchodu, do nemocnice či za zábavou.
9. **Občanská vybavenost** – přítomnost školky x školy, obchodu, nemocnice, kulturního střediska, sportovního areálu, apod.



- 10. Přírodní rizika** – dobré je také prověřit, zda se pozemek nenachází v záplavovém území nebo na místě, kde nějaké starší územní rozhodnutí zakazuje stavět, např. v chráněných krajinných oblastech nebo v ochranných pásmech. Ochranné pásmo má kolem sebe železnice, všechna vedení vysokého napětí, silnice, kabely, vodovody či plynovody, a dokonce i les. Např. u lesa lze do vzdálenosti 50 m od něj stavět jedině se souhlasem orgánu ochrany lesa.
- 11. Zdroje hluku, prachu, zápachu** – jakými je silnice, železnice, lom, kamenolom, nedaleký kravín, pole, skládka, apod.
- 12. Zdroje patogenních zón** – jakými jsou blízké vysílače, vysoké napětí či trafostanice.

PARAMETRY OVLIVŇUJÍCÍ PASIVITU DOMU

Poslední oblastní, na kterou je vhodné se zaměřit, pokud se rozhodnete pro pasivní dům, jsou parametry, které si pasivní dům vyžaduje, a které jeho výstavbu a správné fungování následně ovlivňují. Mezi tyto parametry patří:

- 13. Orientace pozemku z pohledu světových stran** - ideálními jsou pozemky otevřené na jih či jihovýchod, které vám výrazně ušetří náklady na vytápění domu. U jižní expozice je slunečního záření o 10 až 30 % více než u severní. To je prvním klíčem k pasivnímu domu.
- 14. Okolní zástavba** - čím je okolní zástavba hustší, tím je teplota prostředí vyšší. Je ovšem nutné počítat také s tím, že okolní zástavba stíní slunečním paprskům dopadajícím na váš dům, čímž snižuje množství získané sluneční energie. To je druhým klíčem k pasivnímu domu.
- 15. Hustota druh zeleně** – zezeň může váš pozemek a dům chránit před větrem, ale současně zadržuje vodu a zvyšuje vlhkost. Vysoká okolní zezeň vašemu domu také zastíní sluneční energii, kterou budete muset následně vyrobit či nakoupit z jiných zdrojů. To je třetím klíčem k pasivnímu domu.
- 16. Nadmořská výška** - s nadmořskou výškou souvisí okolní teplota, která při každých 200 metrech klesne o 1 – 1,5°C. To je čtvrtým klíčem k pasivnímu domu.
- 17. Vítr** - pokud se jedná o moderní vzduchotěsné a dobře zateplené domy, tak lze tento faktor tolerovat, jestliže vám nebude na obtíž při venkovních činnostech mimo dům. Na pozemky, které nejsou přirozeně chráněny terénem, se pak doporučují umístit větrolamy. To je pátým klíčem k pasivnímu domu.
- 18. Doplňující přírodní vlivy**
- a. Mlhy** - časté mlhy v lokalitě negativně ovlivňují celkové množství získaného slunečního záření.
 - b. Tvar terénu** – v údolích a na kopcích je chladněji, než na rovinatých a otevřených prostranstvích.
 - c. Vodní plochy** – vlivem akumulace tepla zmírňují časté výkyvy teplot.

Najít pozemek, který by dokonale vyhovoval vašim představám a zároveň bezchybně splňoval požadavky pro stavbu nejen pasivního domu, je obtížné a s velkou pravděpodobností bude nutný jistý kompromis. Je-li to však možné, neustupujte ze svých požadavků a rozhodněte se pro pozemek, který bude splňovat jak vaše nároky na úsporu energií a využití alternativních zdrojů, ale také na příjemné bydlení.

RADA NA ZÁVĚR

Pokud v současné době vybíráte pozemek pro výstavbu pasivního domu, nespolehejte se pouze na slova realitních makléřů, ale raději se obraťte na zkušené odborníky.