

PŘÍLOHA č. 5 ZÁPISU Z 15/VII. SCHŮZE RADY MĚSTA BRNO - TUŘANY

Projednáání 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 výtýčené plochy pouze pod plánovanými bytovými domy, což znamená podstatně vyšší využitelnost (výtěžnost) 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.**