



75

Rada města Brna

ZM6/ 1491

Z6/016. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 19. 6. 2012

Název:

**Návrh na zrušení usnesení ve věci budoucího prodeje části pozemku p. č. 2249/8
v k. ú. Kohoutovice**

Obsah:

- důvodová zpráva
- kopie návrhu smlouvy ve znění schváleném RMB a ZMB
- mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna**1. bere na vědomí**

přípis společnosti V-Honey s. r.o. ze dne 3. 5. 2012 obsahující trvalý zájem o využití pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice za stejným účelem

2. ruší

usnesení Z6/008 zasedání ZMB konaného dne 6. 9. 2011, bod č. 75, které zní:

Zastupitelstvo města Brna***schvaluje******budoucí prodej***

části pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.128.500,- Kč a za podmínek Smlouvy o nájmu pozemku a o budoucí kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 54 usnesení

Stanoviska dotčených orgánů:

Rada města Brna projednala a doporučila na své R6/069 schůzi konané dne 6. 6. 2012.

Zpracoval:
Majetkový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

1/1

Důvodová zpráva:

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 3.012 m² v k. ú. Kohoutovice.

Rada města Brna na své R6/035 schůzi konané dne 31. 8. 2011

schválila pronájem pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 3.012 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnuté nájemné ve výši 316.260,- Kč/rok a za podmínek uvedených ve Smlouvě o nájmu pozemku a budoucí kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 70 zápisu

doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit budoucí prodej části pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.128.500,- Kč a za podmínek Smlouvy o nájmu pozemku a budoucí kupní smlouvě

Zastupitelstvo města Brna na svém Z6/008 zasedání konaném dne 6. 9. 2011 schválilo budoucí prodej části pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.128.500,- Kč a za podmínek Smlouvy o nájmu pozemku a o budoucí kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 54 usnesení.

Společnosti bylo přípisem ze dne 9. 9. 2011 sděleno výše uvedené usnesení RMB a ZMB, společnost byla zároveň vyzvána k podpisu Smlouvy o nájmu pozemku a o budoucí kupní smlouvě a dále byla vyzvána k úhradě kauce ve výši 1.500.000,- Kč. Ke dni zpracování materiálu nebyly doručeny podepsané listiny, jakož ani uhrazena kauce v požadované výši. Na základě urgencí k doložení podepsaných listin, které byly z úrovně MO MMB odeslány společnosti elektronickou cestou, obdržel MO MMB informaci, že společnost již nadále nehodlá realizovat výstavbu sportovně relaxačního centra s ubytovací kapacitou dle původně doloženého projektu vypracovaného společností KNEŠL + KYNČL s. r. o. v březnu 2008 a zároveň připravuje nový projekt. V reakci na toto sdělení byla společnost požádána o doložení vyjádření MČ Brno – Kohoutovice k návrhu změny usnesení spočívající ve změně smlouvy, jež tvoří přílohu těchto uvedených usnesení a je tak jejich nedílnou součástí.

Požadované vyjádření společnost nedoložila, opakovaně MO MMB elektronickou cestou pouze sdělila, že jednání s MČ probíhají, avšak dosud nebyla uzavřena.

Tato skutečnost byla telefonicky potvrzena ze strany MČ Brno – Kohoutovice, v této souvislosti rovněž MO MMB obdržel pro informaci kopii projektu polyfunkčního sportovního centra zpracovanou v prosinci 2011 společností KNEŠL + KYNČL s. r. o. Dle této studie by měla mít část pozemku určená k zastavění nově uvažovaným objektem výměru 2,114 m² (dle původní studie 1.700 m²). Rovněž je předpokládáno širší využití objektu (nově zahrnuto např. i wellness). Zároveň bylo ze strany MČ Brno – Kohoutovice sděleno, že ukončení jednání se společností o novém návrhu projektové studie lze pravděpodobně očekávat až nejdříve v měsíci září tohoto roku a výsledky těchto jednání nelze zodpovědně předvídat.

V návaznosti na výše uvedené byl dne 24. 4. 2012 společnosti odeslán přípis obsahující výzvu k doložení požadovaného vyjádření MČ, Závěrem přípisu bylo zároveň uvedeno, že pokud společnost nedoloží vyjádření MČ do 15. 5. 2012, bude orgánům statutárního města Brna předložen návrh na zrušení usnesení ve věci.

Přípisem ze dne 3. 5. 2012 společnost sdělila, že v současné době je původní projekt přepracováván s tím, že po jeho dokončení bude předložen k projednání orgánům MČ Brno – Kohoutovice. K tomuto dále uvedla, že projekční kancelář zjistila, že přes uvedený pozemek vede vzdušná radioreléová linka a realizací původního projektu by došlo ke kolizi tohoto projektu a ochranného pásma uvedené linky. Společnost deklaruje stálý zájem o využití předmětného pozemku za stejným účelem, přičemž po upřesnění půdorysných a objemových parametrů navrhovaného polyfunkčního sportovního centra a získání stanoviska MČ hodlá nadále jednat o následné dispozici s pozemkem.

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti je nyní předkládán orgánům statutárního města Brna návrh zrušit původní usnesení ve věci, neboť tato usnesení nebudou naplněna. MO MMB ve věci pro úplnost dodává, že zrušení předmětných usnesení ve věci nebrání zahájení opětovného jednání o uzavření smluvního vztahu v případě doložení finální podoby nově zpracovávané projektové studie a vyjádření MČ Brno – Kohoutovice.

Komise majetková RMB na svém 35. zasedání konaném dne 22. 5. 2012

vzala na vědomí přípis společnosti V-Honey s. r.o. ze dne 3. 5. 2012 obsahující trvalý zájem o využití pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice za stejným účelem **doporučila**

Radě a Zastupitelstvu města Brna zrušit

- **usnesení R6/035 schůze RMB konané dne 31. 8. 2011, bod č. 137, které zní:**

Rada města Brna

schvaluje pronájem pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 3.012 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnuté nájemné ve výši 316.260,- Kč/rok a za podmínek uvedených ve Smlouvě o nájmu pozemku a budoucí kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 70 zápisu

doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit budoucí prodej části pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.128.500,- Kč a za podmínek Smlouvy o nájmu pozemku a budoucí kupní smlouvě

- **usnesení Z6/008 zasedání ZMB konaného dne 6. 9. 2011, bod č. 75, které zní:**

Zastupitelstvo města Brna schvaluje budoucí prodej části pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.128.500,- Kč a za podmínek Smlouvy o nájmu pozemku a o budoucí kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 54 usnesení

Hlasování: 8 – pro, 0 – proti, 0 – se zdržel/11 členů. Usnesení bylo přijato.

Rada města Brna na své R6/069 schůzi konané dne 6. 6. 2012

1. vzala na vědomí

přípis společnosti V-Honey s. r.o. ze dne 3. 5. 2012 obsahující trvalý zájem o využití pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice za stejným účelem

2. zrušila usnesení R6/035 schůze RMB konané dne 31. 8. 2011, bod č. 137, které zní:

Rada města Brna

schvaluje pronájem pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 3.012 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnuté nájemné ve výši 316.260,- Kč/rok a za

5/19

podmínek uvedených ve Smlouvě o nájmu pozemku a budoucí kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 70 zápisu

doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit budoucí prodej části pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.128.500,- Kč a za podmínek Smlouvy o nájmu pozemku a budoucí kupní smlouvě

3. doporučila Zastupitelstvu města Brna zrušit usnesení Z6/008 zasedání ZMB konaného dne 6. 9. 2011, bod č. 75, které zní:

Zastupitelstvo města Brna schvaluje budoucí prodej části pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.128.500,- Kč a za podmínek Smlouvy o nájmu pozemku a o budoucí kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. 54 usnesení

Popis předmětného pozemku včetně širší lokality:

Předmětný pozemek je zatravněn místy se skupinami vzrostlých stromů, je součástí veřejného prostranství. Pozemek je výrazně svažité.

V předmětné lokalitě jsou rovněž

- pozemek p. č. 2249/2 ostatní plocha, zeleň o výměře 6.061 m² v k. ú. Kohoutovice, který je ve vlastnictví statutárního města Brna, na jeho okraji je umístěna socha (movitá věc), která je v majetku MČ Brno – Kohoutovice. Pozemek je užíván jako volná plocha sídlištní zeleně.
- pozemek p. č. 2259/1v k. ú. Kohoutovice, který je ve vlastnictví statutárního města Brna a na němž se nachází chodník umožňující prostup územím a především pak přístup k objektu Stamicova č. or. 11, čp. 827 postavenému na pozemku p. č. 2249/3 – doposud je objekt užíván jako „domov mládeže JUVENTUS“
- pozemky p. č. 2249/13 a 2249/14 v k. ú. Kohoutovice, které jsou v majetku
() je dlouhodobě jednáno o možné směně pozemků v k. ú. Kohoutovice, avšak doposud tato jednání nebyla uzavřena)

Předmětná lokalita se nachází při komunikaci Libušina třída, která tvoří páteřní komunikaci sídliště Kohoutovice. Pozemek p. č. 2249/8 a část pozemku p. č. 2249/2 o výměře cca 1.435 m² jsou součástí návrhové plochy R, zvláštní plochy pro rekreaci.

Historie projednávání:

O prodej pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice požádala společnost V-Honey s. r. o., která v žádosti uvedla, že v předmětné lokalitě hodlá postavit sportovně relaxační centrum s ubytovací kapacitou, kde budou umístěny tyto aktivity: fitness, masáže, solária, sauny, hřiště na badminton, sál na aerobic, mateřské centrum. Součástí má být dle sdělení společnosti rovněž hotelová část s kapacitou 52 lůžek, bar a restaurace s konferenčním salonkem a letní terasou, dále bufet se sociálním zařízením, který bude sloužit i jako zázemí pro zamýšlený lyžařský svah v sousedství centra. Část stavby by měla být využita jako krytá parkovací stání pro cca 80 vozů.

Společnost rovněž doložila situační výkres umístění stavby na pozemku a uvedla, že nově zbudované komunikační plochy budou účelové a budou sloužit jen pro potřeby přístupu pěších a dovozu zásob a zůstanou v majetku investora.

Společnost dále v souvislosti se svou žádostí uvedla, že:

- od roku 1999 provozuje mimo jiné silniční nákladní autodopravu, předmětem podnikání je i provádění jednoduchých a drobných staveb, zámečnictví a další.
- stěžejní činností je provozování Fitness centra „Na Konečné“ v Brně - Kohoutovicích na adrese Libušina třída 27. Toto centrum zahrnuje na ploše 500 m² sálu s posilovnou, ale rovněž i doplňkové služby, kterými jsou: kosmetické studio, masáže, pedikúra, manikúra, solárium a sauna. Provozovna je umístěna v pronajatých prostorách patřících Městské části Brno – Kohoutovice a sdílí společné prostory s místní veřejnou knihovnou, se kterou je stavebně spojena. Dosavadní spolupráce s MČ Brno – Kohoutovice byla vždy k oboustranné spokojenosti.
- na základě dlouholetých zkušeností a dále s ohledem na skutečnost, že v uvedené městské části chybí komplexnější zařízení pro sportovní, regenerační a rekondační aktivity, předložila společnost záměr vybudovat polyfunkční centrum, které by mohli využívat jak o sportovci, tak široká veřejnost, protože zájem o tento druh využití volného času je trvale vysoký.
- v uvažovaném polyfunkčním domě plánuje společnost vybudovat moderní posilovnu, sálové kurty pro badminton, sál pro aerobic, masérnu, saunu, solária, restauraci s konferenčním salonkem a letní terasou, mateřské centrum a ubytovací část pro ubytování sportovců v rámci pořádání turnajů. Součástí budovy budou i 3 patra krytých garážových stání pro návštěvníky uvedených sportovních provozů
- společnost je personálně propojena se společností Pulper, a. s., jejíž nosnou činností je příprava a prodej stavebních pozemků, budování inženýrských sítí a výstavba rodinných domů. Za rok 2010 společnost vytvořila obrát cca 1,5 mld. Kč.

Součástí spisového materiálu vedeného MO MMB v souvislosti se žádostí společnosti V-Honey s. r. o. je přípis MČ Brno – Kohoutovice, v němž se mj. uvádí:

- se společností V-Honey má uvedená MČ v souvislosti s její činností v objektu Libušina třída 27 dlouhodobě pozitivní zkušenosti. Je to nájemce, který se snaží v rámci omezených pronajatých prostor sloužit místním občanům a je aktivní v nabídkách širokého spektra služeb. Uživatelé tohoto zařízení vyjadřují plnou spokojenost a MČ neregistruje žádnou výtku vůči tomuto podnikatelskému subjektu. Společnost má zájem se nadále rozvíjet a zavádět v dané oblasti nové podnikatelské aktivity. Bohužel stavebně technické poměry objektu bývalých jeslí neumožňují již kapacitně rozšiřovat nabídku rekondačních a regeneračních služeb. Z urbanistických a architektonických důvodů nejsou možné ani přístavby či nástavby stávající budovy, ve které se nachází veřejná knihovna a malý sál využívaný klubem seniorů, případně dalšími organizacemi. Přitom MČ potřebuje například rozšířit vedlejší MŠ, která nestačí potřebám na umístění předškolních dětí. Zvětšení prostor by uvítala veřejná knihovna, která neustále zápasí s místem pro výpůjční prostory a skladování knih. Uvolnění prostor stávajícího Fitness centra by tak umožnilo další uspokojení školských a kulturních potřeb MČ.
- záměrem společnosti V-Honey se již zabývala RMČ a souhlasila s prodejem pozemku této společnosti s podmínkou dokončení stavby, do této doby doporučila pozemek pronajmout.
- protože MČ Brno - Kohoutovice má zájem nejen rozvíjet sportovní vyžití místních obyvatel, ale současně chce vyjít vstříc i požadavkům na vykrytí v současnosti nedostačujících školských a kulturních potřeb místních občanů, žádá MČ o pečlivé zvážení předloženého investičního záměru společnosti V-Honey s cílem umožnění dispozice s pozemkem p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice pro výše popsání účely.

Záměr polyfunkčního domu, obsahující sportovní, rekondační a regenerační aktivity má plnou podporu jak všech členů RMČ, tak i široké veřejnosti.

V souvislosti se žádostí společnosti V-Honey s. r. o. byl z úrovně MO MMB zpracován koncept návrhu Smlouvy o nájmu pozemku a o budoucí kupní smlouvě takto:

- o nájemce bude oprávněn postavit na předmětném pozemku objekt relaxačního centra s ubytovací kapacitou dle předložené projektové dokumentace. Nájemce se zaváže mj. požádat ve stanovených termínech o vydání stavebního povolení, zahájit a dokončit výstavbu (nedodržení termínů podléhá sankci). Nájem počíná běžet okamžikem uzavření smlouvy, přičemž je navrhováno uzavření nájemního vztahu na dobu neurčitou s tím, že po dobu prvních 20-ti let nájmu jsou omezeny výpovědní důvody.
- o před uzavřením nájemní smlouvy uhradí nájemce na depozitní účet statutárního města Brna kauci. Město je oprávněno kauci použít v případech stanovených ve smlouvě, kauce slouží především jako zajištění případných nároků města ze smlouvy
- o na základě budoucí kupní smlouvy se město a nájemce zavazují uzavřít mezi sebou kupní smlouvu na prodej části pozemku zastavěné objektem centra. K uzavření kupní smlouvy dojde za podmínky, že stavba bude řádně dokončena, zapsána do KN, budou splněny podmínky z nájemní smlouvy (výsadba náhradní zeleně, uvedení pozemku do původního stavu). Trvání závazku k uzavření kupní smlouvy je omezeno do 31. 12. 2017.
- o za předpokladu, že budou naplněny podmínky pro uzavření kupní smlouvy, je nájemce oprávněn ukončit nájemní vztah výpovědí k té části pozemku, která nebude zastavěna objektem

Koncept návrhu byl projednán se společností, přičemž společnost v této souvislosti MO MMB sdělila, že s konečným konceptem návrhu smlouvy souhlasí.

Ocenění:

Cena pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice dle cenové mapy činí 3.500,- Kč/m². Návrh jednotkové ceny pro přímý prodej činí 3.500,- Kč/m², náklady spojené s převodem nemovitostí činí 105,- Kč/m², celkový návrh kupní ceny pro přímý prodej tak činí 3.605,- Kč/m².

Návrh kupní ceny pro prodej formou nabídkového řízení činí 3.500,- Kč/m².

Návrh nájemného za pronájem předmětného pozemku po dobu výstavby činí 105,- Kč/m²/rok.

Komisi majetkové RMB byl s ohledem na výše uvedené skutečnosti, především pak s ohledem na stanovisko MČ Brno – Kohoutovice a dále na skutečnost, že součástí návrhové plochy pro rekreaci v celém rozsahu jsou i pozemky ve vlastnictví pana Slámy, přičemž jednání o případném získání těchto pozemků dosud nebyla ukončena, předložen návrh:

doporučit RMB souhlasit se záměrem pronájmu a se záměrem budoucího prodeje části pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice a dále

dle Varianty I.:

doporučit schválit pronájem pozemku p. č. 2249/8 a budoucí prodej části tohoto pozemku, která bude zastavěna uvažovanou stavbou, a to vzhledem ke skutečností uvedeným v stanovisku a přípisu MČ Brno – Kohoutovice, společnosti V-Honey s. r. o.

dle Varianty II.:

doporučit RMB schválit pronájem pozemku p. č. 2249/8 a budoucí prodej části tohoto pozemku formou nabídkového řízení.

6/11

Komise majetková RMB na svém 15. zasedání konaném dne 12. 7. 2011

1. vzala na vědomí žádost společnosti V-Honey s. r. o. ze dne 1. 2. 2010 o prodej pozemku p. č. 2249/8 v k.ú. Kohoutovice

dle Varianty I.

2. doporučila Radě města Brna

a) souhlasit

se záměrem

- pronájmu pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 3.012 m² v k. ú. Kohoutovice
- budoucího prodeje části pozemku p. č. 2249/8 ost. pl., zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice

b) schválit pronájem

pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 3.012 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnuté nájemné ve výši 316.260,- Kč/rok (tj. 105,- Kč/m²/rok)

3. doporučila Radě a Zastupitelstvu města Brna schválit budoucí prodej

části pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o. za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.128.500,- Kč (tj. 3.605,- Kč/m²) a za podmínek smlouvy uvedených v materiálu.

Hlasování: 9 – pro var. I., 0 – proti, 0 – se zdržel/ 11 členů. Usnesení bylo přijato.

Radě města Brna byl předložen

dle Varianty I.

záměr pronájmu a budoucího prodeje s tím, že poté, co proběhne zveřejnění těchto záměrů zákonem stanoveným způsobem, bude orgánům statutárního města Brna předložen k projednání návrh pronájmu a budoucího prodeje společnosti V-Honey s. r. o. doložený návrhem smlouvy.

dle Varianty II.

záměr pronájmu a budoucího prodeje formou nabídkového řízení s tím, že bude-li doporučena tato varianta, budou orgánům města následně předloženy k projednání a schválení podmínky nabídkového řízení.

Rada města Brna na své R6/033 schůzi konané dne 3. 8. 2011

vzala na vědomí žádost společnosti V-Honey s. r. o. ze dne 1. 2. 2010 o prodej pozemku p. č. 2249/8 v k.ú. Kohoutovice

souhlasila se záměrem

- pronájmu pozemku p. č. 2249/8 ostatní plocha, zeleň o výměře 3.012 m² v k. ú. Kohoutovice
- budoucího prodeje části pozemku p. č. 2249/8 ost. pl., zeleň o výměře 1.700 m² v k. ú. Kohoutovice

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Radě města Brna byl na její R6/035 schůzi konanou dne 31. 8. 2011 předložen návrh

- schválit pronájem celého pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o.
- doporučit ZMB schválit budoucí prodej části pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice společnosti V-Honey s. r. o.

a to za podmínek uvedených ve smlouvě, která tvoří přílohu materiálu (*stručné shrnutí podmínek viz výše*).

Usnesení RMB, jakož i usnesení ZMB v plném znění viz výše.

4/11

Stanoviska dotčených orgánů:

OÚPR MMB –

Stanovisko ze dne (1. 11. 2010)

Pozemek p. č. 2249/8 je dle platného ÚPmB součástí návrhové zvláštní plochy pro rekreaci (R). Tato plocha je určena pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy a rekreační střediska a přípustný je zde převažující podíl zastavěný objekty, sportoviště, komunikacemi apod. nad plochami volnými.

Pořízený územně plánovací podklad – Regulační plán MČ Brno – Kohoutovice a v něm stanovené regulační podmínky uvedené v předchozím vyjádření slouží pouze jako podklad pro rozhodování v území. Využití pozemku p. č. 2249/8 musí být v souladu s funkčním využitím návrhové plochy R stanovené v ÚPmB.

Návrhová plocha je kromě pozemku p. č. 2249/8 také tvořena částmi pozemků p. č. 2249/1 a 2259/1, rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna, přičemž na pozemku p. č. 2259/1 je stávající pěší komunikace rozdělující funkční plochu R na dvě samostatné části (severní a jižní) a zjišťuje prostupnost územím. Pozemek p. č. 2259/1 by tedy měl zůstat v majetku statutárního města Brna. Kromě výše uvedených pozemků je funkční plocha R tvořena také pozemky p. č. 2249/13 a 2249/14 v k.ú. Kohoutovice v soukromém vlastnictví.

Pozemek p.č. 2249/8 tvořící severní část plochy R je samostatně zastavitelný a dopravně napojitelný z ul. Stamicova. Pozemek p. č. 2249/8 tvořící jižní část plochy R je samostatně zastavitelný a dopravně napojitelný z ulice Richtrova.

Vzhledem k tomu, že návrhová plocha R není zcela ve vlastnictví statutárního města Brna, její severní i jižní část bude samostatně zastavitelná a dopravně napojitelná, a mezi oběma částmi bude zachován stávající prostup do území, lze z územně plánovacího hlediska vypsát nabídkové řízení samostatně na pozemek p. č. 2249/8 a zbývající část plochy R tvořenou částí pozemku p. č. 2249/2 ve vlastnictví statutárního města Brna a pozemky v soukromém vlastnictví řešit odděleně.

Stanovisko ze dne (3. 2. 2010)

V návaznosti na dřívější vyjádření sděluje, že na základě rozhodnutí ZMB na jeho Z5/026 zasedání dne 23. 6. 2009 byla původně pořizovaná změna ÚPmB B15/06-II vyřazena z procesu pořizování změn a pro předmětnou lokalitu platí i nadále využití dle platného Územního plánu města Brna z roku 1994.

Pozemek p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice se nachází v návrhové ploše R – zvláštní plocha pro rekreaci, jejíž součástí je i další obecní pozemek p. č. 2249/2 v k. ú. Kohoutovice.

Plocha R je určena pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy a rekreační střediska a přípustný je zde převažující podíl zastavěný objekty, sportoviště, komunikacemi apod. nad plochami volnými.

Zástavba této návrhové plochy je podrobněji řešena v návrhu Regulačního plánu MČ Brno – Kohoutovice z roku 2002 (dnes projednaný územně plánovací podklad doporučený pro územní rozhodování). Jedná se o návrhovou plochu č. 032 0012 – R/0,8/0, 3/2/0 o výměře cca 0,583 ha s dopravní obsluhou severní části z ulice Stamicova, jižní části prostřednictvím nové komunikace napojené na ulici Richtrova a pěším průchodem mezi těmito ulicemi. Pro zástavbu plochy R jsou stanoveny regulativy včetně režimu řízení výstavby.

Pozemek p. č. 2249/8 tvoří větší polovinu celkového rozsahu plochy R a byl by samostatně zastavitelný při respektování výše uvedených regulačních podmínek s tím, že se bude jednat o 1. etapu zástavby, která ale neznemožní využití a dopravní obsluhu zbylé (jižní) části návrhové plochy R včetně napojení na technickou infrastrukturu a zajištění pěších vazeb

8/11

na širší okolí, intenzita zástavby (daná IPP) bude vztažena na konkrétní výměru pozemků – bude doloženo studií celé návrhové plochy.

Z územně plánovacího hlediska je vzhledem k vlastnickým poměrům žádoucí, aby předmětem nabídkového řízení na prodej pozemků byla celá plocha R.

Prodej doporučujeme až po realizaci staveb, kdy bude možné konkrétně specifikovat pozemky (jejich části) využívané jako veřejná prostranství (komunikace, chodníky, apod.), které by měly zůstat v majetku města.

Stanovisko ze dne 27. 7. 2009

Na základě rozhodnutí ZMB na jeho Z5/026 zasedání dne 23. 6. 2009 byla původně pořizovaná změna ÚPmB B15/06-II vyřazena z procesu pořizování změn.

Pozemek p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice zůstává i nadále součástí návrhové funkční plochy R – zvláštní plocha pro rekreaci.

Plocha R je určena pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy a rekreační střediska a přípustný je zde převažující podíl zastavěných objekty, sportovišti, komunikacemi apod. nad plochami volnými.

Podrobněji řeší využití plochy R územně plánovací podklad projednaný návrh Regulačního plánu MČ Brno – Kohoutovice z roku 2002. Jedná se o návrhovou plochu č. 032 0012 – R/0,8/0, 3/2/0 o výměře cca 0,583 ha s dopravním napojením z ul. Stamicova a Richtrova, pro jejíž zástavbu jsou stanoveny následující regulativy včetně „režimu řízení výstavby“. Režim řízení výstavby – požadavek konkrétního definování záměru výstavby v duchu přípustného funkčního využití území na celou plochu a jeho podrobnější projektové zpracování (tzn. urbanistické studie, dokumentace k územnímu řízení), která musí zohledňovat koordinaci přípravy výstavby (přeparcelování pozemků a výstavbu technické infrastruktury).

Předmětný pozemek tvoří asi polovinu návrhové plochy R s dopravní obsluhou z ul. Stamicova – studie (nebo DUR) musí řešit tuto část plochy s dopravními a pěšími vazbami na celou plochu a širší okolí, prostorové regulativy musí být vztaženy na výměru konkrétního pozemku nebo dotčené části předmětné plochy.

Z hlediska funkčního využití je uvažovaný záměr v ploše R možný. Prostorové řešení zástavby musí respektovat výše uvedené regulační podmínky, parkovací stání budou navržena pro všechny přípustné navržené aktivity dle příslušné normy s tím, že na povrchu budou řešena pouze krátkodobá parkovací stání. Zároveň budou vyčleněny části stavby sloužící veřejnému účelu (veřejná zeleň, chodníky, komunikace apod.)

Vzhledem k tomu, že odprodej požadované části pozemku neznemožní využití zbylé části návrhové plochy R, nebudeme mít z územně plánovacího hlediska námitek k navrhované dispozici s tím, že pozemky pod stavbami sloužícími veřejnému účelu (veřejná prostranství) zůstanou v majetku města.

Stanovisko ze dne 18.2.2009

Podle ÚPmB 1994 je pozemek p. č. 2249/8 k. ú. Kohoutovice součástí návrhové plochy R – zvláštní plocha pro rekreaci, určené pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování (sportovní a zábavní komplexy, sportoviště hromadné tělovýchovy, rekreační střediska). Přípustný je převažující podíl zastavení objekty, sportovišti, komunikacemi apod. nad plochami volnými. V současné době je pořizována změna využití předmětného pozemku z plochy R na plochu DG – hromadné a odstavné garáže (změna ÚPmB č. B15/06-II) Z územně plánovacího hlediska do dořešení definitivního využití území dispozici s pozemkem nedoporučujeme.

MČ Brno – Kohoutovice –

RMČ Brno – Kohoutovice na své 1. schůzi konané dne 24. 11. 2010 nesouhlasí s prodejem pozemků dle rozšířené varianty – částí p. č. 2249/2 a 2259/1 v k. ú. Kohoutovice. (10. 12. 2010)

RMČ souhlasí s odprodejem pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice firmě V-Honey po dokončení stavby sportovně relaxačního centra. Do doby dokončení výstavby doporučuje pozemek pouze pronajmout. (26. 1. 2010)

RMČ na své 39. schůzi dne 7. 5. 2008 projednala žádost společnosti V-Honey a souhlasila se záměrem investora V-Honey s. r. o. vybudovat na části p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice polyfunkční dům (fitnesscentrum) podle předložené studie. (27. 5. 2008)

OŽP MMB –

Uvedené pozemky jsou součástí návrhové plochy pro rekreaci. Celá předmětná lokalita byla prověřena při dřívějším terénním šetření. Jedná se o stávající mírně svažitou lokalitu veřejné zeleně včetně skupin vzrostlých stromů (dlouhověké duby apod.), a to na p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice pod ul. Stamicova, zbývající plocha a p. č. 2249/2 (část) jsou zatravněny a tvoří jeden celek s okolní veřejnou zelení včetně návaznosti pěších vazeb. Parcela p. č. 2259/1 tvoří převážně zpevněnou veřejnou cestu.

Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky jsou dle ÚPmB v návrhové ploše pro rekreaci, lze akceptovat navrženou dispozici pronájmu a prodeje až po realizaci, kdy budou upřesněny zastavěné hranice pozemků s tím, že požadujeme maximálně zachovat perspektivní hodnotné stromy – duby, provést vhodnou náhradní výsadbu vzrostlými dřevinami a ozelenění samotné stavby pro lepší zakomponování do plochy zeleně. V záměru musí být řešeny všechny vazby v území tak, aby nedocházelo k následným devastacím zbývajících ploch zeleně vyšlapáváním pěšin apod.

Upozorňujeme, že na pozemku p. č. 2249/2 v k. ú. Kohoutovice se nachází umělecké dílo, které v případě dispozice bude třeba řešit například přemístěním. Pozemek p. č. 2259/1 tvoří veřejnou cestu, proto dispozici nedoporučujeme, pokud nebude prokázána její adekvátní náhrada a zajištění zejména pěších vazeb v území. (1. 12. 2011)

Předmětná lokalita byla prověřena při terénním šetření. Jedná se o stávající mírně svažité pozemek veřejné zeleně včetně skupin vzrostlých stromů (dlouhověké duby apod.) pod ul. Stamicova.

Vzhledem k tomu, že lokalitu je dle Územního plánu města Brna možno využít jako stavební pro rekreaci nebo hromadné garáže, je záměr možno akceptovat s tím, že vzrostlá zeleň musí být plně a kvalitně nahrazena v blízkém okolí a veškeré nároky na parkovací stání musí být pokryty v rámci nového objektu bez následných záborů dalších ploch veřejného prostranství – zeleně. Vzhledem ke stávajícímu deficitu parkovacích stání v dané lokalitě doporučujeme navýšit počet stání v rámci nového objektu nad potřeby samotného nového objektu – hromadné garáže. V zasláném vyjádření ÚMČ Brno - Kohoutovice je uvedeno 161 krytých parkovacích stání. (30. 4. 2009)

OD MMB – na pozemku p. č. 2249/8 a části pozemku p. č. 2249/2 v k. ú. Kohoutovice je situována zeleň, odbor dopravy MMB z dopravního hlediska nemá námitek k prodeji/pronájmu těchto pozemků.

Na části pozemku p. č. 2259/1 v k. ú. Kohoutovice je situovaná komunikační plocha veřejně přístupné účelové komunikace (chodník). Jelikož je průchod v dané lokalitě zajištěn i v případě prodeje/pronájmu předmětné části tohoto pozemku, nemá z dopravního hlediska námitek k prodeji/pronájmu této části pozemku p. č. 2259/1 v k. ú. Kohoutovice.

OTS MMB – pozemek p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice je dle Digitální technické mapy města Brna dotčen kabelovým vedením NN a VO, plynovode STL a NTL, kanalizací DN 400 a vodovodem DN 250 a opt. kabelem UPC.

BVK a. s. – s prodejem pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice souhlasí ze podmínky zřízení věcného břemene, a to s ohledem na skutečnost, že tento pozemek je dotčen uložením vedení kanalizační stoky DN 400 včetně jejího ochranného pásma.

Vyznačená část pozemku p. č. 2249/2 v k. ú. Kohoutovice je dotčena uložením vedení vodovodního řadu DN 250 včetně jeho ochranného pásma a dále je pozemek dotčen uložením vedení splaškové kanalizační stoky DN 400 včetně jejího ochranného pásma. S prodejem souhlasí za podmínky zřízení věcného břemene.

Vyznačená část p. č. 2259/1 v k. ú. Kohoutovice je dotčena uložením vedení vodovodního řadu DN 250 včetně jeho ochranného pásma a dále je pozemek dotčen uložením vedení dvou splaškových kanalizačních stok DN 400 včetně jejich ochranného pásma a uložením vedení dešťové kanalizační stoky DN 400 včetně jejího ochranného pásma. S prodejem souhlasí za podmínky zřízení věcného břemene.

Obsah věcného břemene požaduje stanovit běžným způsobem.

TSB a. s. – podél hranice pozemku p. č. 2249/8 v k. ú. Kohoutovice je uložen podzemní kabel, jsou zde umístěny stožáry veřejného osvětlení a rozpínací skříň. Pro přesné určení polohy kabelu VO je nutné vytýčení v terénu. Část pozemku dotčenou zařízením VO požadujeme geometricky oddělit. Na pozemku p. č. 2249/2 jsou také umístěny 2 stožáry veřejného osvětlení a na pozemku p. č. 2259/1 je umístěna rozpínací skříň a mohou zde být umístěny další stožáry VO (nelze určit bez vytýčení v terénu).

S prodejem budeme souhlasit, pokud hranice odprodávané části pozemku bude min. 1 m od osy kabelu a zařízení VO. Další možností je pozemek pouze pronajmout.

V případě pronájmu požadujeme dodržení následujících podmínek:

- pronajímatel zajistí vlastníku veřejného osvětlení vstup na pozemek za účelem oprav a údržby VO
- jen s písemným souhlasem vlastníka zařízení VO může nájemce v ochranném pásmu zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu
- nájemce nesmí provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení VO nebo ohrozit zdraví či majetek osob
- zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno
- v případě, že by bylo z důvodu stavby nutné VO přeložit, požadujeme projektovou dokumentaci přeložky VO předložit ke schválení

UPC Česká republika a. s. – na pozemku existuje podzemní vedení veřejné komunikační sítě a jeho ochranné pásmo

JMP, a. s. – pozemek p. č. 2449/8 a pozemek p. č. 2249/2 jsou zatíženy režimem ochranného pásma NTL a STL plynárenského zařízení

E.ON a. s. – v zájmovém území se nachází podzemní vedení NN a podzemní sdělovací vedení

DPmB – nemá námitek

11/11