

Bod programu č. 23

Směna pozemků určených pro bytovou výstavbu v lokalitě Tuřany-Holásky

Obsah:

Rada předkládá Zastupitelstvu žádost Majetkového odboru města Brna o opětovné projednání směny pozemků určených pro bytovou výstavbu v lokalitě Tuřany-Holásky.

Rada na své 15/VII. schůzi pod 29. bodem programu doporučila Zastupitelstvu nesouhlasit se směnou pozemků se společností Komfort dle návrhu BO MMB. Zdůvodnění je přílohou tohoto bodu.

Příloha:

Žádost Majetkového odboru MMB
Snímky mapy
Zdůvodnění nesouhlasu

Návrh usnesení:

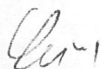
Zastupitelstvo MČ Brno-Tuřany

nesouhlasí

se směnou pozemků se společností Komfort dle návrhu BO MMB.

V Brně dne 18.6.2015

Zpracoval:
Ing. Radka Svačinová



Předkládá:
Rada MČ Brno-Tuřany



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, BYTOVÝ ODBOR, MALINOVSKÉHO NÁM. 3, 601 67
BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

SPIS.ZN.:

MMB/01708660/2015

6200/BO/MMB/01708660/2015

VYŘIZUJE:

TEL.:

FAX:

E-MAIL:

DATUM:

POČET LISTŮ:

Ing. Jitka Kalášková

542 173 196

542 173 242

Kalaskova.jitka@brno.cz

30.4.2015

002

Městská část Brno - Tuřany

Vážený pan

Radomír Vondra

starosta

Tuřanské náměstí 1

620 00 Brno

Žádost o nové projednání směny pozemků určené pro bytovou výstavbu v lokalitě Tuřany – Holásky, při ulici V Aleji

Vážený pane starosto,

Na základě výsledku jednání, které se uskutečnilo dne 16.2.2015 u náměstkyně primátora města Brna ing. Liptákové, projednal bytový odbor znovu možnosti způsobu zástavby předmětné lokality a na základě výsledků jednání navrhl postup, který umožní realizovat již dlouho plánovanou zástavbu dané lokality a neprodleně zahájit výstavbu komunikace včetně sítě TI, na kterou bylo již v loňském roce vydáno stavební povolení.

Výstavba komunikace je zařazena do rozpočtu města s termínem realizace 2006-2015 a celkovými rozpočtovými náklady 37 mil.Kč. Stavební povolení obsahuje vybudování místních komunikací, vjezdů, parkovacích stání, chodníků, průlehů a terénních úprav a bylo vydáno 30.4.2014. Výstavba je plánována ve dvou samostatných etapách. 1.etapa – vybudování inženýrských sítí a spodních částí komunikace a 2.etapa – dokončení povrchu komunikace - bude navazovat na dokončení min. hrubých staveb bytových domů v dané lokalitě.

BO MMB připravuje výstavbu 3 bytových domů – DPS, v souladu s platným Územním plánem a schváleným investičním záměrem města, schváleném v Radě města Brna na schůzi R6/064 dne 2.5.2012. Současně RMB uložila vedoucímu BO MMB zajistit směnu pozemků potřebných pro výstavbu, které se nepodařilo z úrovně MO MMB v předchozích letech vykoupit a byly následně vykoupěny soukromým investorem za účelem jejich směny.

Záměr výstavby souboru 3 bytových domů DPS s celkovým počtem cca 90 bytů byl znovu schválen a zařazen do rozpočtu města ZMB na svém zasedání Z6/036 konaném dne 2.9.2014 s celkovými rozpočtovými náklady ve výši 150 mil.Kč a dobou realizace 2014-2018.

Vzhledem k nutnosti urychlené výstavby všech 5 bytových domů, ve vazbě na etapovou výstavbu komunikace, byl po konzultacích s dotčenými orgány zvolen postup provedení jednoho územního řízení na výstavbu všech 5 bytových domů, předpokládá se následná výstavba 3 domů městem – objekty DPS a 2 domů soukromým investorem. Dalším významným důvodem pro jedno územní rozhodnutí pro celou lokalitu je skutečnost, že plánované objekty DPS se nacházejí ve dvou funkčních plochách. Záměrem SMB je dále využít v maximální míře pozemky města jako zázemí pro DPS a vytvořit zde klidovou parkovou zonu zejména pro obyvatele DPS.

Stavební povolení si bude již řešit každý investor samostatně.

Pro realizaci schváleného záměru je nutné vypořádání pozemků v předmětné lokalitě. Na pozemky v dané lokalitě byla ve vazbě na jejich připravované zainvestování stanovena znaleckým posudkem tržní - obvyklá cena 1.750,- Kč /m². Navržena je směna následujících pozemků:

a) směna pozemků ve vlastnictví společnosti KOMFORT-Jezera,s.r.o.:

majetek SMB (o výměře celkem 1.254 m²)

- část pozemku p.č.2363-zahrada, k.ú. Holásky, označená GP č. 594-56/2012 jako p.č. 2363/3 o výměře 1.254 m²

za majetek společnosti KOMFORT-Jezera,s.r.o o výměře celkem 1.163 m²)

- p.č.2368 o výměře 586 m²

- p.č.2370 o výměře 577 m²,

Za rozdíl výměr 91 m² doplatí společnost KOMFORT-Jezera,s.r.o. částku 159.250,- Kč.

b) směna pozemků ve vlastnictví společnosti Komfort:

majetek SMB (o výměře celkem 2.276 m²)

- část pozemku p.č.2364-zahrada, k.ú. Holásky, označená GP č. 594-56/2012 jako p.č. 2364/2 o výměře 1.145 m²

- část pozemku p.č.2362/2-zahrada,k.ú. Holásky, označená GP č. 594-56/2012 jako p.č. 2362/4 o výměře 547 m²

- část pozemku p.č.2362/1-zahrada k.ú. Holásky, označená GP č. 594-56/2012 jako p.č. 2362/3 o výměře 584 m²

za majetek společnosti Komfort, a.s. (o výměře celkem 2.204 m²)

- pozemek p.č. 2371 - zahrada o výměře 578 m² v k.ú. Holásky

- pozemek p.č. 2369 – zahrada o výměře 586 m² v k.ú. Holásky

- pozemek p.č. 2365 – zahrada o výměře 1.040 m² v k.ú. Holásky

Za rozdíl výměr 72 m² doplatí společnost KOMFORT, a.s. částku 126.000,- Kč.

V 9/2014 zadal BO MMB kapacitní studii s osazením DPS do terénu ve vazbě na zpracovanou dokumentaci pro výstavbu TI. Tato studie řeší napojení domů na připravovanou komunikaci a sítě, stanovuje orientační velikosti domů, kapacity bytových a nebytových ploch, včetně řešení parkování v objektu i na terénu, odstupové vzdálenosti, vymezení ploch pro likvidaci dešťových vod a vymezení ploch pro výstavbu MŠ.

Připravovaná výstavba DPS řeší nedostatečný počet míst pro seniory v městské části i celém Brně. V rámci plánované výstavby může být řešena i občanská vybavenost, tzn. výstavba MŠ, dále je i možnost vybudování malé obchodní jednotky přímo v objektu DPS, na základě případného požadavku městské části.

Předpokládané termíny realizace – výstavba komunikace měla být zahájena 5/2015, zahájení výběru zhotovitele stavby je však pozastaveno ve vazbě na nutnost současné zahájení přípravy výstavby bytových objektů.

Na základě výše uvedených skutečností žádá BO o nové projednání směny předmětných pozemků v orgánech MČ.

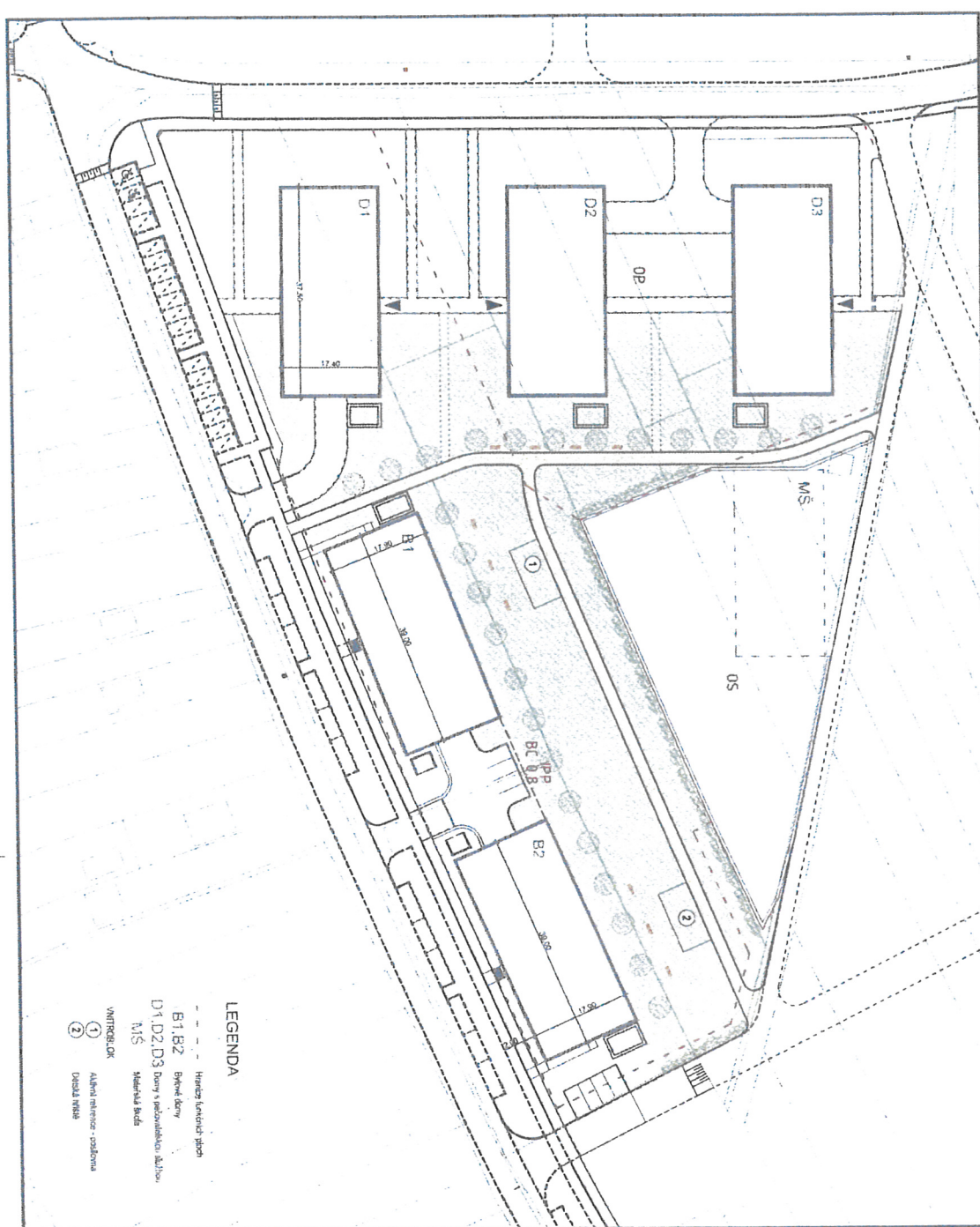
S pozdravem

STATUTARNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRAT MĚSTA BRNA
Bytový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO
-001-


Mgr. Jiří Lahoda
vedoucí odboru

Příloha

Návrh situace zástavby lokality, územní plán, návrh GP



- LEGENDA**
- Hranice funkčních zón
 - B1, B2 Bytové domy
 - D1, D2, D3 Dlouhé bytové domy s vnitřními dvory
 - MS Místní silnice
 - OS Obecní sídlo
 - 1 Autokl. nízko - podlaží
 - 2 Druhá etapa

STUDIE ZÁSTAVBY - LOKALITA HOLÁSKY

IKA Brno s. r. o. - Ing. arch. Miloš Dvořák, Ing. arch. Tomáš Dvořák

SITUACE NÁVRHU
m.ř. 1:500

02

04/2015

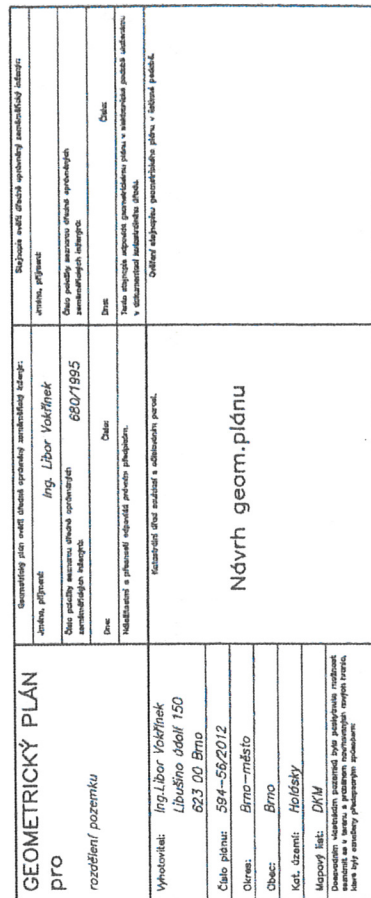
-

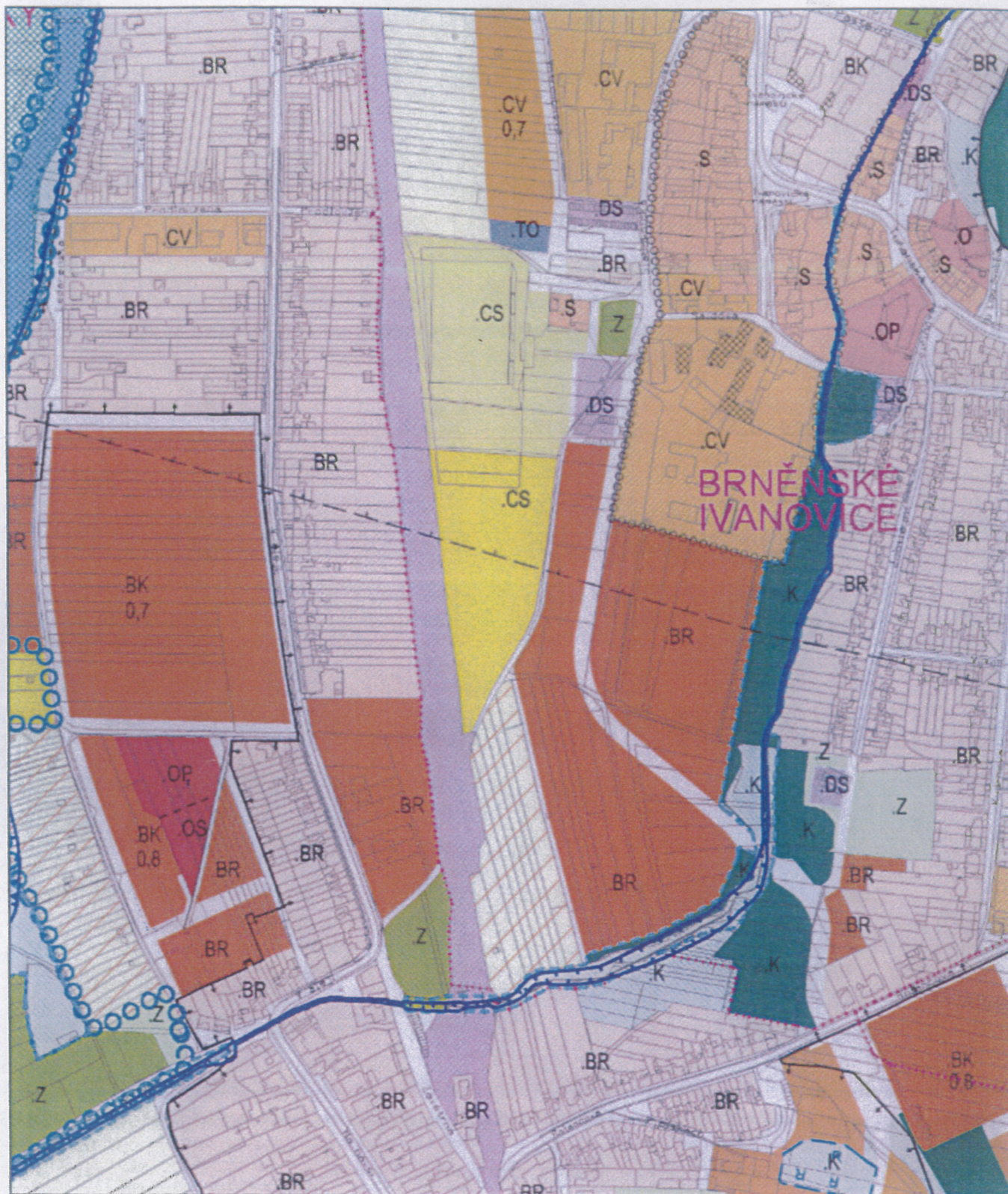
Zakreslení dotčených pozemků SMB

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosaďovací stav				Nový stav									
Označení pozemku přec. číslo	Výšňno poručky		Data pozemku Způsob vřídání	Označení pozemku přec. číslo	Výšňno poručky		Typ stavby	Znač. stavby	Znač. stavby	Porovnání se stavem evidence právních vřídání Stavby zřídání z pozemku stavby zřídání z stavby zřídání z stavby zřídání z			Označení stavby
	na	m ²			na	m ²							
2362/1	10	40	zahrad	2362/1	4	56	zahrad	2	2	2362/1	10001	5	84
2362/2	10	13	zahrad	2362/2	4	66	zahrad	2	2	2362/2	10001	5	47
2363	22	53	zahrad	2363/1	6	84	zahrad	2	2	2363	10001	6	84
				2363/2	3	15	zahrad	2	2	2363	10001	3	15
				2363/3	12	54	zahrad	2	2	2363	10001	12	54
2364	43	97	zahrad	2364/1	34	53	zahrad	2	2	2364	10001	34	53
				2364/2	11	45	zahrad	2	2	2364	10001	11	45
	89	03			89	04							

*1)





Projednání směny pozemků určených pro bytovou výstavbu v lokalitě Tuřany-Holásky při ulici V Aleji

1. Předkládaný účel směny

Magistrátní úředníci (Bytový odbor MMB) dlouhodobě předkládají Radě i Zastupitelstvu SMB směnu pozemků ve vlastnictví SMB za pozemky společností Komfortu, a.s. a Komfort-jezera, s.r.o. (dále jen Developer), vše v lokalitě "U Potoka", k.ú.Holásky, jako nezbytnou podmínku pro výstavbu domů s pečovatelskou službou (DPS).

2. Územně-plánovací vlastností pozemků

Z hlediska velikosti plochy je plocha městského pozemku podél prodloužení ulice Ledárenská více než dostatečná pro bezproblémovou výstavbu uvažovaných tří domů s pečovatelskou službou.

Z hlediska aktuálního Územního plánu města Brna je na tomto městském pozemku stanovena funkční plocha BC (čisté bydlení), na níž je výstavba DPS taktéž možná.

Z hlediska územního plánu lze beze změny územního plánu na pozemcích města (pozemky p.č. 2366 a 2367) realizovat i výstavbu uvažované nové mateřské školky – plocha pro tuto výstavbu je dostatečná, přístup je možný po parcele 2367.

Výstavba DPS je možná i beze směny.

3. Zdržení výstavby DPS

V současnosti Město Brno kolem lokality U Potoka připravuje výstavbu inženýrských sítí (komunikace a technické sítě). Přípojky k domům s pečovatelskou službou budou na stejných parcelách jako uvažované přípojky k bytovým domům. Není tedy na místě argument, že dojde ke zdržení výstavby DPS z důvodu nerealizace směny. **Je možno začít stavět bez podmínky směny pozemků.**

4. Ekonomická výhodnost směny

V rámci požadované směny by došlo k přeparcelaci pozemků, kdy by Developer získal "vybrané" pozemky pod jím plánovanými bytovými domy, kdežto ve vlastnictví města Brna by zůstala nevýhodná část pozemků okolo těchto bytových domů Developera. Byl-li by uvnitř stávajícího pozemku ve vlastnictví města Brna pozemek soukromého majitele, který nebude mít zajištěn přístup ke svému pozemku, logicky bude využívat pozemky města Brna.

Developer by směnou získal za plochu nescelených pozemků využitelnou pouze z části přesně vytýčené plochy pouze pod plánovanými bytovými domy, což znamená podstatně vyšší využitelnost (výtežnost) plochy získaných pozemků, což je nepochybně výhodné pro Developera.

V rámci směny by Developer získal rozšíření plochy za tržní-obvyklou cenu 1750,-Kč/m² (stanoveno znaleckým posudkem), což je s ohledem na městem budované a financované inženýrské sítě výhodné hlavně pro Developera, nikoliv pro město. Podle informací z

Bytového odboru MMB se Developer nijak nepodílí na financování inženýrských sítí v dané lokalitě.

Směna se jeví výhodná hlavně pro Developera a méně výhodná pro město.

5. Doporučení Rady MČ

Na základě výše uvedených skutečností Rada MČ Brno-Tuřany doporučuje Zastupitelstvu MČ Brno-Tuřany **nesouhlasit s navrhovanou směnou pozemků.**