

## Co je nutné prověřit před koupí parcely

### 1) Možnost výstavby rodinného domu požadované velikosti

Prověření možnosti výstavby rodinného domu na dané parcele je naprosto zásadní. Existuje totiž mnoho parcel, kde dům nelze postavit vůbec nebo se značným omezením.

Nejprve je vhodné ověřit možné využití parcely v územním plánu a následně požádat o tzv. územně plánovací informaci na příslušném stavebním úřadu. Tuto informaci je nutné získat v písemné podobě. V územně plánovací informaci musí být uvedeno, zda na parcele může být realizován dům, a jaká jsou omezení výšky, zastavěné plochy, celkové užitné plochy, eventuálně další omezení nebo požadavky. V územně plánovací informaci by měla být alespoň orientačně zmíněna možnost napojení na inženýrské sítě a komunikaci.

### 2) Možnost napojení na inženýrské sítě

Možnost napojení na splaškovou a dešťovou kanalizaci, vodovod, plynovod a elektřinu je nutné prověřit s příslušným správcem sítě a informaci získat ve formě závazného vyjádření. Vůbec totiž nestačí prověřit fakt, že příslušná inženýrská síť je k hranici parcely přivedena.

Kanalizační stoka u hranice parcely nezaručuje možnost připojení v případě, že příslušná čistírna odpadních vod už nemá žádnou volnou kapacitu. Podobně vodovod u parcely ještě nezaručuje možnost napojení v případě vyčerpané kapacity. Proto je nutné získat závazné vyjádření všech správců sítí.

Správcem kanalizací a vodovodů jsou specializované společnosti (v Praze Pražská vodohospodářská společnost – PVS), plynovody spravují plynárenské společnosti (v Praze Pražská plynárenská, v jednotlivých krajích krajské společnosti – např. Středočeská plynárenská), elektrické rozvody spravují energetické společnosti (v Praze Pražská energetika).

### 3) Geologické podloží

Založení rodinného domu je většinou jednoduché v případě, že v podloží je rostlý terén. Problém ale může nastat v případě, že se parcela nachází v místě bývalé skládky komunálního odpadu nebo skládky zeminy. V takových

případech je možné založit dům pouze na pilotách, což představuje velmi výrazně zvýšené náklady.

Vhodnost podloží je nutné prověřit se zkušeným projektantem, který obvykle konzultuje s geologem. V České republice jsou archivovány všechny dříve provedené geologické vrty v geofondu (<http://www.geology.cz/extranet/sluzby/archivy>). Zde je možné vyhledat vrty provedené v blízkosti parcely, a tím získat i informaci o geologickém podloží na parcele. V komplikovaných případech je nutné provést geologický průzkum přímo na parcele.

#### **4) Radon**

Radon je radioaktivní plyn, který vzniká v procesu rozpadu radioaktivního uranu. Radon stoupá z geologického podloží a dostává se k zemskému povrchu. Pokud není provedena důkladná protiradonová izolace, dochází k pronikání radonu do budov.

Vyšší koncentrace radonu je zdraví vysoce škodlivá vzhledem k tomu, že prokazatelně způsobuje karcinom plic.

Česká republika se nachází na podloží, kde je v mnoha oblastech vysoký podíl uranu. Tyto oblasti jsou označeny v radonové mapě ČR jako území s vysokým radonovým indexem ([www.geologicke-mapy.cz/radon](http://www.geologicke-mapy.cz/radon)).

Při výběru parcely je nezbytné provést radonový průzkum. Ten provádějí specializované firmy za poplatek v řádu několika tisíc korun. Podle výsledku radonového průzkumu projektant navrhne vhodnou protiradonovou izolaci.

V oblastech s vysokým radonovým indexem je vhodné dům v celé zastavěné ploše podsklepit. Může se totiž stát, že protiradonová izolace se v některém místě poruší a radon začne pronikat do budovy. Provětrávaný suterén pod všemi místnostmi výrazně omezí pronikání radonu do nadzemních částí domu.

Realizace protiradonových izolací představuje v době výstavby domu levné řešení, které účinně zabrání pronikání radonu do budovy. Odstranění radonu z budov, které se nacházejí v území s vysokým radonovým indexem, a kde v době výstavby nebyly realizovány izolace proti radonu, představují mnohem větší problém. Možné postupy odstranění radonu v takových případech jsou popsány v článku Korec, E.: Zabiják má jméno: Radon v budovách, Stavitel, březen 2015, str. 24–25.

## **5) Optimální tvar a rozměry parcely**

Optimální tvar parcely je obdélník s kratší hranou ideálně 24 m a delší 30 m. Kratší hrana by neměla být pod 20 m, jinak nastává omezení pro návrh rodinného domu. Zásadní nevýhodou jsou parcely různých nepravidelných a nepravouhlých tvarů.

Čím větší je parcela, tím lépe. To platí zvláště v případě velkých vil s užitnou plochou větší než 250 m<sup>2</sup>. Plocha zastavěná domem by měla představovat maximálně 20 % celkové plochy parcely.

## **IV. Největší pozemkové spekulace v dějinách**

### **Alexander Veliký – největší vlastník pozemků v dějinách lidstva**

Alexander Veliký (356 př. n. l. – 323 př. n. l.) byl zřejmě nejúspěšnější vojevůdce v historii lidstva. Vytvořil obrovskou říši, která zahrnovala téměř všechny Řekům známé země tehdejšího světa. Dožil se sice pouhých 33 let, ale přesto vstoupil do historie jako zakladatel první obrovské říše v dějinách lidstva. Alexander Veliký se tak stal největším vlastníkem pozemků v dějinách lidstva, patřil mu téměř celý tehdy známý svět.

Jeho říše zahrnovala území Řecka, Anatolii, Sýrii, Fénicii, Judeu, Egypt, Mezopotámii, Írán a Střední Asii. Pokoušel se ještě dobýt i Indii, ale tam byl donucen vlastními vojáky k návratu.

Alexander je výborným příkladem, který ukazuje význam vynikajícího vzdělání pro formování výjimečných osobností. Jeho učitelem byl slavný Aristoteles.

Alexander převzal vládu v roce 336 př. n. l. ve svých 20 letech poté, co byl jeho otec Filip Makedonský zavražděn.

Fenomenálního úspěchu, jakým bylo vybudování obrovské říše, dosáhl nejen vojenskými úspěchy, ale i efektivní správou dobytých území. Tím se odlišoval od mnohých válečníků před ním i po něm, kteří sice území dobyli, ale nedokázali je efektivně spravovat a území se rychle odtrhla.

Smrt Alexandra Velikého v roce 323 př. n. l. je zahalena tajemstvím. Předpokládá se, že byl otráven jedovatou rostlinou kýchavicí bílou přimíchanou do vína. Dějepisec Plútarchos tvrdí, že ale otráven nebyl. Pak by nejpravděpodobnější příčinou byla malárie, tyfus nebo západoindická horečka.

Vytvoření Alexandrový říše umožnilo významné kulturní změny, jejichž důsledkem byla téměř tisíc let trvající dominance řecké civilizace na celém Středním východě a ve Střední Asii.

Alexander výrazně podporoval stavitelství. Bylo založeno mnoho nových měst – Alexandrií. Do současnosti se zachovala Alexandrie v Egyptě.

#### *IV. Největší pozemkové spekulace v dějinách*

Mnoho římských vojevůdců se pokoušelo později Alexandra napodobit a dosáhnout takových úspěchů, nikomu se to ale nepodařilo.