

## **Důvodová zpráva**

Dopisem ze dne 12. 7. 2016 požádala společnost FUERTES DEVELOPMENT, s. r. o., se sídlem Kuřim, Tleskačova 1660/2, o prodej části pozemku p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves o výměře 4 548 m<sup>2</sup> a současně o směnu části předmětného pozemku o výměře 1056 m<sup>2</sup> za části pozemků p. č. 2178/98, p. č. 2178/101 a p. č. 2178/99, o celkové výměře 1056 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves. Jedná se o pozemky v lokalitě za sídlištěm Na Valtické v Charvátské Nové Vsi.

Ve své žádosti uváděla, že se zabývá vyhledáním pozemků, výstavbou obchodních domů a jinými stavebními a zprostředkovatelskými pracemi.

V této lokalitě mají zájem vybudovat prodejnu potravin a další maloobchodní jednotky (lékárna, tabák, bankomat aj.), čímž by došlo k poskytnutí služeb občanům v této lokalitě a s tím spojeným odlehčením dopravní situaci v centru města Břeclavi.

Dále společnost uváděla, že pozemky nabízené do směny jsou prozatím ve vlastnictví fyzických a právnických osob, společnost má s těmito vlastníky předběžně (ústně) sjednáno předkupní právo k těmto pozemkům.

### **Stanovisko odboru rozvoje a správy ze dne 5. 10. 2016:**

Podle platného územního plánu SÚ Břeclav se pozemek p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves (v katastru vedený jako ostatní plocha), který je ve vlastnictví města Břeclav, nachází v ploše určené pro smíšenou funkci centra, funkční typ C1 – lokální centrum. Pozemek se nachází mimo současně zastavěné území města.

Pozemek se nachází v lokalitě, na kterou je zpracována a v evidenci územně plánovací činnosti zaevidována (5. 11. 2012) Územní studie „Tři čtvrtě - Charvátská Nová Ves“. Na části pozemku je vybudováno parkoviště.

Výše uvedený pozemek se nachází v blízkosti sídliště Na Valtické a těsně přiléhá k místní komunikaci III. třídy, ozn. 135 c, funkční skupina C3. Na pozemku se dále nachází svislé osvětlení. Podstatnou část pozemku město udržuje za účelem možnosti volného pohybu psů (tzv. psí loučka). V roce 2010 bylo v těchto místech vystavěno parkoviště ze zatravnovacích panelů s 32 parkovacími místy o výměře 734 m<sup>2</sup> a obslužnou komunikací a výjezdem. Do majetku města bylo parkoviště zavedeno v roce 2016 v částce 589 717 Kč.

Žadatel hodlá v místě vybudovat prodejnu potravin a další maloobchodní jednotky. Z hlediska vlastnictví a správy místních komunikací a veřejných prostranství je možno pozemek prodat za výše uvedeným účelem v případě, že navrhovaná kapacita (86 parkovacích míst) odpovídá požadavkům vyhlášky č. 501/2006 Sb. Navrhovaných 86 parkovacích míst zahrnuje i původní kapacitu 32 míst určenou pro obyvatele sídliště Na Valtické. Tuto kapacitu požaduje odbor rozvoje a správy zachovat a umožnit její užívání rezidenty i po skončení realizace předloženého záměru. Dále je třeba zohlednit dosavadní využití pozemku pro volnočasové aktivity – možnost volného pobíhání psů obyvatel sídliště Na Valtické a občasně umístění kolotočových atrakcí. Dopravní řešení obsluhy nového komplexu odbor rozvoje a správy posoudí až v rámci vypracované projektové dokumentace.

Nabízené pozemky p. č. 2178/98, p. č. 2178/101 a p. č. 2178/99, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, se podle platného Územního plánu Břeclav nachází v ploše určené pro smíšenou funkci

centra, funkční typ C1 – lokální centrum. Pozemky se nachází mimo současně zastavěné území města. Stejně jako požadovaný pozemek p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves jsou součástí lokality, na kterou je zpracována a v evidenci územně plánovací činnosti zaevidována (5. 11. 2012) Územní studie „Tři Čtvrtě – Charvátská Nová Ves“.

Podle dat z územně analytický podkladů do východní části pozemků p. č. 2178/98, p. č. 2178/101 a p. č. 2178/99, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, zasahuje ochranné pásmo silnice III. třídy (III/41417) a záplavové území (pasivní zóna). Pozemky se nacházejí v Chráněném ložiskovém území Poštorná (ropa, zemní plyn), v chráněné oblasti přirozené akumulace vod kvartér řeky Moravy, ve zranitelné oblasti, v území zvláštní povodně pod vodním dílem Nové Mlýny. Přes pozemky p. č. 2177/1, p. č. 2178/98, p. č. 2178/101 a p. č. 2178/99, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, vede VN el. energie včetně ochranného pásma. Přes pozemek p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves vede také kanalizace a vodovod. Pozemky p. č. 2177/1, p. č. 2178/98 a p. č. 2178/101, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, se nachází v ochranném pásmu elektronického komunikačního zařízení komunikační sítě (T-mobile) a do pozemku p. č. 2178/99 v k. ú. Charvátská Nová Ves toto ochranné pásmo zasahuje.

Citace z obecně závazné vyhlášky č. 6/2006 o závazných částech ÚPNSÚ Břeclav (ve znění po změně č. 11):

„*7.2.1. Smíšená funkce centra:*

*slouží především k umístění veřejných a reprezentačních budov, které uspokojují potřeby občanů (správa, kultura, obchody, ubytování...) a dále k bydlení. Je zvláštním případem obytného území s vysoce různorodou skladbou činností, dějů a zařízení místního a nadmístního dosahu, které je v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných převážně ve víceúčelových nájemních domech a činností, dějů a zařízení podnikatelských.*

***Přípustné funkce, činnosti a zařízení:***

*bydlení, maloobchodní zařízení, zařízení pro veřejné stravování, ubytování, zdravotnická, sociální, kulturní, školská, sportovní a církevní zařízení, administrativa, správa, bankovníctví, objekty nezbytného technického vybavení, parky a veřejná zeleň.*

***Nepřípustné jsou:***

*zařízení, které vytváří nebezpečí pro životní prostředí anebo neúměrně obtěžují zde bydlící či přítomné obyvatelstvo (výroba, zařízení dopravních služeb, čerpací stanice pohonných hmot, velkoobchody...), taktéž veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují obytné prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které překračují buď jednotlivě, nebo v souhrnu přípustné hodnoty pro obytné prostředí.*

Odbor rozvoje a správy upozorňuje, že v současné době projednává nový Územní plán Břeclavi. V projednávaném ÚP Břeclav jsou dotčené pozemky prozatím projednávány z části jako S – plochy smíšené obytné, z části jako V – plochy veřejných prostranství a je po nich navrhovaná cyklostezka a místní komunikace. Odbor rozvoje a správy však upozorňuje, že nemůže garantovat tokový to výsledek projednávání.

Předložené řešení záměru „Penny Charvátská Nová Ves“ částečně koresponduje s Územní studií „Tři Čtvrtě – Charvátská Nová Ves“. Žadatel dle své studie ponechává v majetku města jižní pás pozemku p. č. 2177/1 (mimo nájezdů) a dále jeho východní část při ul. Lednická. Dále nabízí východní části sousedních pozemků p. č. 2178/98, p. č. 2178/101 a p. č. 2178/99, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, na kterých má podle zaevidované územní studie vzniknout chodník a komunikace včetně pakovacích stání a zeleň.

Z výše uvedeného je zřejmé, že prodej části pozemku p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves o výměře 4548 m<sup>2</sup> a směna části téhož pozemku za východní část pozemků p. č. 2178/98, p. č. 2178/101 a p. č. 2178/99, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, je možná (získání částí nabízených pozemků je z pohledu zájmů odboru rozvoje a správy žádoucí). Odbor rozvoje a správy však není schopen posoudit výhodnost této pozemkové transakce.

Dopisem ze dne 30. 3. 2017 změnila společnost FUERTES DEVELOPMENT, s. r. o., svoji žádost, s tím, že tentokrát požádala o směnu části pozemku p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves o výměře cca 4 351 m<sup>2</sup> ve vlastnictví města Břeclav, za části pozemků

p. č. 2178/98, p. č. 2178/101 a p. č. 2178/99, o celkové výměře cca 2 840 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves (společnost má již s jejich vlastníky uzavřeny smlouvy o předkupním právu, na dobu 18 měsíců ode dne uzavření smlouvy), s finančním dorovnáním.

Stanovisko odboru rozvoje a správy ze dne 24. 4. 2017:

Pozemek p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves, ve vlastnictví města Břeclav, se nachází v blízkosti sídliště Na Valtické a těsně přiléhá k místní komunikaci III. třídy, ozn. 135 c, funkční skupiny C3. Na pozemku se dále nachází svislé dopravní značení ve vlastnictví města Břeclav, mobiliář (odpadkové koše), sloup veřejného osvětlení. Podstatnou část pozemku město udržuje za účelem možnosti volného pohybu psů (tzv. psí loučka). V roce 2010 (do majetku města zavedeno v roce 2016 v částce 589 717 Kč) bylo v těchto místech vystavěno parkoviště ze zatravnovacích panelů s 32 ks parkovacích míst a obslužnou komunikací a vjezdem, o výměře 734 m<sup>2</sup>.

Z hlediska vlastnictví a správy místních komunikací a veřejných prostranství je možno pozemek směnit za výše uvedeným účelem. Pro potřeby obyvatel má být nově zřízeno parkovací stání, těsně přiléhající k místní komunikaci Na Valtické (na náklady investora stavby). Upozorňujeme, že tato parkovací místa však nelze zahrnout do potřebné kapacity pro budovaný objekt (v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb.), neboť budou sloužit veřejnému užívání.

Za pozemek p. č. 2177/1 jsou do směny nabídnuty části pozemků p. č. 2178/98, p. č. 2178/99 a p. č. 2178/101. Části pozemků na východní straně (při ul. Lednická) je žádoucí získat do vlastnictví města. Podle zaevidované územní studie „Tři Čtvrtě – Charvátská Nová Ves“ má zde vzniknout chodník, komunikace a parkovací stání. Na části pozemků na západní straně (dále od hlavní silnice) má investor stavby záměr vybudovat dětské hřiště.

Podrobnější informace k výše uvedeným pozemkům z hlediska územního plánu jsou uvedeny ve stanovisku odboru rozvoje a správy ze dne 5. 10. 2016 (MUBR 53467/2016 ORS). Předložené řešení záměru „Penny – Charvátská Nová Ves“ částečně koresponduje s výše uvedenou územní studií a jeho uskutečnění z hlediska územního plánu je možné.

Směnou pozemku p. č. 2177/1 za části pozemků p. č. 2178/99, p. č. 2178/101 a p. č. 2178/98, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, je možno nahradit dosavadní využití pozemku p. č. 2177/1 pro volnočasové aktivity – možnost volného pobíhání psů obyvatel sídliště Na Valtické a občasně umístění zařízení lidově technické zábavy (lunapark).

Odbor rozvoje a správy požaduje zachovat kapacitu vybudovaného parkoviště (32 ks parkovacích stání) a umožnit její užívání rezidenty i po skončení výstavby předloženého záměru. Požadavek zachování parkovacích míst bude řešen v rámci stavebního řízení. Směna západních částí pozemků p. č. 2178/98, p. č. 2178/99 a p. č. 2178/101, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, je možná. Odbor rozvoje a správy však nesouhlasí s výstavbou dětského hřiště. Na uvedený prostor je možné umístit jiné volnočasové aktivity než dětské hřiště. Vybudování těchto volnočasových aktivit bude provedeno současně s výstavbou obchodního domu. Odbor rozvoje a správy požaduje konzultovat záměr výběru volnočasových aktivit se zástupci jejich odboru. V průběhu stavebního řízení se odbor rozvoje a správy vyjádří k návrhu uspořádání západní části pozemků určených ke směně.

Z výše uvedeného je zřejmé, že směna částí pozemku p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves ve vlastnictví města Břeclav za části pozemků p. č. 2178/98, p. č. 2178/99 a p. č. 2178/101, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, je možná.

Podle údajů z katastru nemovitostí nevážnou na předmětných pozemcích, mimo výše uvedených předkupních práv na nabízených pozemcích, žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiná práva omezující právo vlastníka.

Odbor majetkový doporučoval schválit záměr budoucí směny částí pozemků p. č. 2178/98, p. č. 2178/99 a p. č. 2178/101, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, o celkové výměře cca 2 840 m<sup>2</sup>, za část pozemku p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves o výměře cca 4351 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví města Břeclav, s tím, že směna se uskuteční po převodu vlastnických práv k pozemkům p. č. 2178/98, p. č. 2178/99 a p. č. 2178/101, vše v k. ú. Charvátská Nová Ves, do vlastnictví společnosti FUERTES DEVELOPMENT, s. r. o.,

a po geometrickém zaměření požadovaných částí pozemku, v souladu s podmínkami odboru rozvoje a správy. Případná směna bude realizována s finančním dorovnáním.

Investor bude upozorněn na nutnost konzultace výstavby dětského hřiště s odborem rozvoje a správy. Dále bude upozorněn na nutnost zachování kapacity vybudovaných 32 parkovacích stání a umožnění jejich užívání rezidentům i po skončení výstavby předmětného záměru.

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1 Mapa se situačním zákresem pozemků