

Jak vybírat vhodný pozemek

Základní informací při výběru pozemku je, že stavět se dá sice téměř kdekoli, ale volba vhodného pozemku může generovat takovou úsporu v realizační ceně stavby, že může být volba jiného pozemku i za cenu navýšení jeho ceny podružnou záležitostí.

Naprosto zásadní je ovšem přesná znalost vlastnických poměrů pozemků a jejich zařazení v územních plánech.

Je dobré zvážit, zda na výběr pozemku stačíte sami, či raději požádáte o radu odborníka.

Kritérií, která vám pomohou k výběru toho nejlepšího pozemku, je několik:

- vhodnost dané lokality
- stavební hledisko - velikost pozemku, svažítost terénu, tvar a orientace ke světovým stranám
- geologické podmínky
- možnosti napojení na inženýrské sítě (dostupné zdroje elektřiny, plynu, vody a kanalizace)
- pořizovací cena

Lokalita

Vhodnost dané lokality je dána účelem stavby, návazností na inženýrské sítě, dopravní obslužností a možností plánovanou výstavbu v dané lokalitě vůbec uskutečnit.

V případě výběru pozemku pro podnikatelské účely jsou kritéria dána ryze technickými požadavky na stavbu, finančními možnostmi a souladu s územním plánem. Před zakoupením pozemku je proto velmi žádoucí prověřit všechny majetkové vztahy a omezení, ale také konzultace o územním plánu a případných omezeních obzvláště z hlediska životního prostředí.

U výběru pozemků pro výstavbu Vašeho domova budou hrát roli Vaše finanční možnosti, vazba k určité lokalitě a vkus pro typ Vámi vysněného rodinného domu.

Je vhodné ověřit si, jak daleko budete mít do práce, děti do školy či zájmových kroužků, jak je v okolí zajištěna dopravní obslužnost, zda jsou zde dostupné služby, které potřebujete využívat, zdravotnické zařízení apod. Zvažte také životní prostředí, které v dané lokalitě panuje, tzn. rušnost a prašnost ze stávajících komunikací, pachy a škůdce z možných skládek v okolí pozemku, blízkost vodního toku (hlavně z hlediska hrozby povodní), možnost vycházek do přírody či sportovních aktivit. Zjistěte si, zda mají sousedé nějaké podnikatelské aktivity (malovýrobu), které by mohly narušit váš klid, zda jsou v blízkosti zábavní centra, večerní podniky apod. V neposlední řadě zhodnoťte, zda zde budete mít zajištěno dostatečné soukromí.

Parametry pozemku

1. Velikost / rozloha

Velikost pozemku závisí na vašich nárocích na rozlohu budoucího rodinného domu, ale i jeho zázemí. Nejmenší parcely se svou rozlohou pohybují okolo 300 - 400 m² a jsou určeny především pro řadovou zástavbu. Pro výstavbu samostatně stojícího domu s určitým „standardním“ zázemím

budete potřebovat parcelu o výměře 400 - 800 m². Pokud jste náročnější na prostor kolem Vašeho rodinného domu, pořídte si pozemek s rozlohou nad 800 m².

Z hlediska určení velikosti pozemku je nutné vzít v úvahu to, že ze zákona není možné zastavět ho celý. Nejen při zpracování projektové dokumentace pamatujte na to, že dům musí být od hranice pozemku vzdálen minimálně 2 m a od cesty alespoň 3 metry. Vzdálenost mezi dvěma samostatně stojícími sousedními objekty musí být nejméně 7 m (na rozdíl od řadové zástavby).

2. Tvar a orientace ke světovým stranám

Nejvýhodnější tvar stavebního pozemku je obdélníkový, přičemž kratší strana pozemku je směrem na sever. Dům je nejvhodněji orientovat tak, aby jeho obytné místnosti byly co nejvíce prosvětlené. Na severní straně doporučujeme soustředit místnosti, které nepotřebují tolik světla, např. koupelna + WC nebo technická místnost. Na jižní naopak ty, ve kterých budeme trávit většinu času, např. obývací pokoj, dětské pokoje či kuchyň.

3. Svažitosť

Důležitým parametrem při hodnocení pozemku je i jeho sklon. Obecně platí, že čím je svah prudší, tím je stavba náročnější a nákladnější. Doporučuje se tedy stavět na rovném terénu.

4. Geologické podmínky

I když vám bude pozemek připadat na první pohled dobře situovaný a upravený, nemusí být pro stavbu domu vhodný. Zásadní je totiž i to, co se skrývá pod povrchem pozemku. Znalost geologických podmínek parcely výrazně pomáhá učinit správné rozhodnutí o koupi pozemku. Ověřte si, jaké je zde podloží, zda zde nehrozí nízká únosnost podložních vrstev, vysoká hladina spodní vody, radonu či nebezpečí záplav vinou blízkosti vodního toku. Doporučujeme využít odborníky a nechat si udělat geologický průzkum.

5. Inženýrské sítě

Současné nároky moderního bydlení kladou důraz na vybavenost pozemku inženýrskými sítěmi, tj. kanalizací, vodovodem, přípojkou zemního plynu, rozvodem elektřiny. Pokud sítě nedosahují až k vybranému pozemku, bude potřeba dát si udělat vlastní přípojky, což znamená větší investice. Nezasítované pozemky by se tak měly vyznačovat nižší pořizovací cenou. Může dojít však i k tomu, že v dané obci nejsou některé inženýrské sítě vůbec vybudované. Nejčastěji se bude jednat o kanalizaci, což je možné vyřešit vybudováním žumpy nebo vlastní čističky odpadních vod. Pře koupí pozemku si tedy zjistěte vybavení zmíněnými sítěmi, případně zvažte vaše finanční možnosti na jejich dokončení. Pozor si dejte i na to, zda inženýrské sítě neprocházejí přímo pozemkem. Jsou totiž stanoveny minimální vzdálenosti stavby od jednotlivých druhů sítí, což by mohlo výstavbu zcela znemožnit.

6. Cena pozemku

Cena stavební parcely je určena několika faktory. Přehledně zpracované je najdete v tzv. cenové mapě, kterou vydává daný region či město. Cenové mapy jsou velmi přesnou databází pro určení ceny stavebních pozemků. Aktuální cenové mapy naleznete na stránkách www.cenovemapy.cz

Hlavní kritéria pro určení ceny pozemku

- lokalita a velikost pozemku
- orientace pozemku podle světových stran a slunce
- inženýrské sítě na hranicích pozemku
- přístup k pozemku a typ cesty
- územní plán obce a okolní infrastruktura
- právní stav pozemku, tj. existence věcných břemen či předkupních práv