

Od: [REDACTED]
Předmět: Fwd: RE: žádost o informaci ohledně nemovitosti
Datum: 15. dubna 2026 v 10:37
Komu: valousek@realfriend.cz

NB

----- Původní e-mail -----

Od: Maivaldová Hana, Ing. <uprr2@muberoun.cz>
Komu: Miloslav Beránek <Miloslav.Beranek@seznam.cz>
Datum: 15.04.2026 09:03:55
Předmět: RE: Žádost o informaci ohledně nemovitosti

Dobrý den,

Váš pozemek je v území, který je určen stávajícím platným územním plánem obce výhradně pro rekreaci, nelze zde tedy stavět rodinné domy, ani chaty na tyto domy rekonstruovat.

Výška stavby je určena požadavkem vzhledu stavby, kde je požadavek na max. 1 nadzemní podlaží a možné využití podkroví, střechy sedlové, nebo polovalbové. Při rozšiřování stávajícího objektu musíte splnit max. zastavitelnost pozemku 0,22. Stavba pro trvalé bydlení není podle stávajícího platného územního plánu možná. Objektu po přestavbě zůstane ev. č..

Pěkný den,

Ing. Hana Maivaldová

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Městský úřad Beroun

tel: +420 311 654 183
e-mail: uprr2@muberoun.cz
www.mesto-beroun.cz



From: [REDACTED]
Sent: Tuesday, April 14, 2026 2:58 PM
To: Maivaldová Hana, Ing. <uprr2@muberoun.cz>
Subject: RE: Žádost o informaci ohledně nemovitosti

Dobrý den paní Maivaldová,

velmi děkuji za zaslání informace.

Ještě bych Vás poprosil o doplňující informaci týkající se výšky stavby a případné možnosti rekolaudace na rodinný dům. Předpokládám, že by na mém pozemku bylo možné postavit něco podobného, jako stojí v ul. Na Vrážku č.p. 302.

Předem děkuji a jsem s pozdravem M. Beránek

----- Původní e-mail -----

Od: Maivaldová Hana In . <u_rr2_muberoun.cz>

Datum: 23. 2. 2026 13:24:50

Předmět: RE: Žádost o informaci ohledně nemovitosti

Dobrý den,

Vaše nemovitost tj. pozemek parc.č. 1210 o ploše 373 m² se nachází v současně zastavěném území.

Územní plán obce Zadní Třebaň byl schválen v roce 2002, jeho změny pak v roce 2007 a 2009.

V současné době obec Zadní Třebaň zpracovává návrh nového územního plánu, jeho podoba však doposud nebyla předložena k veřejnému projednávání podle stavebního zákona. Nelze tedy v současné době zaujímat stanoviska, která by měla odpovídat návrhu nového územního plánu.

Dle stávajícího platného územního plánu je pozemek parc. č. 1210 v ploše rekreačního bydlení, které je charakterizováno takto:

Plochy rekreačního bydlení jsou dle Závazných regulativů funkčního využití ploch definovány takto:

Hlavní využití: rekreační přechodné bydlení

Možné využití jako doplňkové: bydlení, doplňková občanská vybavenost – především prodej, nutné technické vybavení, hřiště, vhodné doplnění plochami zahrad

Nepřípustné využití: zemědělská a průmyslová výroba, skladování, zařízení dopravy, vyšší technická vybavenost

Plochy pro individuální rekreaci nebudou na území obce, až na určené lokality, dále rozšiřovány, pozemky pro tento účel nebudou dále děleny.

Dále je stanovena tato závazná regulace:

Minimální velikost stavebních parcel: **500 m²**

Maximálně celková zastavěná plocha:

- Pro pozemky **od 500 do 800 m²** výměry (včetně drobných staveb s doplňkovou funkcí)
 - 0,22 – koeficient celkové zastavěnosti pozemku (zastavěná plocha/výměra pozemku tzn. 110 m² - 176 m²,

- Pro pozemky **nad 800 m²** (včetně drobných staveb s doplňkovou funkcí) **max. 180 m²**

Výška zástavby: jednopodlažní s podkrovím

Protože Váš pozemek nesplňuje ani min. plochu 500 m², nelze počítat s tím, že by další rozšiřování zástavby bylo možné ve větším rozsahu. Pro tyto malé pozemky v současné době je povolována max. zastavěnost – respektive koeficient celkové zastavěnosti 0,22, to znamená, že by byly respektovány stavby do celkové plochy 82 m² (včetně staveb doplňkových a drobných). Územní plán pak posuzuje pozemky zejména podle skutečného zastavění a ne podle způsobu zápisu v KN.

Stavby se budou povolovat vždy podle aktuálně platného územního plánu, rozhodná bude doba, ve které bude rozhodovat stavební úřad.

Lokalita 22 Na Kaplanci je dle platného územního plánu určena k zástavbě, termín výstavby závisí na různých faktorech – např. na vlastních pozemku, může ho ovlivnit např. dostatečná vybavenost, nebo jiná úskalí v území – např. nedostatečné dopravní napojení, nedostatečné sítě. To stejné platí o lokalitách 20a a 20b.

Přeložka silnice je naplánovaná v rámci ZÚR Středočeského kraje (zásady územního rozvoje Středočeského kraje). Dle zákresu v ÚP Zadní Třeboň je vjezd/výjezd z tunelu navržen severněji, než je Váš pozemek. ZÚR to neřeší ani v takovéto podrobnosti. Ke stavbě přeložky silnice II/116 nemám zatím k dispozici více informací. Jestli budou v okolí navrhované přeložky silnic II/115 a II/116 protihlukové bariéry se ze ZÚR Středočeského kraje nedá vyčíst. Měla by to řešit následná dokumentace kraje, která v rámci zákresu v ZÚR upřesní umístění silnice a navrhne konkrétní řešení umístění komunikace a další vybavení, jako např. protihlukové bariéry. Uvažovaný termín realizace přeložky není zatím upřesněn.

Ve výkresu dopravní infrastruktury je přes Váš pozemek vyšrafován kruh, který vyznačuje místo, kde bude pravděpodobně nutné řešit napojení místních komunikací na plánovanou přeložku silnice. Je to vyznačení problému k řešení bez dalších podrobností.

Přeji pěkný den,

Ing. Hana Maivaldová

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Městský úřad Beroun

tel: +420 311 654 183

e-mail: uprr2@muberoun.cz

www.mesto-beroun.cz



Odesláno: pondělí 23. února 2026 10:42:32

Komu: Podatelna

Kopie: Vognarová Kateřina, Ing.

Předmět: Žádost o informaci ohledně nemovitosti

Dobrý den,
jakožto vlastník nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 212 v katastrálním území Zadní Třebáň bych Vás rád požádal o odpověď na následující dotazy:

- Má nemovitost se nachází v zastavitelném území obce, konkrétně v ploše určené pro rekreační objekty, je to tak?
- Jaká je maximální zastavitelnost pozemku?
- Jaké jsou regulativy výstavby (počet nadzemních podlaží, maximální výška stavby apod.)? (bohužel z dokumentu označeného „regulace“ nejsem schopn tyto informace s jistotou vydedukovat)

Má na budoucí výstavbu nebo případnou přestavbu chaty vliv skutečnost, že je celý pozemek vyňat z půdního fondu a veden jako zastavitelná plocha a nádvoří?

Počítá se s výstavbou v lokalitách označených 22 (na Kaplanci) + 20A a 20B? Čím je výstavba podmíněna a v jakém časovém horizontu je třeba uvažovat, že by se stavby realizovaly?

V územním plánu je zaznamenána přeložka komunikace nedaleko mé nemovitosti.

- Rozumím tomu správně, že v oblasti kolem mé nemovitosti má být silnice vyvedena z tunelu a pokračovat po povrchu?
- Plánují se zde protihlukové bariéry?
- Je známo, kdy by se tato stavba měla realizovat?

Na jednom z výkresů je přes můj pozemek zakreslen vyšrafovaný kruh.

- Jakým způsobem se tento prvek týká mé nemovitosti?
- Jedná se o napojení místní komunikace na uvažovanou přeložku?

Vzhledem k tomu, že zvažuji prodej této nemovitosti, existují ještě další skutečnosti vyplývající z územního plánu, které by měl případný nový vlastník vědět a které nejsou na první pohled zřejmé?

Předem Vám děkuji za odpověď.

S pozdravem Miloslav [redacted]



