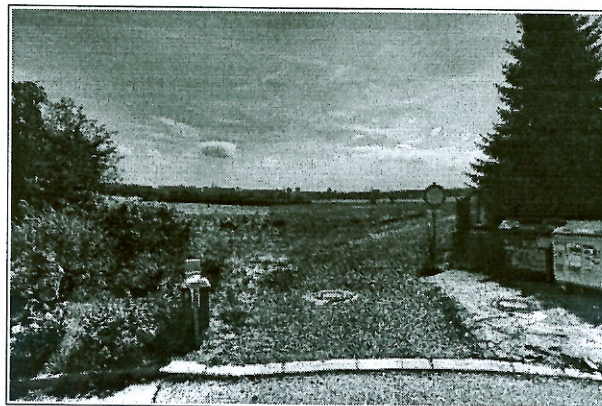
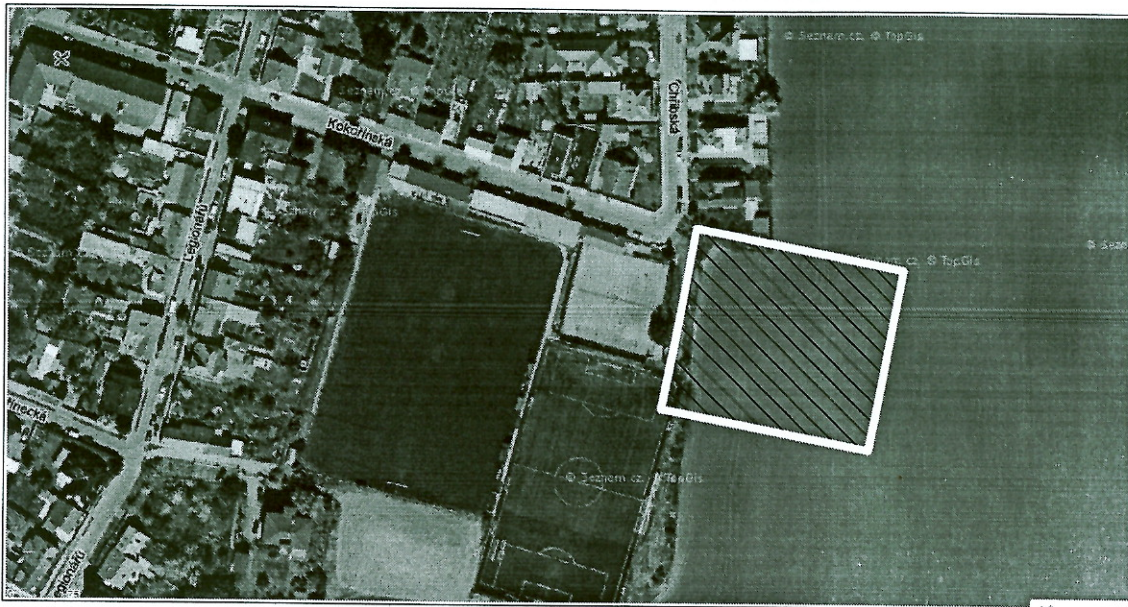


# ZNALECKÝ POSUDEK 2434/85/2020

o ceně nemovitých věcí: **pozemku p.č. 1729/602 a částí pozemku p.č. 1729/318 (budoucí p.č. 1729/635, 1729/625, 1729/626) - Dáblice**. Dotčené nemovité věci jsou u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu zapsány na listu vlastnictví číslo 750 pro obec Prahu, katastrální území **Dáblice**



## OBJEDNATEL POSUDKU

**Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou**  
Platněřská 191/4  
110 00 Praha 1

## ÚČEL POSUDKU

**stanovení zjištěné i v místě a čase ocenění obvyklé ceny pro obchodní jednání objednatele tohoto znaleckého posudku**

## OCENĚNÍ PROVEDENO KE DNI

**7.11. 2020**

## POSUDEK VYPRACOVAL

**Ing. Pavel Pech**  
Voznice 133  
263 01 Dobříš

## POUŽITÉ PŘEDPISY

**Zákon číslo 151/1997 Sb.**, v platném znění ke dni ocenění, Vyhláška č. 441/2013 ve znění Vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., **188/2019 Sb.**, podle stavu ke dni **7. listopadu 2020**

## PROHLÍDKA NA MÍSTĚ

6. 11. 2020, samostatně

## DATUM ZPRACOVÁNÍ

**7.11. 2020**

# A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

## 1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Oceňuji čtyři pozemkové parcely, položené k jihozápadnímu okraji rozlehlého pozemku p.č. 1729/318, tedy pozemku, který vyplňuje prostor mezi městskou částí tělesa dálnice D8 a zástavbou v ulici Chřibská – viz letecký snímek na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

První oceňovaný pozemek, tedy parcela p.č. 1729/602, je evidován KN, zbylé tři pozemky vznikají oddělením z již shora uvedeného pozemku, tedy z p.č. 1729/318, a sice tak, jak je demonstrována na níže přiložené fotokopie geometrického plánu a tyto dostávají nová – budoucí p.č. 1729/635, p.č. 1729/625 a konečně p.č. 1729/626.



Níže jsou k tomuto znaleckému posudku přiloženy detaily územního plánu dotčené městské části. Z těchto je možné snadno zjistit, jaké je budoucí využití oceňovaných pozemků:

**P.č. 1729/626** je začleněno do území **ZP** návrhový horizont parky, historické zahrady a hřbitovy

a

**P.č. 1729/602, p.č. 1729/635, p.č. 1729/625** je začleněno do území **SP** návrhový horizont sportu

Výše uvedené skutečnosti, tedy budoucí využití oceňovaných ploch dle ÚP, je pro ocenění dotčených ploch zásadní.

Tvary, rozměry, přesná poloha oceňovaných pozemků – to vše je dobře čitelné z níže přiloženého detailu snímku z katastrální mapy, potažmo fotokopie GP.

## 2. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Oceňované nemovité věci byly ke dni ocenění ve výlučném vlastnictví

**Rytířského řádu Křižovníků s červenou hvězdou**, se sídlem Platněřská 191/14, 110 00 Praha 1 Staré Město

U Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu jsou tyto zapsány na

LV číslo **750** pro obec Prahu, katastrální území **Ďáblice**, takto :

<b><u>Pozemek p.č. 1729/602</u></b>	orná půda	s výměrou	<b>264 m<sup>2</sup></b>
a			
<b>Pozemek p.č. 1729/318</b>	orná půda	s výměrou	<b>168 190 m<sup>2</sup></b>
		ze kterého vznikají parcely, které tvoří předmět ocenění, a sice:	
<b><u>Pozemek p.č. 1729/625</u></b>	orná půda	s výměrou	<b>7 031 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Pozemek p.č. 1729/626</u></b>	orná půda	s výměrou	<b>4 366 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Pozemek p.č. 1729/635</u></b>	orná půda	s výměrou	<b>141 m<sup>2</sup></b>

**3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

informace a údaje sdělené zástupcem objednatele  
objednávka z října t.r.  
skutečnosti zjištěné na místě samém

**4. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena tak, jak je uvedeno na krycím listě tohoto znaleckého posudku.

**5. POUŽITÉ PŘEDPISY**

Zákon číslo 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění  
Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění  
Vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 53/2016 Sb. 443/2016 Sb. 457/2017 Sb., 188/2019 Sb.

**B. NÁLEZ**

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| (1) | <b>Pozemek p.č. 1729/626 <u>Obvyklá cena</u></b>                                | zemědělský pozemek – dle ÚP začleněn do území SP |
| (2) | <b>Pozemek p.č. 1729/626 <u>Zjištěná cena</u></b>                               | dtto   |
| (3) | <b>Pozemky p.č. 1729/602, p.č. 1729/635, p.č. 1729/625 <u>Obvyklá cena</u></b>  | zemědělské pozemky – dle ÚP začleněn do území ZP |
| (4) | <b>Pozemky p.č. 1729/602, p.č. 1729/635, p.č. 1729/625 <u>Zjištěná cena</u></b> | dtto   |

## C. OCENĚNÍ - POSUDEK

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu takto – § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. **Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.** Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

### Analýza trhu s nemovitými věcmi

Trh s nemovitými věcmi, lépe řečeno s pozemky, je v místě relativně čilý i dobře čitelný. Pro „standardní“ nemovité věci je tedy možné bez problémů určit obvyklou cenu na základě porovnání.

Oceňované pozemky, však rozhodně jako „standardní“ nemovité věci označit nelze, což je dáno těmito zásadními důvody:

- nejde o „standardní“ zemědělské pozemky, ÚP městské části plánuje jiné využití
- dle ÚP jde velmi specifické budoucí využití – nejde o „standardní“ pozemky určené k výstavbě objektů k bydlení či objektů komerčních
- není, z důvodů výše uvedených, možné sestavit relevantní vzorek analogických ploch k porovnání

Obvyklou cenu staveb není tedy možné stanovit – nelze použít porovnávací metodu, pro další obchodní jednání objednatele je tedy třeba vycházet z ceny zjištěné.

Ocenění je provedeno podle platné dílce Zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění Vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb., kdy shora uvedené právní předpisy jsou níže pro zjednodušení uváděny jako **Vyhláška a Zákon.**

- (1) **Pozemek p.č. 1729/626 Obvyklá cena** zemědělský pozemek – dle ÚP začleněn do území SP  
Nelze určit
- (2) **Pozemek p.č. 1729/626 Zjištěná cena** dtto  
**8 826 220,- Kč**

Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb.						
Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků						
Dáblice						
§ 4						
Odstavec (3)						
ZCU	ZC	Tabulka č. 5 Přílohy č. 3 Vyhlášky		I		
<b>2 021,58 Kč</b>	6 126,00 Kč	-0,10	P <sub>1</sub>	P <sub>5</sub> * (1+P <sub>1</sub> +P <sub>2</sub> +P <sub>3</sub> +P <sub>4</sub> )		
		0,05	P <sub>2</sub>			
		0,00	P <sub>3</sub>			
		0,15	P <sub>4</sub> – velmi dobrá poloha v místě		0,33	
		0,30	P <sub>5</sub>			
Tab. č. 5 Přílohy č. 3 Vyhlášky						
Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Cena	spoluvlastnický podíl	Cena spoluvlastnického podílu	Zaokrouhlo podle § 50 na desetikoruny
1729/626	4366	2 021,58 Kč	8 826 218,28 Kč	1/1	8 826 218,28 Kč	8 826 220 Kč
Pozemek v návrhovém horizontu ZP				4366	m <sup>2</sup>	<b>8 826 220 Kč</b>

- (3) **Pozemky p.č. 1729/602, p.č. 1729/635, p.č. 1729/625 Obvyklá cena**  
zemědělské pozemky – dle ÚP začleněn do území ZP  
Nelze určit
- (4) **Pozemky p.č. 1729/602, p.č. 1729/635, p.č. 1729/625 Zjištěná cena**  
dtto  
zakrouhleno na desetikoruny  
**15 715 760,- Kč**

Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2018 Sb., 188/2019 Sb.							
Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků § 3							
Dáblice							
§ 4, 9							
Pozemky v návrhovém horizontu SP							
$I_T$	Tabulka č. 1 Přílohy č. 3 Vyhlášky	1,000	$I_P$	Tabulka č. 4 Přílohy č. 3 Vyhlášky	0,690		
$P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + (P_1+P_2+P_3+P_4+P_5))$	0,00		$P_1$	$P_1 * (1 + (P_2+P_3+P_4+P_5+P_6+P_7+P_8+P_9 + P_{10}+P_{11}))$		0,60	$P_1$
	0,00		$P_2$			0,00	$P_2$
	0,00		$P_3$			0,00	$P_3$
	0,00		$P_4$			0,05	$P_4$
	0,00		$P_5$			0,00	$P_5$
	1,00		$P_6$			0,10	$P_6$
	1,00		$P_7$			0,00	$P_7$
	1,00		$P_8$			0,00	$P_8$
	1,00	$P_9$	0,00			$P_9$	
$I_o$	Tabulka č. 2 Přílohy č. 3 Vyhlášky	1,000	$I = I_T * I_o * I_P$				
$1 + (P_1+P_2+P_3+P_4+P_5+P_6)$	0,00		$P_1$		<b>0,690000</b>		
	0,00		$P_2$				
	0,00		$P_3$				
	0,00		$P_4$				
	0,00		$P_5$				
	0,00	$P_6$					
ZC	I	R	ZCU				
		0,500					
6 126,00 Kč	0,690	koeficient dle § 9	<b>2 113,47 Kč</b>				
Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena	Výsledná zjištěná cena	Podíl	Výsledná zjištěná cena		
1729/602	264	2 113,47 Kč	557 956,08 Kč	11	557 956,08 Kč		
1729/635	141	2 113,47 Kč	297 999,27 Kč	11	297 999,27 Kč		
1729/625	7031	2 113,47 Kč	14 859 807,57 Kč	11	14 859 807,57 Kč		
<b>Celkem</b>			<b>7436</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>15 715 762,92 Kč</b>		

## D. REKAPITULACE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| (1) | <b>Pozemek p.č. 1729/626 <u>Obvyklá cena</u></b>                                | zemědělský pozemek – dle ÚP začleněn do území SP<br>Nelze určit |
| (2) | <b>Pozemek p.č. 1729/626 <u>Zjištěná cena</u></b>                               | dtto<br><b>8 826 220,- Kč</b>                                   |
| 3)  | <b>Pozemky p.č. 1729/602, p.č. 1729/635, p.č. 1729/625 <u>Obvyklá cena</u></b>  | zemědělské pozemky – dle ÚP začleněn do území ZP<br>Nelze určit |
| (4) | <b>Pozemky p.č. 1729/602, p.č. 1729/635, p.č. 1729/625 <u>Zjištěná cena</u></b> | dtto<br>zakrouhleno na desetikoruny<br><b>15 715 760,- Kč</b>   |

Cena nemovitých věcí v místě a čase ocenění obvyklá

Nelze určit

Cena nemovitých věcí zjištěná

24 541 980,- Kč

SLOVY : DVACET-ČTYŘI-MILIONY-PĚT-SET-ČTYŘICET-JEDEN-TISÍC-DEVĚT-SET-OSMDESÁT KORUN ČESKÝCH

## E. SEZNAM PŘÍLOH ZNALECKÉHO POSUDKU

INFORMACE O PARCELÁCH Z KN, DETAIL SNÍMKU Z KATASTRÁLNÍ MAPY, FOTOKOPIE GP, DETAIL CENOVÉ MAPY STAVEBNÍCH POZEMKŮ, DETAILY ÚP MĚSTSKÉ ČÁSTI ĎÁBLICE

7 LISTŮ MIMO TEXT POSUDKU, VLOŽENY ZA JEHO OBSAH

Voznice 7. listopadu 2020

Ing. Pavel Pech

Posudek obsahuje 13 listů, z toho 1 list titulní, 7 listů jako přílohu a 5 listů znaleckého posudku. Znalecký posudek se předává ve dvou vyhotoveních.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašuji, že souhlasím se zveřejněním tohoto znaleckého posudku.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Praze dne 22.6.2006 pod číslem jednacím Spr 4013/2005 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2434/85/2020 v mém znaleckém deníku.

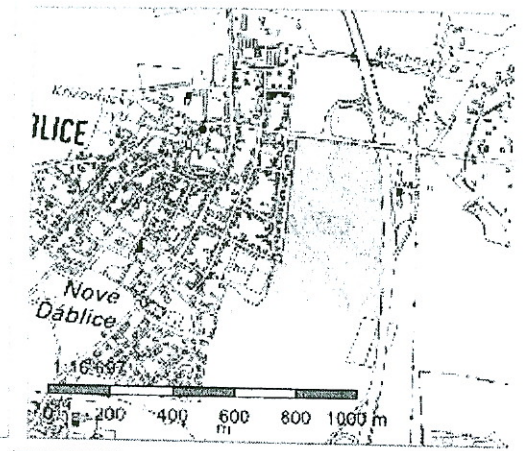
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle předložené likvidace.

Ing. Pavel Pech  
Voznice 133  
263 01 DOBŘÍŠ



## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1729/318  
Obec: Praha [554782]  
Katastrální území: Ďáblice [730629]  
Číslo LV: 750  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 168190  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list:  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Druh pozemku: orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Rytířský řád Křížovníků s červenou hvězdou, Platněřská 191/4, Staré Město, 11000 Praha 1

## Působ ochrany nemovitosti

Název

emědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ      Výměra

0100    168190

## Mezení vlastnického práva

jsou evidována žádná omezení.

## iné zápisy

jsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální úřad územní ústředí Praha

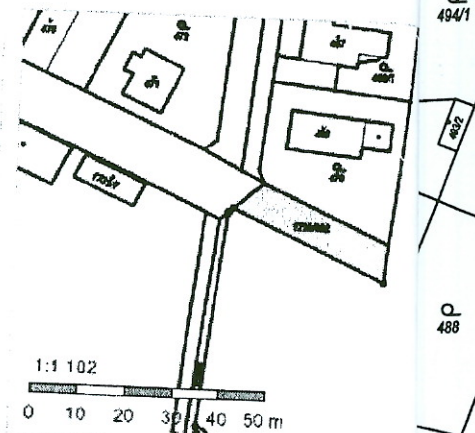
zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.11.2020 16:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.6 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1729/602  
 Obec: Praha [554782]  
 Katastrální území: Ďáblice [730629]  
 Číslo LV: 750  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 264  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list:  
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Druh pozemku: orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Rytířský řád Křížovníků s červenou hvězdou, Platněřská 191/4, Staré Město, 11000 Praha 1

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<u>20100</u>	<u>264</u>

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

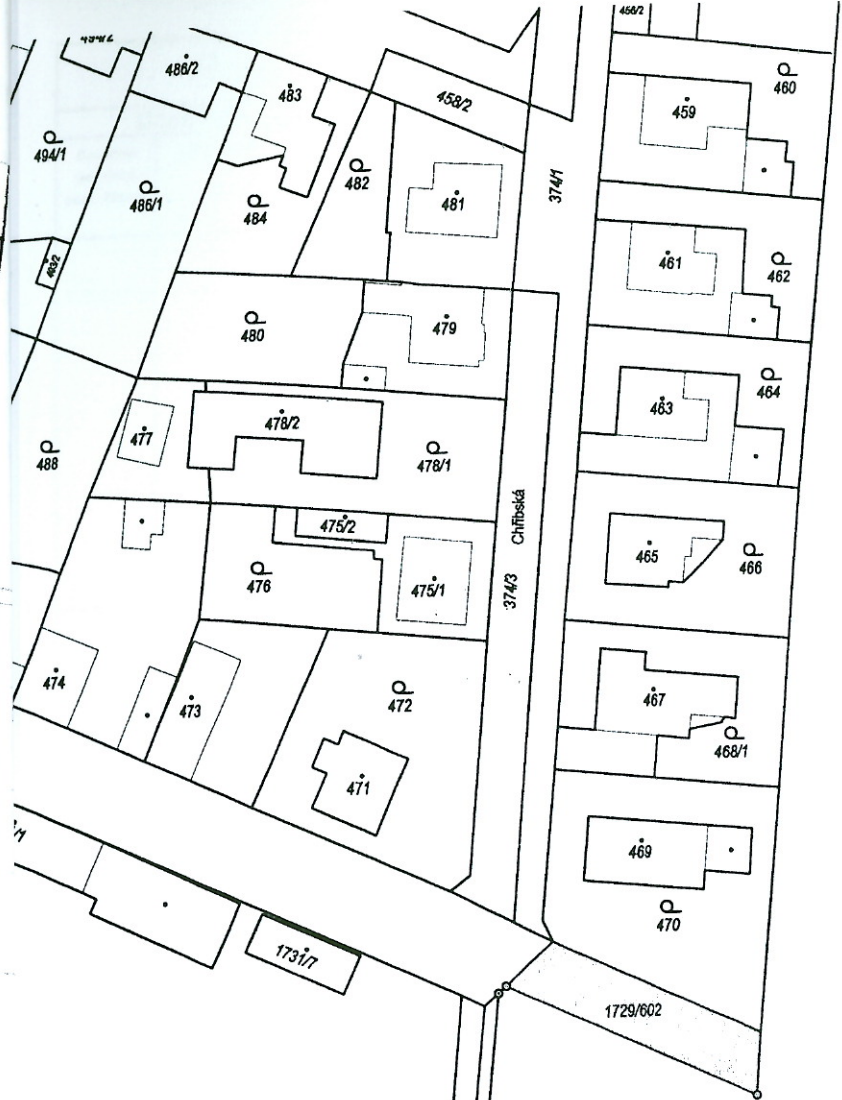
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.11.2020 16:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

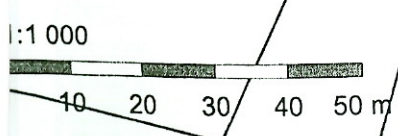
Verze aplikace 5.6.6 b





u, Katastr

pace 5.6.6 bu



m.10...

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpř. určený výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
		ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>						
1729/318	16	81	90	orná půda	1729/318	15	66	52	orná půda	0							
					1729/625		70	31	orná půda	2							
					1729/626		43	66	orná půda	2							
					1729/635		1	41	orná půda	2							
							(16 81 90)										
		16 81 90				16 81 90											
		16 81 90								k.ú.: Ďáblice 1729/318		750		16 81 90 16 81 90		celá	

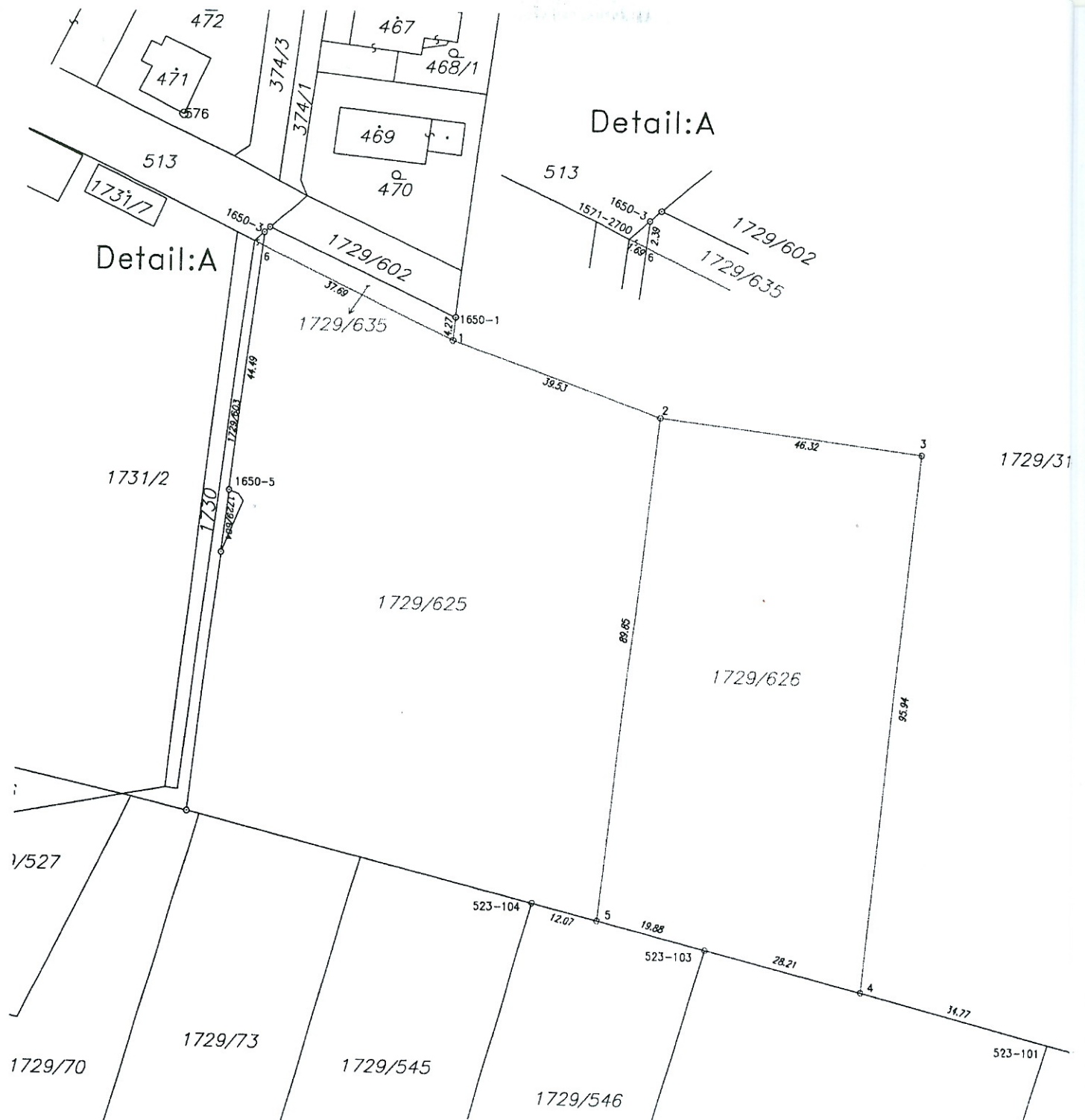
## Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Parcelní číslo podle zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Parcelní číslo podle zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>						
1729/318				20100	15	66	52								
1729/625				20100		70	31	1729/635				20100		1	41
1729/626				20100		43	66								

<h3>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</h3>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Otto Loub</i>	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <i>953/95</i>	
	Dne: <i>11.5.2020</i> Číslo: <i>953/20-14</i>	
	Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.	
Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:		
Jméno, příjmení:		
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:		
Dne: Číslo:		
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.		
Vyhovitel: <i>Geouniversum v.o.s. V předpolí 1472/27 Praha 10</i>		
Číslo plánu: <i>1854-18/2020</i>		
Okres: <i>Hlavní město Praha</i>		
Obec: <i>Praha</i>		
Kat. území: <i>Ďáblice</i>		
Mapový list: <i>Kralupy nad Vltavou 4-8/31</i>		
<small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: mezníky, hřeby, kolký</small>		

Detail:A

Detail:A

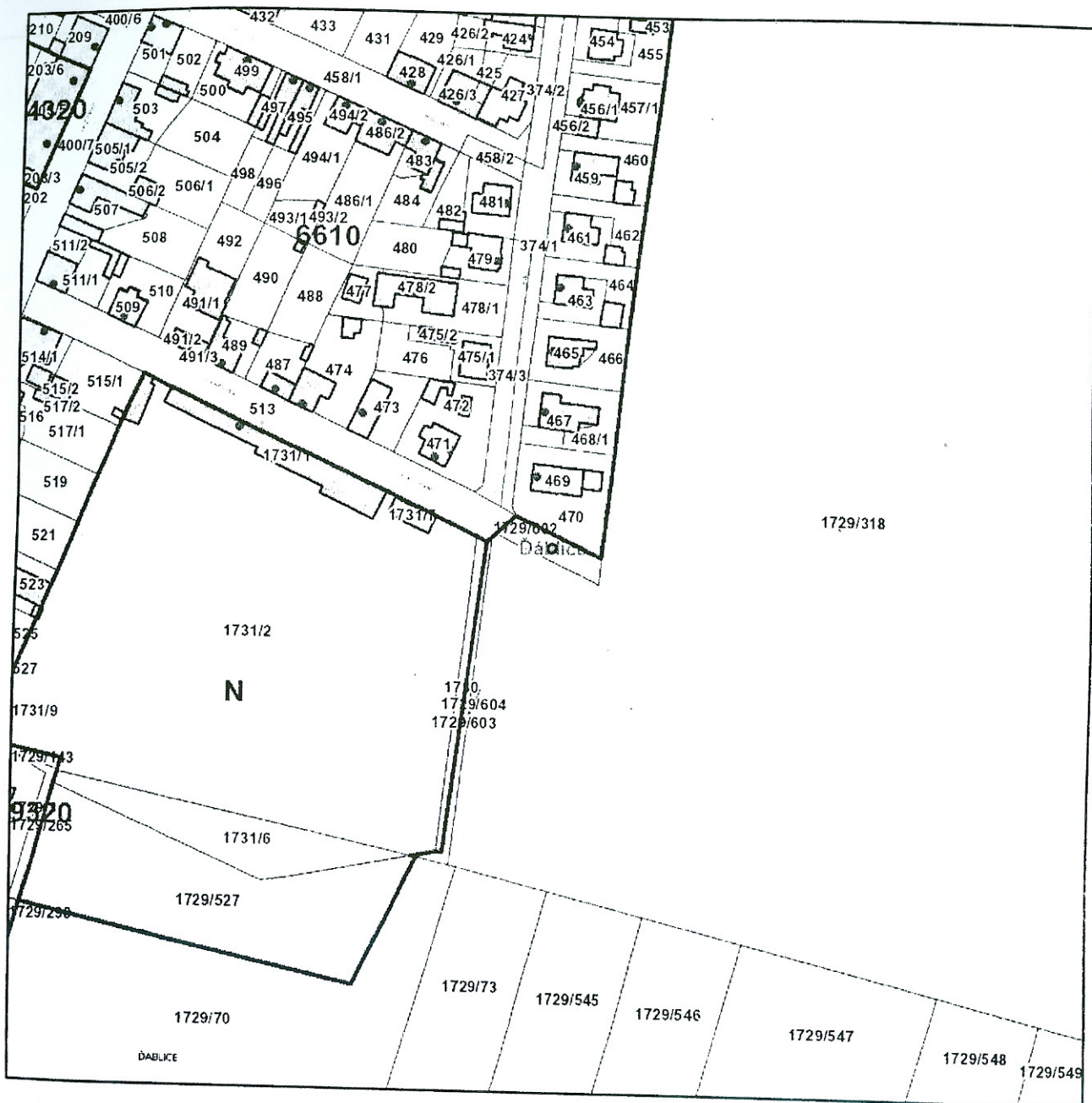


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

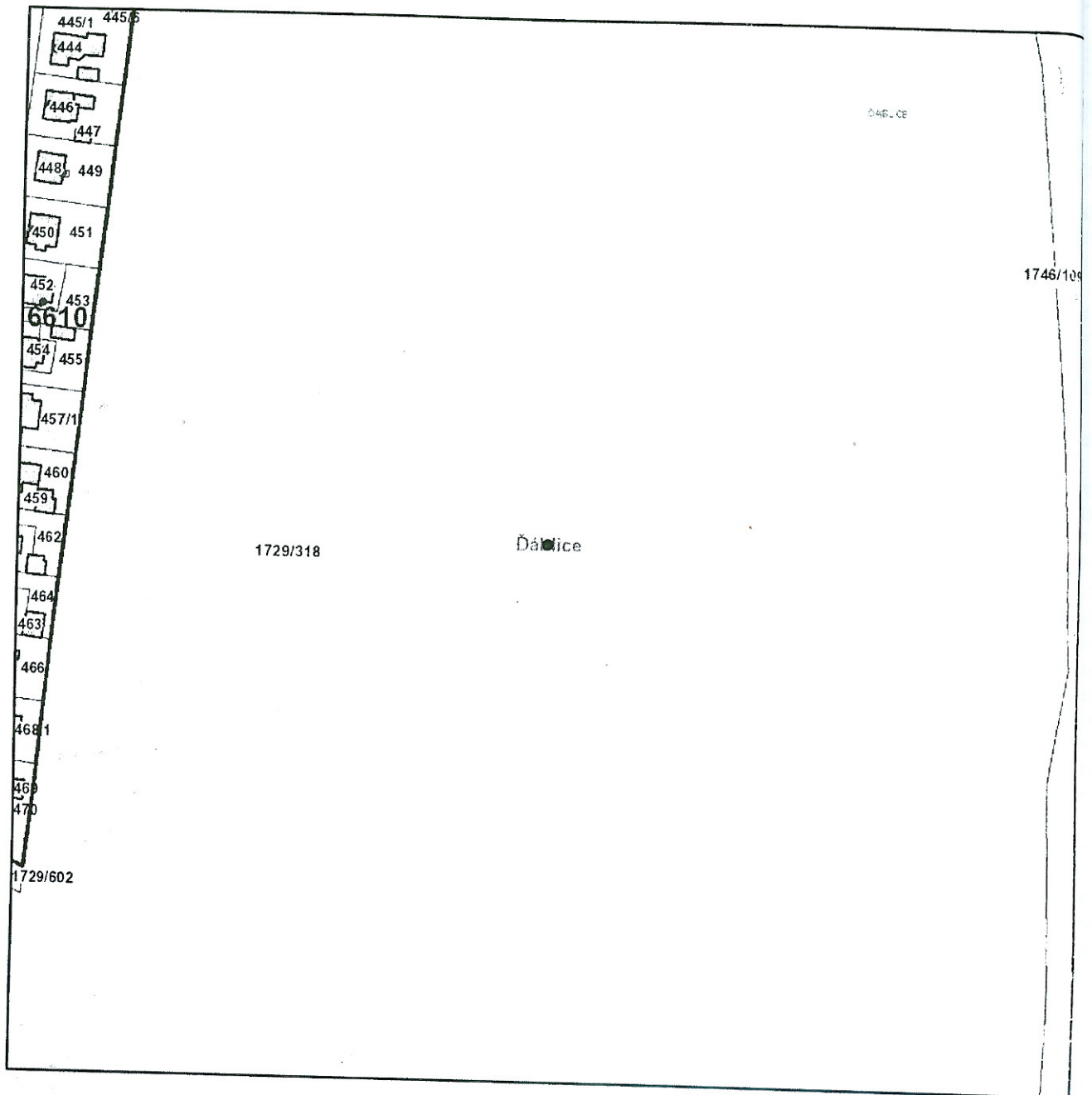
Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
523-101	736996.35	1037488.49	3	kolík
523-103	737057.60	1037473.67	3	mezník
523-104	737088.56	1037466.19	3	mezník
1571-2700	737140.04	1037349.25	3	hřeb
1650-1	737104.24	1037362.17	3	mezník
1650-3	737138.23	1037347.61	3	mezník
1650-5	737143.56	1037394.17	3	mezník
1	737104.62	1037366.45	3	mezník
2	737067.40	1037379.63	3	mezník
3	737021.32	1037384.84	3	mezník
4	737030.12	1037480.32	3	mezník
5	737076.88	1037469.01	3	mezník
6	737138.50	1037350.00	3	hřeb

prazen  
vyhlá  
tuje.  
1729/3  
2020-



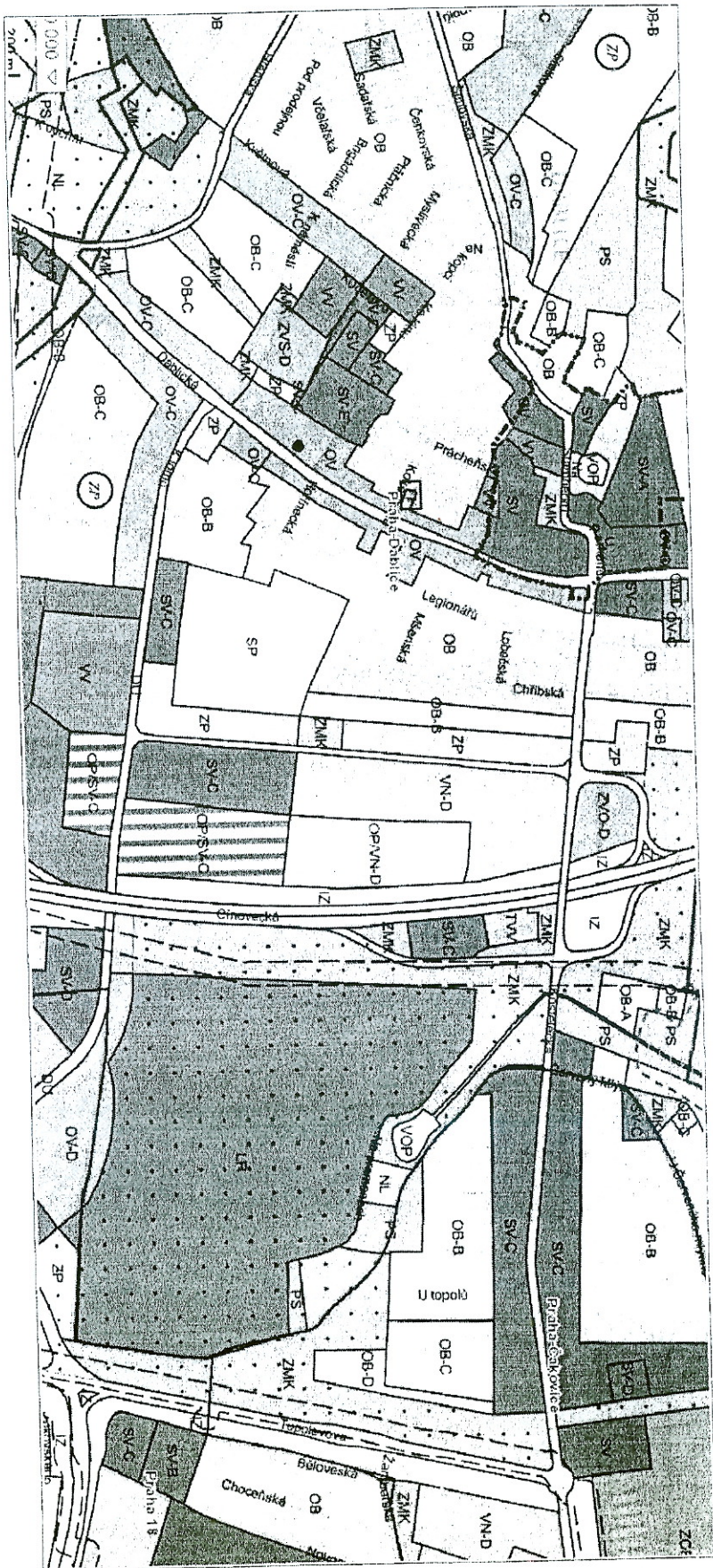
<b>Katastrální území</b>	
Název:	Ďáblice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1729/602
<b>Cena 2020</b>	
Mapový list:	13
Cena:	Cena nestanovena
Skupina:	

obrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat  
e vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se  
štuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Ďáblice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	1729/318
<b>Cena 2020</b>	
Mapový list:	13
Cena:	Cena nestanovena
Skupina:	

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů



Územní plán pro p.č. 1729/318

1746/109

Návrhový horizont

ZP

Vyměra: 1.5684 ha

**NÁVRHOVÝ HORIZONT****ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy<sup>B</sup>****Hlavní využití:**

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

**Přípustné využití:**

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.  
Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

**Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria<sup>B</sup> a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování<sup>G</sup>. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pro plochy všech typů zeleně ve městě platí tato pravidla a ustanovení:

- Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:
  - v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;
  - v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.
- V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.
- Při povolování využití ploch, stavební činnosti a stavebních opatření, staveb a zařízení v plochách krajinné a městské zeleně, ve kterých je plovoucí nebo pevnou značkou definováno odlišné využití [viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odstavce (8) - (10)], musí být zachován dominantní podíl hlavního a přípustného využití, ve kterém je značka umístěna.
- Umísťování vodní plochy a suché nádrže (poldru) do ploch krajinné a městské zeleně lze posoudit jako podmíněně přípustné v odlišné poloze a tvaru za podmínky zachování jejich účelu a odpovídajícího plošného rozsahu [(viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odst. (13)].
- V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně.
- Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna:
  - do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,
  - při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1 : 2,
  - při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1 : 2,
  - při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,
  - při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.
- Využití související s vymezeným funkčním využitím v plochách ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) je přípustné pouze jako součást celkové koncepce předmětné plochy realizované současně s jejich zakládáním, případně v

<b>Návrhový horizont</b>	<b>Vyměra: 4.8897 ha</b>
SP	

## **NÁVRHOVÝ HORIZONT**

### **SP - sportu**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

#### **Přípustné využití:**

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nespportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nespportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

#### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.