

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města dne 24. 5. 2017, v souvislosti s žádostí společnosti FUERTES DEVELOPMENT, s. r. o., se sídlem Kuřim, Tleskačova 1660/2, schválilo 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 m², za část pozemku p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves o výměře cca 4351 m², ve vlastnictví města Břeclav, s finančním dorovnáním.

Předmětná společnost se zabývá vyhledáním pozemků, výstavbou obchodních domů a jinými stavebními a zprostředkovatelskými pracemi, a v navržené lokalitě má 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.

Společnost uváděla, že pozemky nabízené do směny jsou prozatím ve vlastnictví fyzických a právnických osob, společnost má s jejich vlastníky uzavřeny smlouvy o předkupním právu, na dobu 18 měsíců ode dne uzavření smlouvy.

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 z části v ploše označené jako S – plochy smíšené obytné, z části jako V – plochy veřejných prostranství a je po nich navrhovaná cyklostezka a místní komunikace. Pozemek se nachází mimo současně zastavěné území města. Pozemek 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 m².

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“. Žadatel hodlá v místě vybudovat prodejnu potravin a další maloobchodní jednotky. Z hlediska vlastnictví a správy místních komunikací a veřejných prostranství je možno pozemek směnit 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. Požadavek zachování parkovacích míst bude řešen v rámci stavebního řízení. 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 z části v ploše označené jako S – plochy smíšené obytné, z části jako V – plochy veřejných prostranství a je po nich navrhovaná cyklostezka a místní komunikace. 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.

Z hlediska vlastnictví a správy místních komunikací a veřejných prostranství je možno pozemky 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.

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 občasné umístění zařízení lidově technické zábavy (lunapark).

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.

Na předmětné pozemky byl zpracován znalecký posudek, kterým byla cena všech pozemků stanovena na částku 827 Kč/m².

Záměr budoucí směny předmětných pozemků je od 25. 5. 2017 zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Břeclav, aby k němu občané mohli podávat návrhy a připomínky, a to do 12. 6. 2017.

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

Na základě výše uvedeného odbor majetkový navrhuje schválit uzavření smlouvy o budoucí smlouvě směnné na budoucí směnu 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 m², za část

pozemku p. č. 2177/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves o výměře cca 4351 m², ve vlastnictví města Břeclav, s finančním dorovnáním (827 Kč/m²). Smlouva by měla být uzavřena se společností FUERTES I s.r.o., IČ: 026 04 779, se sídlem Brno-Královo Pole, Palackého třída 916/158 – dle sdělení právníka, zastupujícího společnost FUERTES DEVELOPMENT, s. r. o., která požádala o předmětnou směnu, je na každý z projektů zakládaná samostatná společnost, tzv. „projektová s.r.o.“. Společnost FUERTES DEVELOPMENT, s. r. o., zajišťuje pouze inženýrskou, administrativní a organizační činnost. Součástí smlouvy by mělo být ujednání, že samotná 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 I. s.r.o., a po geometrickém zaměření požadovaných částí pozemku, v souladu s podmínkami odboru rozvoje a správy.

Ve smlouvě bude dále uvedeno, že město požaduje na pozemku zachovat kapacitu 32 parkovacích stání a umožnění jejich užívání rezidentům i po skončení výstavby předmětného záměru, současně že město požaduje konzultovat s odborem rozvoje a správy záměr výběru volnočasových aktivit místo dětského hřiště v uvedené části pozemků.

Na základě požadovaných výměr pozemků do směny odbor majetkový uváděl, že při této směně by proběhlo finanční dorovnání ve prospěch města ve výši řádově 1 250 tis. Kč.

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1 Mapa se situačním zákresem pozemků

Příloha č. 2 Smlouva o budoucí smlouvě směnné (5 strany)