

Zpracovatel: útvar tajemníka

VII. /34. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň
konané dne 22.03.2018

Název materiálu

Opětovné projednání žádosti spol. Idea Vision, s.r.o., Pekárenská 328/10, Brno o umístění stavby „Novostavba bytového domu ul. Trnkova“ na pozemcích p.č. 4422/82 a 4422/83 v k.ú. Líšeň, ve vlastnictví žadatele včetně vyslovení souhlasu s právem služebnosti k pozemkům p.č. 4422/81, 4422/80 a 4422/79 v k.ú. Líšeň k uložení inženýrských sítí vedoucích k budoucí stavbě bytového domu.

Obsah:

- důvodová zpráva
- žádost + situační návrh stavby
- technická zpráva stavby bytového domu
- stanovisko stavebního odboru ÚMČ Brno - Líšeň
- koordinované stanovisko OVLHZ MMB ze dne 10.07.2017
- stanovisko Majetkového odboru MMB ze dne 1.12.2016
- znalecký posudek č. 6493-257/17 ze dne 25.09.2017
- snímek území platného ÚPmB
- snímky z listu mapy
- inf. výpisy z katastru nemovitostí

Návrh usnesení :

Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň

s o u h l a s í

za vlastníka sousedního pozemku p.č.4422/81 (svěřeného MČ Brno – Líšeň) v k.ú. Líšeň s umístěním stavby „Novostavba bytového domu ul. Trnkova“ na pozemcích p.č.4422/82 a 4422/83 v k.ú. Líšeň ve vlastnictví spol. Idea Vision, s.r.o. a

s o u h l a s í

se zřízením práva služebnosti k pozemkům p.č. 4422/81, 4422/80 a 4422/79 v k.ú. Líšeň (svěřených MČ Brno – Líšeň) k uložení inženýrských sítí vedoucích k novostavbě bytového domu

z a p o d m í n e k p ř e d c h o z í h o s p l n ě n í

zohlednění znaleckého posudku č. 6493-257/17 ze dne 25.09.2017, sepsáním smlouvy o budoucí kupní smlouvě mezi stavebníkem a MČ Brno – Líšeň o kompenzaci za znehodnocení přilehlých pozemků stavebníkem odkoupením dvou bytových jednotek o celkové výměře 140 m2, po kolaudaci stavby bytového domu, za symbolickou cenu do vlastnictví MČ Brno – Líšeň a



u k l á d á


majetkoprávnímu odboru ÚMČ města Brna, Brno – Líšeň vypracovat návrh smlouvy o budoucí kupní smlouvě a tuto předložit zpět do jednání Zastupitelstva MČ Brno – Líšeň.

Stanoviska dotčených orgánů :

- stavební komise při MČ Brno – Líšeň, projednala žádost dne 7.02.2018, komise *doporučuje* samosprávným orgánům MČ Brno – Líšeň vyslovení souhlasu za vlastníka sousedního pozemku p.č. 4422/81 v k.ú. Líšeň s umístěním stavby „Novostavba bytového domu ul. Trnkova“ na pozemcích p.č. 4422/82 a 4422/83 v k.ú. Líšeň ve vlastnictví spol. Idea Vision, s.r.o. a *doporučuje* souhlasit s vyslovením práva služebnosti k pozemkům p.č. 4422/81, 4422/80 a 4422/79 v k.ú. Líšeň k uložení inženýrských sítí vedoucích k novostavbě bytového domu za podmínky zohlednění znaleckého posudku č. 6493-257/17 ze dne 25.09.2017 a sepsání vzájemné dohody mezi stavebníkem a MČ Brno – Líšeň o kompenzaci za znehodnocení přilehlých pozemků stavebníkem, odkoupením dvou bytových jednotek o celkové výměře 140 m2, po kolaudaci stavby bytového domu, za symbolickou cenu do vlastnictví MČ Brno – Líšeň,
(souhlasí: 5, nesouhlasí: 0, zdrželi se: 1)

- žádost projednala VII./67. schůze Rady MČ Brno – Líšeň, konaná dne 8.11.2017, která pod bodem č.23/67 svého usnesení bere na vědomí znalecký posudek č. 6493-257/17 zpracovaný dne 25.09.2017 Ing. Lukášem Dřínovským, PhD. (vedoucím znalecké sekce spol. STAVEXIS, s.r.o.) a doporučuje tento znalecký posudek zohlednit při možném budoucím využití sousedních pozemků samosprávnými orgány MČ Brno – Líšeň.
- VII./74. schůze Rady MČ Brno – Líšeň, konaná dne 22.02.2018 v bodu č. svého usnesení **doporučuje** Zastupitelstvu MČ Brno – Líšeň **souhlasit** za vlastníka sousedního pozemku p.č.4422/81 (svěřeného MČ Brno – Líšeň) v k.ú. Líšeň s umístěním stavby „Novostavba bytového domu ul. Trnkova“ na pozemcích p.č.4422/82 a 4422/83 v k.ú. Líšeň ve vlastnictví spol. Idea Vision, s.r.o. a **souhlasit** se zřízením práva služebnosti k pozemkům p.č. 4422/81, 4422/80 a 4422/79 v k.ú. Líšeň (svěřených MČ Brno – Líšeň) k uložení inženýrských sítí vedoucích k novostavbě bytového domu **za podmínky předchozího splnění** zohlednění znaleckého posudku č. 6493-257/17 ze dne 25.09.2017, sepsáním smlouvy o budoucí kupní smlouvě mezi stavebníkem a MČ Brno – Líšeň o kompenzaci za znehodnocení přilehlých pozemků stavebníkem odkoupením dvou bytových jednotek o celkové výměře 140 m2, po kolaudaci stavby bytového domu, za symbolickou cenu do vlastnictví MČ Brno – Líšeň,
- VII/33. zasedání ZMČ Brno – Líšeň, konané dne 25.01.2018, v bodu 3/33 **nepřijalo žádné usnesení** k materiálu žádost spol. Archstyl, s.r.o., v plné moci za spol. Idea Vision, s.r.o., o vyslovení souhlasu s umístěním stavby bytového domu na vlastních pozemcích p.č. 4422/82 a 4422/83 v k.ú. Líšeň.

Garance správnosti, zákonnosti materiálu					
Podpisy dotčených odborů					
útvary tajemníka	sociální	organizační	Rozpočet u a financí	Majetkoprávní	Stavební odbor
Ing. I. Sehnalová				JUDr. E. Vacková 	Ing. arch .M. Smolková Hoskocová, Ph.D. 

Zpracoval :
útvary tajemníka
Květa Hudcová 

Předkládá :
za RMČ uvolněný funkcionář,
starosta : Mgr. Břetislav Štefan

V. L. 

k č.j. 2000/11535/2017/Hu

Žadatel: Archstyl, s.r.o. v plné moci za spol. Idea Vision, s.r.o., Pekárenská 328/10, Brno

Věc: opětovné projednání žádosti o vyslovení souhlasu s umístěním stavby monofunkčního objektu – bytového domu na pozemky p.č. 4422/82 a 4422/83 v k.ú. Líšeň (vlastnictví žadatele), s připojením inženýrských sítí – přípojkou plynu, k návrhu vybudování objektu – dotčení pozemků p.č. 4422/81, id. ½ p.č. 4422/80 a p.č. 4422/79 – svěřených MČ Brno – Líšeň, současně s vyslovením souhlasu s umístěním stavby za vlastníka sousedního pozemku p.č. 4422/81 v k.ú. Líšeň – svěřeného MČ Brno – Líšeň,

Pozemky: - id. 1/2, p.č. 4422/80 o celkové výměře 722 m² – jiná plocha/ostatní plocha k.ú. Líšeň, parcela je svěřena MČ Brno – Líšeň,
- p.č. 4422/81 o celkové výměře 439 m² – jiná plocha/ostatní plocha k.ú. Líšeň, parcela je svěřena MČ Brno-Líšeň,
- p.č. 4422/79 o celkové výměře 424 m² – jiná plocha/ostatní plocha k.ú. Líšeň, parcela je svěřena MČ Brno – Líšeň.

Přijatá usnesení ve věci:

VII./67. schůze Rady MČ Brno – Líšeň, konaná dne 8.11.2017, v bodu 23/67 usnesení, **bere na vědomí** znalecký posudek č. 6493-257/17 zpracovaný dne 25.09.2017 Ing. Lukášem Dřínovským, PhD. (vedoucím znalecké sekce spol. Stavexis, s.r.o.) a **doporučuje** tento znalecký posudek zohlednit při možném budoucím projednání využití sousedních pozemků samosprávnými orgány MČ Brno – Líšeň.

doručeno dne: 6.12.2017
zasedání SK: 7.02.2018
schůze RMČ: 22.02.2018
zasedání ZMČ: 25.01.2018 – nepřijalo žádné usnesení
zasedání ZMČ: 22.03.2018

Důvodová zpráva:

Na pozemcích ve vlastnictví spol. Idea Vision s.r.o., IČ 05332702, Pekárenská č.329/10, Brno p.č. 4422/82 a 4422/83 je předkládán návrh výstavby „**Novostavba bytového domu**“, ul. Trnkova. Dle platného ÚPmB, obecně závazné vyhl.č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB se pozemky p.č.4422/82 a 4422/83 v k.ú. Líšeň nachází v návrhových stavebních smíšených plochách s funkčním typem SO a IPP 0,8. Umístění stavby v území je možné, za předpokladu splnění podmínek uvedených ve stanovisku stavebního odboru ÚMČ Brno – Líšeň – viz samostatná příloha.

Protože umístěním stavby dojde k trvalému znehodnocení svěřeného pozemku p.č. 4422/81 a z části i p.č. 4422/80 v k.ú. Líšeň a svým způsobem i k nemožnosti dalšího využití pozemků pro další výstavbu dle potřeb MČ nebo města Brna, došlo mezi MČ Brno – Líšeň a žadatelem k ústní dohodě o možné kompenzaci znehodnocení území stavebníkem a to odkoupením do vlastnictví MČ Brno – Líšeň dvoubytových jednotek za symbolickou cenu, k tomuto účelu byl vypracován i shora uvedený znalecký posudek.

V tomto smyslu bude sepsána vzájemná dohoda mezi stavebníkem a MČ Brno – Líšeň.

Stanovisko stavebního odboru: je samostatnou přílohou materiálu.

11532

Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň
Jírova 2
628 00 Brno-Líšeň

V Brně dne 6.12.2017

Žádost spol. Archstyl, s.r.o. v plné moci za stavebníka spol. Idea Vision, s.r.o., Pekárenská 328/10, Brno o vyslovení souhlasu s umístěním stavby bytového domu na vlastních pozemcích p.č.4422/82 a 4422/83 k.ú. Líšeň. Vydání souhlasu je požadováno za vlastníka sousedního pozemku p.č. 4422/81 k.ú. Líšeň svěřeného MČ Brno – Líšeň, včetně vyslovení souhlasu se zřízením práva služebnosti ke služebným pozemkům p.č. 4422/81, 4422/80 a p.č. 4422/79 k.ú. Líšeň k uložení inženýrských sítí vedoucích k budoucí stavbě bytového domu.

Stavebník je ochoten za budoucí znehodnocení pozemků p.č. 4422/81 a části p.č. 4422/80 v k.ú. Líšeň, svěřených MČ Brno -Líšeň, poskytnout městské části kompenzaci - (v duchu usnesení RMČ Brno – Líšeň).

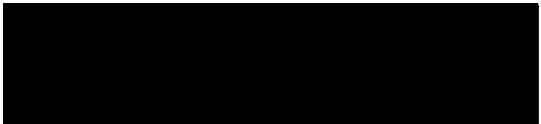

Název akce: „Novostavba bytového domu“

Stupeň: Územní řízení

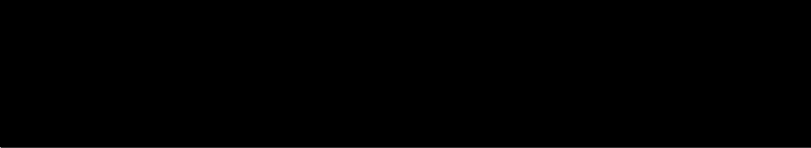

Identifikační údaje stavby:

Ulice, č. popisné/orientační:	-
Městská část, PSČ:	Brno – Líšeň
Katastrální území:	k.ú. Líšeň
Dotčené pozemky:	p.č. 4422/82, 4422/83 (stavba BD) p.č. 2540/1 (sjezd na ul. Trnkovu) p.č. 6238/3 (chodník na ul. Novolíšeňskou + přípojky) p.č. 4422/81, 4422/80, 4422/79, 4422/249, 4422/251 (přípojky)

Identifikační údaje žadatele:

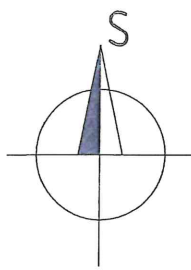
Jméno a příjmení:	Archstyl, s.r.o.
Adresa trvalého bydliště:	
Kontaktní telefon, e-mail:	

Identifikační údaje stavebníka:

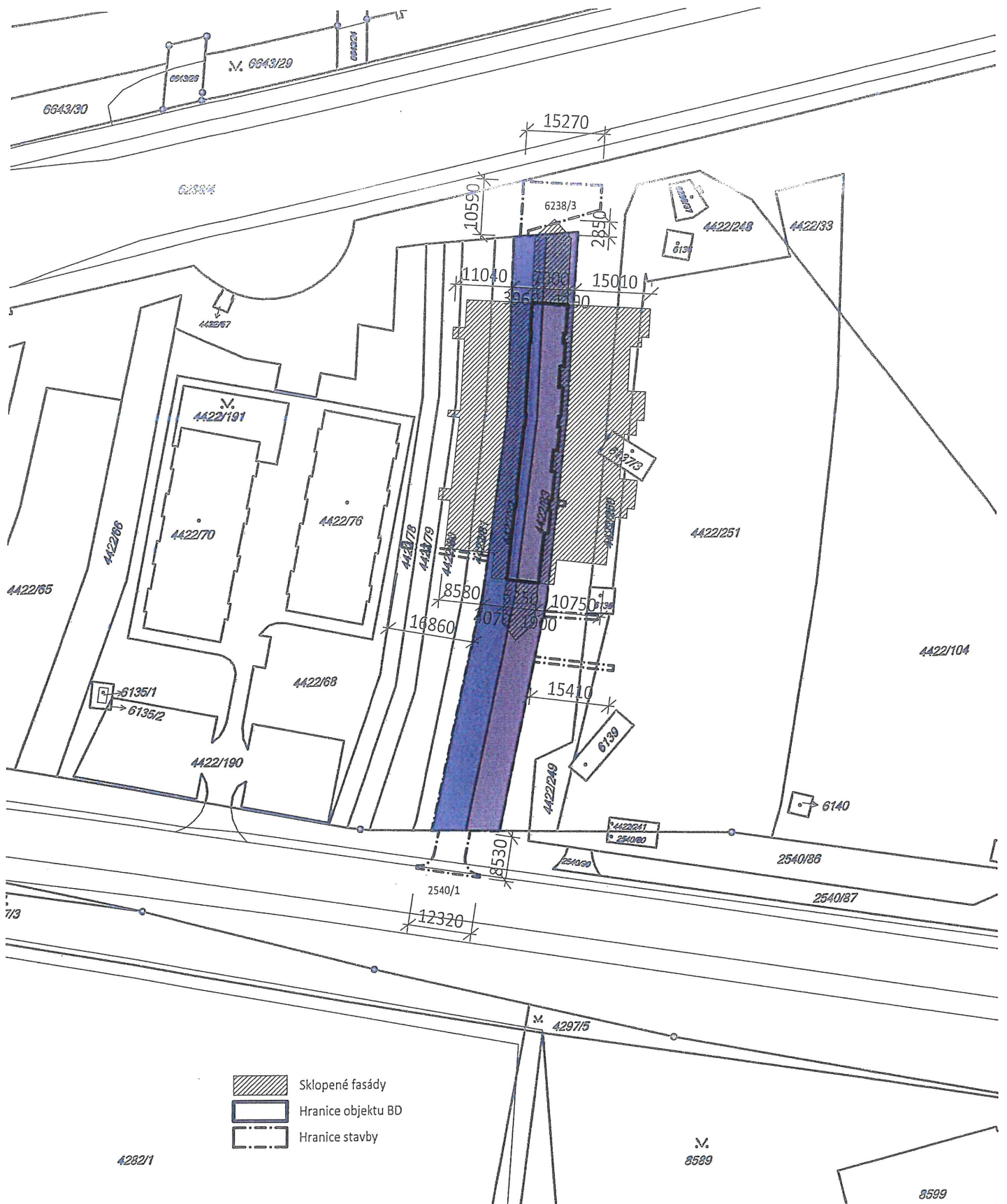
Jméno a příjmení:	Idea Vision, s.r.o.
Adresa trvalého bydliště:	
Kontaktní telefon, e-mail:	




Přílohy: stanovisko MMB OUPR





Novostavba BD Trnkova			VYPRACOVAL Ing.arch.Rozinek
			HIP Ing.arch. Písařík
REVIZE Č.:	MĚŘITKO	1:1000	INV. Idea Vision, s.r.o.
OBJEKT:	STUPEŇ	DUR	MÍSTO STAVBY p.č.4422/82, 4422/83 k.ú. Líšeň, Brno
NÁZEV VÝKRESU:	DATUM	3/2017	ČÍSLO VÝKRESU
Situace katastrální		ARCHSTYL s.r.o. Gorkého 2/12, 60200 Brno IČ 28326610, DIČ CZ28326610 vedeno u KS oddíl C/61460	 C.1

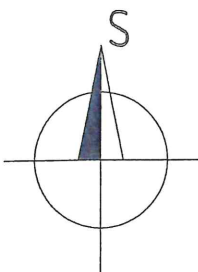


-  Sklopné fasády
-  Hranice objektu BD
-  Hranice stavby

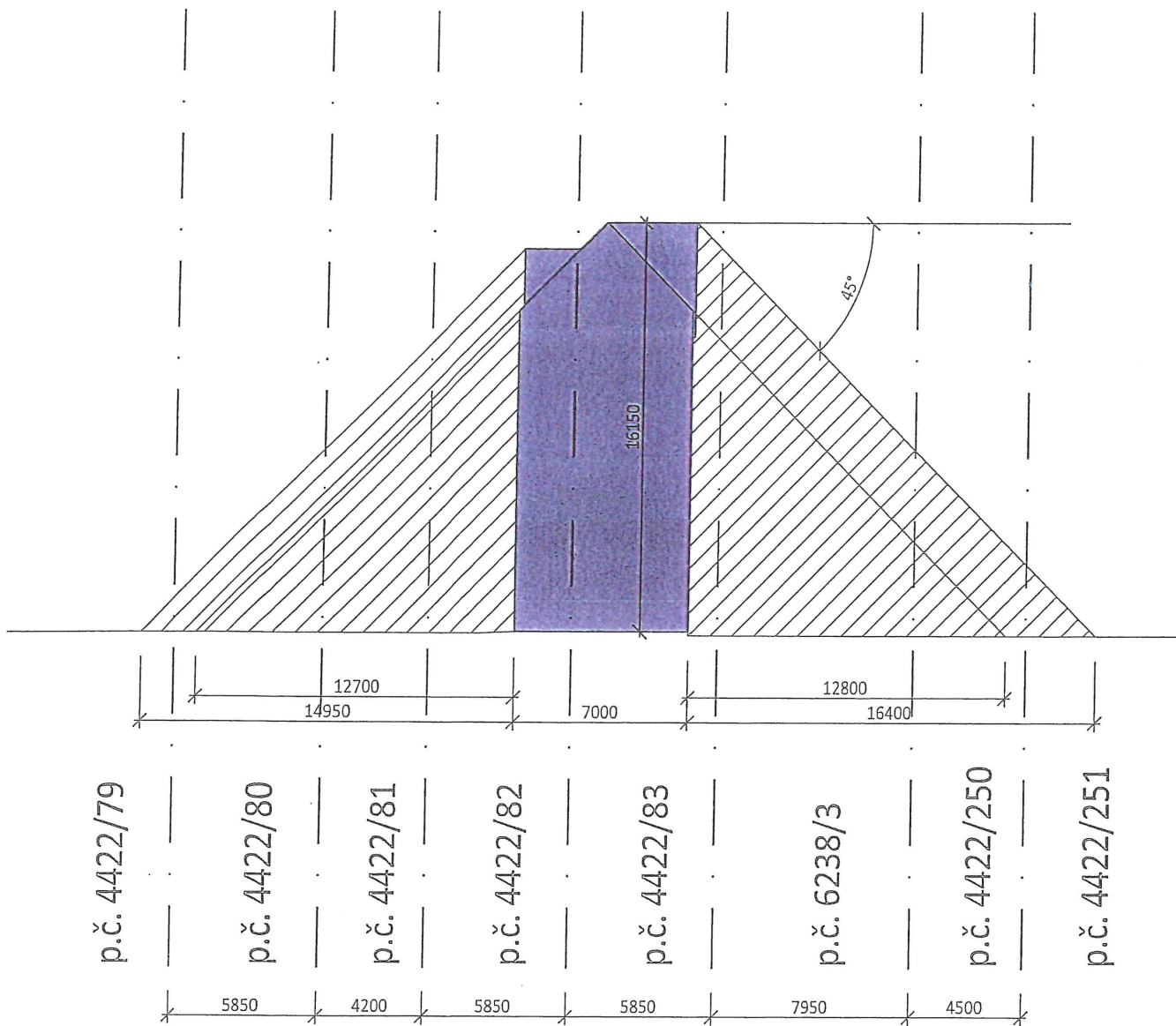
4282/1




N.
8589

8599

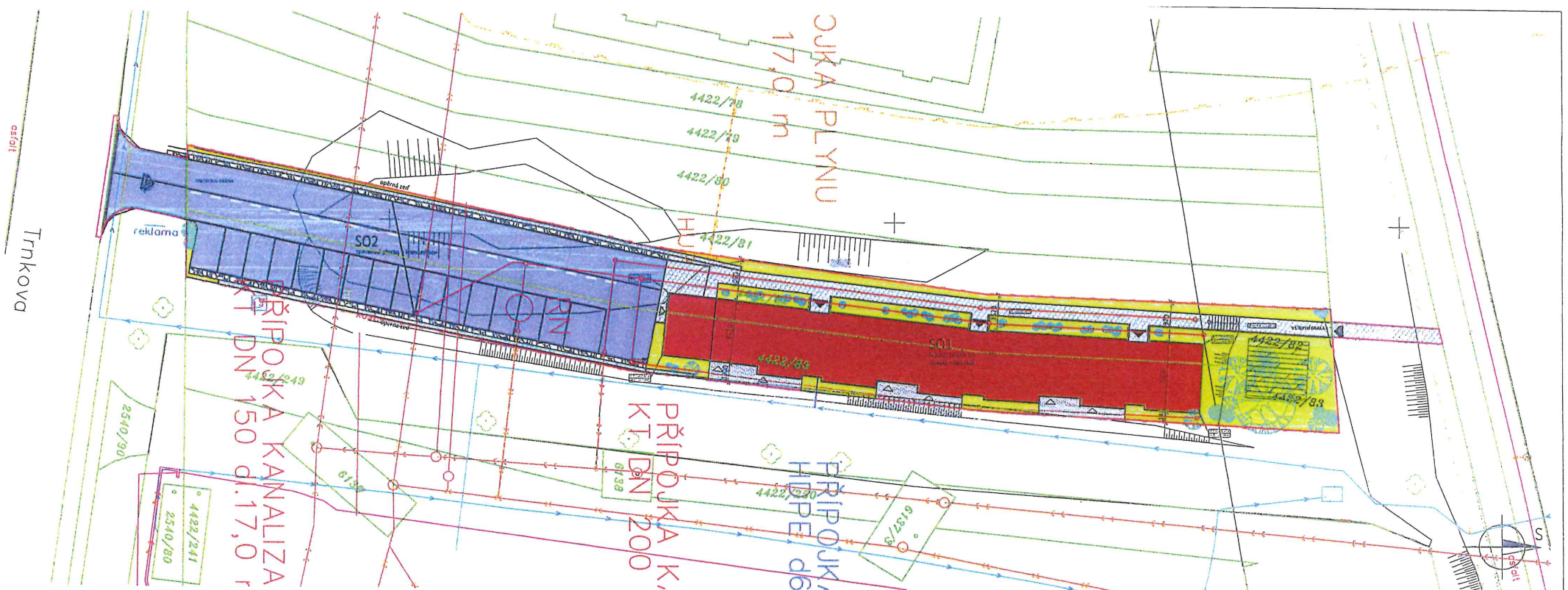


Novostavba BD Trnkova		VYPRACOVAL	Ing.arch.Rozinek
		HIP	Ing.arch. Písařík
REVIZE Č.:	MĚŘÍTKO	1:1000	INV. Idea Vision, s.r.o.
OBJEKT:	STUPEŇ	DUR	MÍSTO STAVBY p.č.4422/82, 4422/83 k.ú. Líšeň, Brno
NÁZEV VÝKRESU:	DATUM	6/2017	ČÍSLO VÝKRESU
Odstupy - sklopné pohledy		ARCHSTYL s.r.o. Gorkého 2/12, 60200 Brno IČ 28326610, DIČ CZ28326610 vedeno u KS oddíl C/61460	 C.1a



-  Sklopené fasády
-  Objekt BD - řez
-  Hranice parcel

Novostavba BD Trnkova		VYPRACOVAL Ing.arch.Rozinek
		HIP Ing.arch. Písařík
REVIZE Č.:	MĚŘÍTKO 1:250	INV. Idea Vision, s.r.o.
OBJEKT:	STUPEŇ DUR	MÍSTO STAVBY p.č.4422/82, 4422/83 k.ú. Líšeň, Brno
NÁZEV VÝKRESU: Odstupy - sklopené pohledy (řez A-A)	DATUM 6/2017	ČÍSLO VÝKRESU C.1b
ARCHSTYL s.r.o. Gorkého 2/12, 60200 Brno IČ 28326610, DIČ CZ28326610 vedeno u KS oddíl C/61460		



Trnkova
os. č. 1

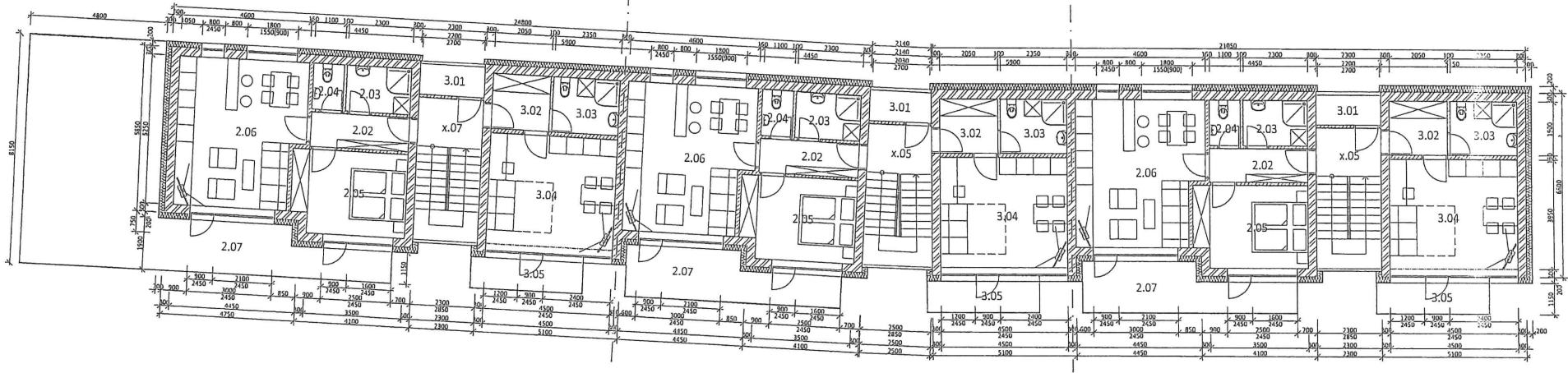
- LEGENDA VÝKRESU:**
- Vjezd/vstup do areálu
 - Hlavní vstupy do objektu
 - Vstupy do objektu (vedlejší)
 - Hranice areálu
 - Oplocení
 - Hranice řešeného území
- TERÉNNÍ ÚPRAVY:**
- Chodníky
 - Zeleň
 - Novostavba BD
 - Sílnice, parkovací
 - Posazení (řídící)
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:**
- Kabely VO
 - UPC
 - Plynovod
 - Společný kan.
 - Dešťový kan.
 - Vodovod
 - Čištění
- OPLOČENÍ:**
- Terasy k bytům
 - Opěrné zdi
 - Zpevněná plocha/zářek
- OPLOČENÍ:**
- Přípojka plynu
 - Společný kan.
 - Dešťový kan.
 - Vodovod

Novostavba BD Trnkova		VYPRACOVAL Ing.arch. Rozinek	
		HP	Ing.arch. Písařík
REVIZE Ě:	HĚŘITLO	1:250	HW
OBJEKT:	STUPEŇ	DUR	HW
NÁZEV VÝKRESU		DATUM	3/2017
Situace koordináční		ARHITEKT A.S. PŘÍRODA 2002, 40722 0244 Č. PRŮMYSLOVÉ ZÓNY 1515/3 www.a.s.veha.cz 110003	ČÍSLO VÝKRESU C.2

A

B

C



LEGENDA MÍSTNOSTÍ I NP - JIP - JIP A

Obj.	Popis	Užitná plocha (m ²)	Užitná plocha	Užitná plocha	Plocha
1.01	Obývací pokoj	14,4			
Sestava místností (14,4m ²)					
2.01	Žákovi pokoj	4,3			
2.02	Obývací pokoj	1,7			
2.03	Kuchyň	1,8			
2.04	WC	1,5			
2.05	Pokoje	11,3			
2.06	Obývací pokoj - K	11,7			
2.07	Kuchyň	4,3			
2.08	Kuchyň - K	11,3			
Kor. 2. NP - K (11,3m ²)					
3.01	Obývací pokoj	2,1			
3.02	Obývací pokoj	2,1			
3.03	Obývací pokoj	2,1			
3.04	Obývací pokoj	2,1			
3.05	Obývací pokoj	2,1			
Kor. 3. NP - K (10,5m ²)					
1.02	Obývací pokoj	14,4			
1.03	Obývací pokoj	14,4			
1.04	Obývací pokoj	14,4			
1.05	Obývací pokoj	14,4			
Kor. 1. NP - K (57,6m ²)					

LEGENDA MÍSTNOSTÍ I NP - JIP - JIP B

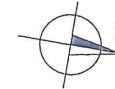
Obj.	Popis	Užitná plocha (m ²)	Užitná plocha	Užitná plocha	Plocha
1.01	Obývací pokoj	14,4			
Sestava místností (14,4m ²)					
2.01	Žákovi pokoj	4,3			
2.02	Obývací pokoj	1,7			
2.03	Kuchyň	1,8			
2.04	WC	1,5			
2.05	Pokoje	11,3			
2.06	Obývací pokoj - K	11,7			
2.07	Kuchyň	4,3			
2.08	Kuchyň - K	11,3			
Kor. 2. NP - K (11,3m ²)					
3.01	Obývací pokoj	2,1			
3.02	Obývací pokoj	2,1			
3.03	Obývací pokoj	2,1			
3.04	Obývací pokoj	2,1			
3.05	Obývací pokoj	2,1			
Kor. 3. NP - K (10,5m ²)					
1.02	Obývací pokoj	14,4			
1.03	Obývací pokoj	14,4			
1.04	Obývací pokoj	14,4			
1.05	Obývací pokoj	14,4			
Kor. 1. NP - K (57,6m ²)					

LEGENDA MÍSTNOSTÍ I NP - JIP - JIP C

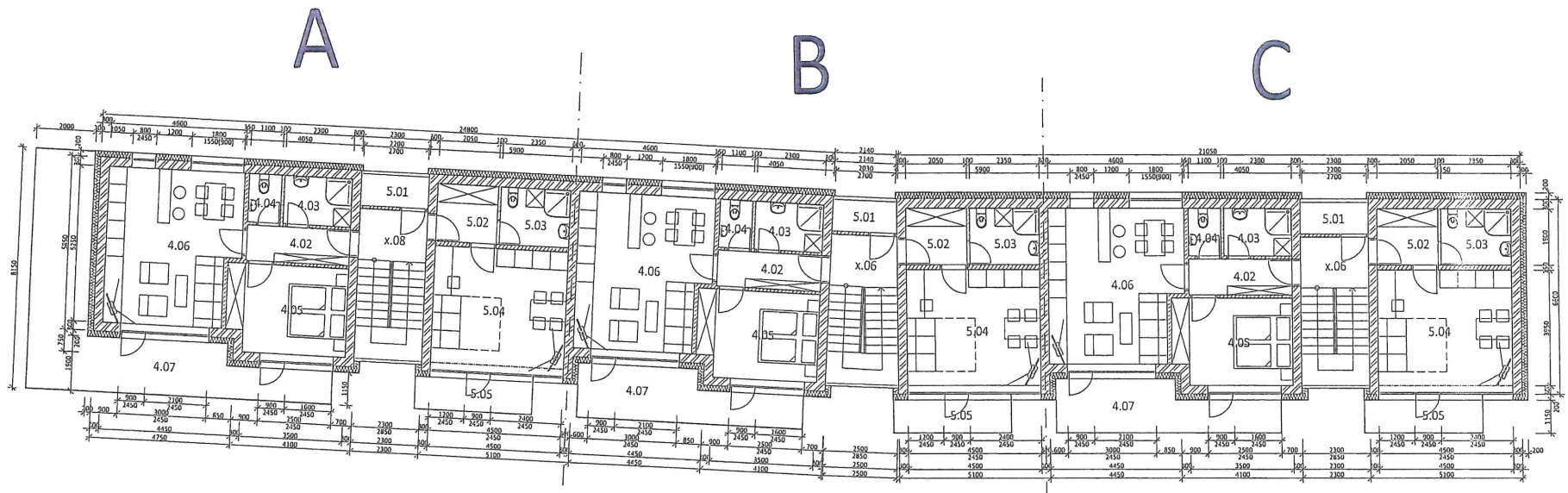
Obj.	Popis	Užitná plocha (m ²)	Užitná plocha	Užitná plocha	Plocha
1.01	Obývací pokoj	14,4			
Sestava místností (14,4m ²)					
2.01	Žákovi pokoj	4,3			
2.02	Obývací pokoj	1,7			
2.03	Kuchyň	1,8			
2.04	WC	1,5			
2.05	Pokoje	11,3			
2.06	Obývací pokoj - K	11,7			
2.07	Kuchyň	4,3			
2.08	Kuchyň - K	11,3			
Kor. 2. NP - K (11,3m ²)					
3.01	Obývací pokoj	2,1			
3.02	Obývací pokoj	2,1			
3.03	Obývací pokoj	2,1			
3.04	Obývací pokoj	2,1			
3.05	Obývací pokoj	2,1			
Kor. 3. NP - K (10,5m ²)					
1.02	Obývací pokoj	14,4			
1.03	Obývací pokoj	14,4			
1.04	Obývací pokoj	14,4			
1.05	Obývací pokoj	14,4			
Kor. 1. NP - K (57,6m ²)					

LEGENDA MATERIÁLŮ

- dřevotřísková deska
- dřevotřísková deska s melaminovou fólií
- dřevotřísková deska s melaminovou fólií a PVC



Novostavba BD Trnkova		VYPRACOVAL	Ing.arch. Rozinek
REVIZE Ě:	NEŘÍTKO	1:100	Ing.arch. Písařík
OBJEKT:	STUPŇNÍ	DUR	INV
NÁZEV VÝKRESU:	DATAUM	3/2017	idea Vision, s.r.o.
Půdorys 1.np	ARISTELA s.r.o. Křižkova 200, 60202 Písek IČ: 151688400 www.aristela.cz	ČÍSLO VÝKRESU	D.1.1.02



LEGENDA UŠÍHODIŤ 2PP - 0601 A

Obj.	Popis	Objem m ³	Úroveň podlahy	Úroveň stropu	Úroveň stropu	Platnosť
4.01	Obstara - vstavaná	11.6				
Spolučet presahov: 11.6m ³						
4.02	Záves (dvere)	4.7				
4.03	Stenuška	3.7				
4.04	stl.	1.8				
4.05	Podst.	11.3				
4.06	Obstara (podlahy + st.)	23.7				
4.07	Stĺpce	11.3				
Obj. 4.06, 07 - 2000 (2000mm) - 2.000 (2000)						
5.01	Obstara (dvere)	1.8				
5.02	stl.	1.9				
5.03	Pracovná + vst.	4.5				
5.04	Obstara (podlahy + st.)	18.0				
5.05	Stĺpce	4.8				
Obj. 5.05 - 2000 (2000mm) - 2.000 (2000)						

LEGENDA UŠÍHODIŤ 2PP - 0601 B

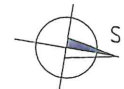
Obj.	Popis	Objem m ³	Úroveň podlahy	Úroveň stropu	Úroveň stropu	Platnosť
4.01	Obstara - vstavaná	11.6				
Spolučet presahov: 11.6m ³						
4.02	Záves (dvere)	4.7				
4.03	Stenuška	3.7				
4.04	stl.	1.8				
4.05	Podst.	11.3				
4.06	Obstara (podlahy + st.)	23.7				
4.07	Stĺpce	11.3				
Obj. 4.06, 07 - 2000 (2000mm) - 2.000 (2000)						
5.01	Obstara (dvere)	1.8				
5.02	stl.	1.9				
5.03	Pracovná + vst.	4.5				
5.04	Obstara (podlahy + st.)	18.0				
5.05	Stĺpce	4.8				
Obj. 5.05 - 2000 (2000mm) - 2.000 (2000)						

LEGENDA UŠÍHODIŤ 2PP - 0601 C

Obj.	Popis	Objem m ³	Úroveň podlahy	Úroveň stropu	Úroveň stropu	Platnosť
4.01	Obstara - vstavaná	11.6				
Spolučet presahov: 11.6m ³						
4.02	Záves (dvere)	4.7				
4.03	Stenuška	3.7				
4.04	stl.	1.8				
4.05	Podst.	11.3				
4.06	Obstara (podlahy + st.)	23.7				
4.07	Stĺpce	11.3				
Obj. 4.06, 07 - 2000 (2000mm) - 2.000 (2000)						
5.01	Obstara (dvere)	1.8				
5.02	stl.	1.9				
5.03	Pracovná + vst.	4.5				
5.04	Obstara (podlahy + st.)	18.0				
5.05	Stĺpce	4.8				
Obj. 5.05 - 2000 (2000mm) - 2.000 (2000)						

LEGENDA MATERIÁLŮ

- Betonová stena
- Murový obklad
- Izolačný materiál

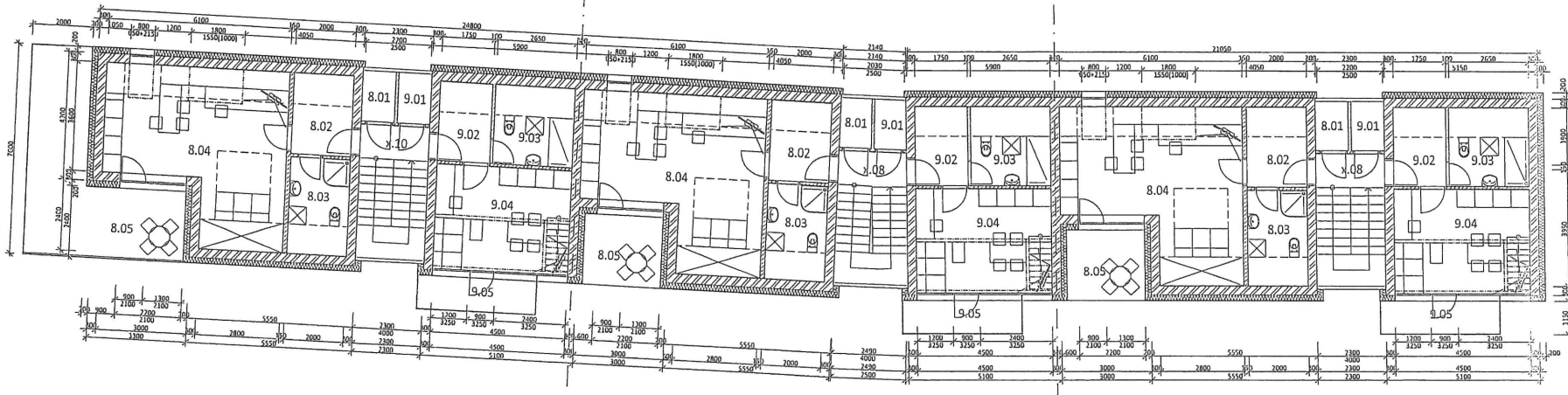


Novostavba BD Trnkova		VYPRACOVAL	Ing.arch.Rozinek
		HP	Ing.arch. Písařík
REVIZIE ě:	HĚŘÍTKO	1:100	IV
OBJEKT:	STUPEŇ	DUR	NÍSTO STAVBY
HÁZEJ VÝKRESU:	DATAUM	3/2017	p.č.4422/B2, 4422/B3
Půdorys 2.np		BRUNETA s.r.o.	číslo VÝKRESU
		Brno, 602 00, Březnická 30/1	D.1.1.03
		IČ: 257398088, IČDI: 257398088	
		účetní: Mgr. J. Štěpánková	

A

B

C



LEGENDA MĚŘITELNOSTI PODKROVÍ - ÚLOK A

Obj.	Popis	Výška nadzemí	Úroveň podlaží	Úroveň střešy	Plachetka
8.00	Ložnice	2,6			
Koridory a chodby					
8.01	Ložnice	2,6			
8.02	Ložnice	2,6			
8.03	Ložnice	2,6			
8.04	Ložnice	2,6			
8.05	Ložnice	2,6			
9.01	Ložnice	2,6			
9.02	Ložnice	2,6			
9.03	Ložnice	2,6			
9.04	Ložnice	2,6			
9.05	Ložnice	2,6			

LEGENDA MĚŘITELNOSTI PODKROVÍ - ÚLOK B

Obj.	Popis	Výška nadzemí	Úroveň podlaží	Úroveň střešy	Plachetka
8.00	Ložnice	2,6			
Koridory a chodby					
8.01	Ložnice	2,6			
8.02	Ložnice	2,6			
8.03	Ložnice	2,6			
8.04	Ložnice	2,6			
8.05	Ložnice	2,6			
9.01	Ložnice	2,6			
9.02	Ložnice	2,6			
9.03	Ložnice	2,6			
9.04	Ložnice	2,6			
9.05	Ložnice	2,6			

LEGENDA MĚŘITELNOSTI PODKROVÍ - ÚLOK C

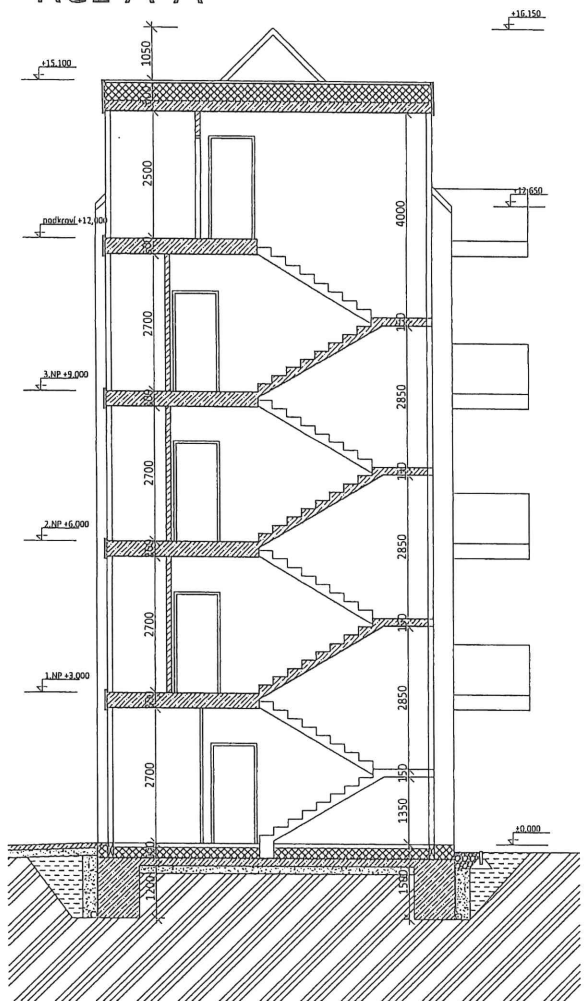
Obj.	Popis	Výška nadzemí	Úroveň podlaží	Úroveň střešy	Plachetka
8.00	Ložnice	2,6			
Koridory a chodby					
8.01	Ložnice	2,6			
8.02	Ložnice	2,6			
8.03	Ložnice	2,6			
8.04	Ložnice	2,6			
8.05	Ložnice	2,6			
9.01	Ložnice	2,6			
9.02	Ložnice	2,6			
9.03	Ložnice	2,6			
9.04	Ložnice	2,6			
9.05	Ložnice	2,6			

LEGENDA MATERIÁLŮ:
 Zdivení
 Kamenina
 Tepelná izolace EPS

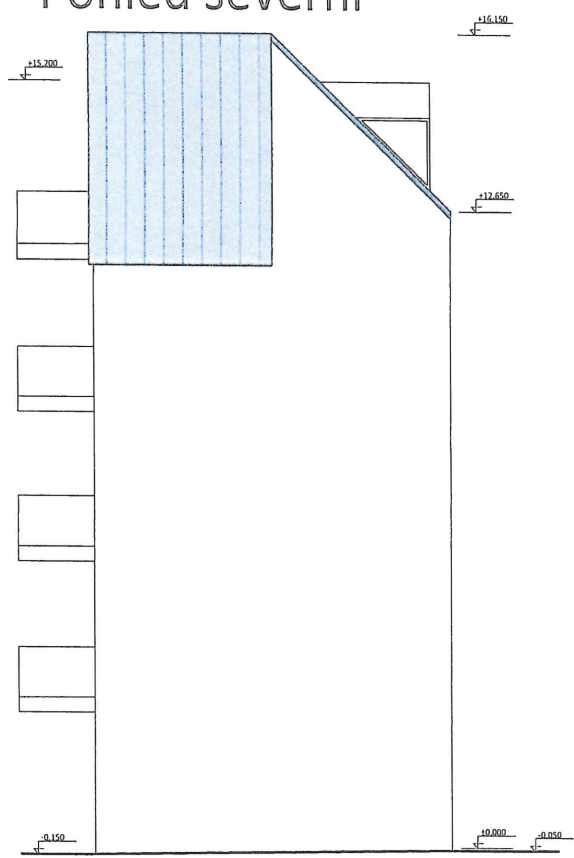


Novostavba BD Trnkova		VYPRACOVAL	Ing.arch.Rozinek
		NIP	Ing.arch. Pisářík
REVIZE Č.	MĚŘÍTKO	1:100	BYV
OBJEKT	STUPEŇ	DUR	NÍSTO STAVBY
NÁZEV VÝKRESU:	DATAH	3/2017	p.č.4422/82, 4422/83
Půdorys podkrovní		ČÍSLO VÝKRESU	D.1.1.05
		MÍSTNOSTI A.T.A. Farkašova 374/II, 60200 Brno Č. PRÁVNÍKOVÉ OSOBNOSTI IČO: 252 684 222	

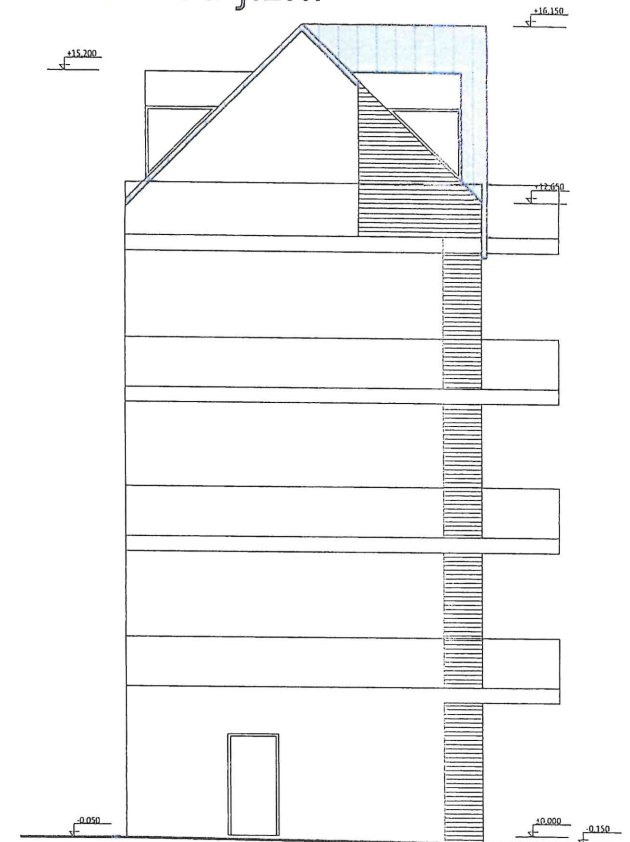
Řez A-A



Pohled severní



Pohled jižní



LEGENDA MATERIÁLŮ:

- Zdivo nosné
- Zdivo pletčkové ventilní
- Železobeton
- Tepelná izolace EPS
- Betonová venkovní dlažba
- Cihlařek
- Štěrkašpek
- Nášyp
- Zemina původní

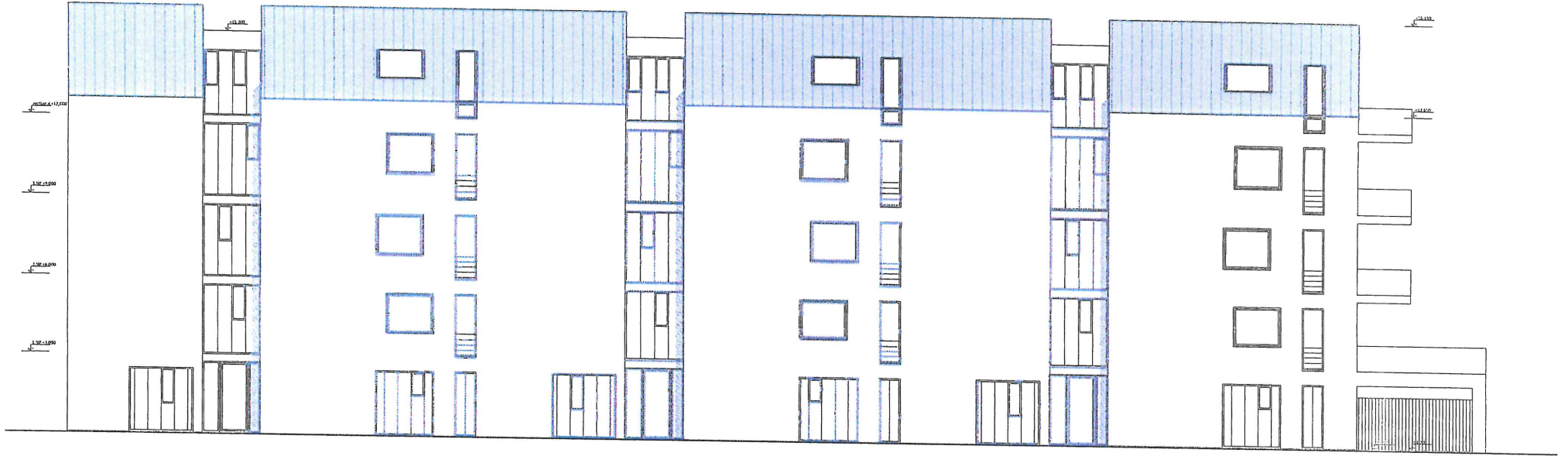
Novostavba BD Trnkova		VYPRACOVAL Ing.arch.Rozinek
		HIP Ing.arch. Písařík
REVIZE Č.:	MĚŘITKO 1:100	BIV. Idea Vision, s.r.o.
OBJEKT:	STUPEŇ DUR	MÍSTO STAVBY p.č.4422/82, 4422/83 k.ú. Líšeň, Brno
NÁZEV VÝKRESU: Řez, Pohledy	DATUM 3/2017	ČÍSLO VÝKRESU D.1.1.06
<small>ARCHISTYL s.r.o. Gorkého 27/2, 60200 Brno IČ 28326490, DIČ CZ28326490 vedeno u KS oddíl C/6140</small>		

Pohled východní

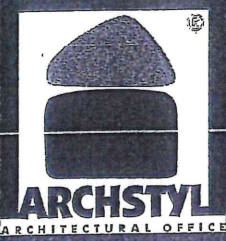


Novostavba BD Trnkova			VYPRACOVAL Ing.arch.Rožinek
			HP Ing.arch. Písařík
REVIZE č.:	HEŘITKO	1:100	BV. Idea Vision, s.r.o.
OBJEKT:	STUPĚŇ	DUR	MÍSTO STAVBY p.č.4422/82, 4422/83
NÁZEV VÝKRESU:	DATUM	3/2017	k.ú. Líšeň, Brno
Pohled východní	ARCHITEL I.P.A. Ing. Petr Písařík, Ing. Petr Písařík Č. PRÁVNÍKOVÉ OSVĚDČENÍ: 142/2014 a 15-168/17 ČSÚ		ČÍSLO VÝKRESU D.1.1.07

Pohled západní



Novostavba BD Trnkova		VYPRACOVAL Ing.arch.Rozinek	
REVIZE č.:	MĚŘÍTKO 1:100	NIP	Ing.arch. Písařík
OBJEKT:	STUPEŇ DUR	INV	Idea Vision, s.r.o.
NÁZEV VÝKRESU: Pohled západní	DATUM 3/2017	MÍSTO STAVBY p.č.4422/82, 4422/83 k.ú. Líšeň, Brno	
<small>ARCHITEKT A.S. Družstevní 27/II, 60200 Brno Č. zprávy: 142/2006/S www.aas.cz</small>			ČÍSLO VÝKRESU D.1.1.08



Novosibirsk, 2017

- Jedná se o stavbu v nezastavěném území.
- b) Území je návrhová plocha SO – Smíšené plochy obchodu a služeb, kde jsou přípustné stavby pro bydlení v rozsahu do 50% funkční plochy, což návrh splňuje. Stávající zastavěnost je nízká a v současnosti probíhá prodej pozemků v této ploše.
 - c) Stavba se nachází ve vymezeném území s ochranou artézských vod.
 - d) Odtok dešťových vod za zastavěných částí pozemku je řešen přes retenční nádrž do dešťové kanalizace a dešťové vody ze zbylé části pozemku jsou odvedeny vsakem.
 - e) Stavební řešení je v souladu s platným územním plánem města Brna. Tomuto území odpovídá návrhová plocha SO – Smíšené plochy obchodu a služeb, kde jsou přípustné stavby pro bydlení v rozsahu do 50% funkční plochy. Index podlažních ploch je 0,8, což splňuje požadavek na návrhovou plochu IPP = 0,8.

Výpočet:

Bytový dům má 2 podzemní podlaží, 3 plná nadzemní podlaží a podkroví, tj. pro účely výpočtu jsou započítatelná 3 plná nadzemní podlaží o výměře 327 m² každé.

Plocha pozemku s návrhovou plochou SO je 1256 m².

IPP stavby = $(3 \times 327) / 1256 = 0,78 < 0,8 = \text{IPP funkční plochy}$

- f) Stavba je v souladu s obecnými požadavky na využití území. Odstupy od hranic pozemku byly stanoveny a odsouhlaseny na základě vyjádření Statutárního města Brna, vlastníka pozemků, zastoupeného MMB Majetkovým odborem.
- g) ...
- h) –
- i) Se stavbou nesouvisí, ani ji nepodmiňují žádné další investice.

j) p.č. 4422/81, k.ú. Líšeň
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

p.č. 6238/3, k.ú. Líšeň
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

p.č. 2540/1, k.ú. Líšeň
Česká Republika
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

A.4 Údaje o stavbě

- a) Jedná se o novou stavbu.
- b) Účel užívání stavby bude bytový dům.
- c) Jedná se o stavbu trvalou.
- d) Není evidována ochrana stavby podle jiných právních předpisů.
- e) Projektová dokumentace je zpracována v souladu se zákonem č. 350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhl. č. 431/2012 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, vyhl. č. 268/2006 Sb., o technických požadavcích na stavby. Budované konstrukce jsou navrženy tak, aby byly dodrženy tepelně-technické požadavky stanoveny ČSN 73 0540. Dále jsou uvažovány i ostatní požadavky, stanovené zákonem č. 350/2012 Sb. Vstupní podlaží objektu je řešeno bezbariérově.
- f) Projektová dokumentace respektuje písemná vyjádření a technické podmínky všech dotčených orgánů a správců sítí. Stavebník se zavazuje ke splnění podmínek jednotlivých vyjádření souvisejících s realizací stavby. Seznam jednotlivých vyjádření je přiložen v části E. Dokladová část a kopie vyjádření jsou samostatnou přílohou projektu.
- g) -

- h) Zastavěná plocha – 327 m²
Obestavěný prostor – 4860 m³
Počet bytů – 27 (12 x 2+kk, 15 x 1+kk)
Počet uživatelů - 54
- i) -
- j) Předpokládané zahájení stavby je 03/2018 a lhůta výstavby cca dva roky.
- k) Orientační náklady stavby jsou 30.000.000Kč

A.5 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

Stavba není členěna.

B Souhrnná technická zpráva

B.1 Popis území stavby

- a) Jedná se o novostavbu samostatně stojícího BD umístěného v nezastavěné ploše mezi ulicemi Trnkova a Novolíšeňská. Stavební pozemek je úzký a dlouhý s orientací kolmo na obě ulice (silnice), je mírně svažitého charakteru směrem na jih s občasnými kopci a prohlubněmi.
- b) V území byl zpracován Radonový průzkum.
Radonový průzkum v závěru konstatuje, že zkoumané území se nachází v kategorii nízké radonové rizikovosti., proto není nutno provádět speciální protiradonová opatření.
- c) Stavba se nachází ve vymezeném území ochrany artézských vod.
- d) Stavba se nenachází v záplavovém, ani poddolovaném území.
- e) Stavba nebude mít vliv na okolní stavby ani pozemky, jelikož se jedná o samostatně stojící stavbu s dodržáním minimálních odstupových vzdáleností od hranic pozemku. Nedojde ke stínění, ani omezení proslunění a denního osvětlení okolních staveb a pozemků. Zastavěná plocha bude odvodněna přes retenční nádrž do dešťové kanalizace a zbytek nezastavěných ploch pozemku bude likvidován stávajícím způsobem - vsakem.
- f) Nedojde k demolici, ani asanaci – jedná se o novostavbu.
Stavba bude zahrnovat kácení stávající volně rostoucí vegetace v rámci pozemků investora a přístupových cest.
- g) Stavbou není dotčen pozemek ZPF ani pozemek určený k plnění funkce lesa.
- h) Pozemek v současnosti není připojený na sítě technické infrastruktury. Bude napojen dle přípojovacích podmínek vlastníků sítí.
Objekt bude dopravně napojen na přílehlou komunikaci Trnkova, dle dopravního řešení.
- i) Z hlediska území stavby nejsou požadovány žádné věcné, či časové vazby, ani investice.

B.2 Celkový popis stavby

B.2.1 Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek

Vznikne BD o dvou podzemních, třech nadzemních podlažích a podkroví. Bude obsahovat 27 bytových jednotek (15 x 1+kk, 12 x 2+kk) s příslušenstvím pro cca 54 uživatelů. Účel užívání je stavba pro bydlení.

B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

- a) BD je umístěn na volné ploše mezi vodohospodářským objektem-retenční nádrží a stávajícím obytným komplexem na ul. Bratří Sapáků. Pozemky na této ploše jsou rozparelovány na úzké pruhy orientované směrem sever-jih, kolmo k ulicím Novolíšeňská a Trnkova. Umístěný objekt podlouhlého a úzkého charakteru je situován k severní hranici funkční plochy SO, aby byl v jižní části vytvořen co největší prostor pro parkování a dopravní napojení z ulice Trnkova. Co se týče proporcí a charakteru budovy, nelze navazovat na okolní zástavbu, jelikož je značně rozříštěná a nesourodá. Bezprostřední okolí budovy není zastavěno.
- b) Tvarově je dům poměrně jednoduchou úzkou a štíhlou stavbou, která je podélně opticky dělena třemiprosklenými komunikačními jádry, mírně ustupujícími dovnitř hmoty. Dům má hlavní plochy fasád orientovány směrem východ-západ. Hlavní prosklené plochy, balkóny a výhledy z obtných místností jsou směrem na východ, kde se z důvodu umístění vodohospodářské retenční nádrže nepočítá s další výstavbou. Směrem k chodníku, tj na západní stranu je otvorů minimum a v prvním podzemním podlaží jsou z matného neprůhledného skla.
- Dům je navržen s fasádou v odstínu bílé barvy v kombinaci s plechovou sedlovou střechou v odstínu antracit a dřevěných obkladech na stěnách lodžii.

B.2.3 Celkové provozní řešení, technologie výroby

Provozní řešení bytového domu vychází z omezené šířky parcel, kde bylo nutno dům opatřit třemi vchody a třemi komunikačními jádry, aby byly všechny byty dostupné. Vstupy jsou umístěny do prvního podzemního podlaží (podzemního vzhledem ke zvyšujícímu se terénu na severní straně domu), které zahrnuje společné komunikační prostory, společnou kočárkárnu, úložné prostory pro jednotlivé byty a jeden byt 2+kk, který má průhledné výplně otvorů pouze do zahrady. V každém dalším nadzemním podlaží je jeden byt 2+kk a jeden 1+kk a v podkroví jsou dva podkrovní byty 1+kk.

Dům je částečně podsklepen druhým podzemním podlažím, které je situováno pouze pod blokem A (viz. výkresová dokumentace) a zde je umístěna kotelna pro celý dům.

B.2.4 Bezbariérové užívání stavby

Prostory v 1.np přístupné veřejnosti jsou řešeny v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Vstupy jsou výškově navrženy z úrovně přilehlého chodníku.

B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby

Stavba nevyžaduje žádné nadstandardní řešení pro bezpečné užívání. Všechny konstrukce, půdorysná a výšková řešení, otevřené pochůzní plochy a prostory jsou navrženy dle ČSN a OTP pro výstavbu a je nutné je při realizaci stavby respektovat a dodržet.

B.2.6 Základní technický popis staveb

Stavba bude založena na železobetonové základové desce a základových pasech. Svislé nosné konstrukce budou z keramických tvárnic, stropy i schodiště ze železobetonu. Krov bude jednoduchá dřevěná hambalková soustava. Výplně otvorů budou osazeny plastové, případně dřevěné, nebo hliníkové s výplní trojsklem. Obálka budovy bude systémově zatplena. Střešní krytina bude z poplastovaného plechu.

B.2.7 Technická a technologická zařízení

Případná technická a technologická zařízení jsou popsána v rámci jednotlivých profesí.

B.2.8 Požárně bezpečnostní řešení

PBŘ je samostatnou přílohou projektu.

B.2.9 Zásady hospodaření s energiemi

Jednotlivé navrhované konstrukce a tepelné izolace byly navrženy v souladu s nároky na úsporu energie a ochranu tepla tak, aby byly zaručeny požadavky na tepelnou pohodu budoucích uživatelů, tepelně technické vlastnosti konstrukcí a nízkou energetickou náročnost při užívání RD. Tímto řešením bude dodržena ČSN 730540 a požadované hodnoty součinitele prostupu tepla. Průkaz energetické náročnosti objektu bude doplněn k navazujícímu stupni projektové dokumentace.

B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí

Všechny obytné prostory jsou odvětrány a prosvětleny přirozeně okny, dále bude instalováno el. osvětlení. Kuchyně bude odvětrána jak přirozeně okny, tak bude nad varnou deskou umístěna digestoř na odsávání pachů z vaření. Koupelny, WC a úložné prostory budou odvětrány nuceně potrubním ventilátorem umístěným do stěny s výfukem na obvodovém zdívu přes přetlakovou žaluzii, která zamezuje nasávání chladného vzduchu v zimním období. Objekt bude vytápěn standardní teplovodnou otopnou soustavou napojenou na plynové kotle umístěné ve společné kotelně. Všechny obytné a pobytové místnosti v domě budou vytápěné.

Stavba bude napojena na veřejný vodovod ve správě BVaK.

Při užívání BD bude vznikat komunální (živnostenský) odpad, jehož svážení a likvidaci zajistí obec v rámci svozu běžného komunálního odpadu na základě smlouvy za úplatu. Popelnice budou umístěny v přístřešku u jižního konce budovy u parkoviště.

BD není svým charakterem stavba, která by ovlivňovala své okolí nadměrným hlukem, vibracemi, či prachem.

B.2.11 Ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

Na stavbě budou použity certifikované stavební materiály odpovídající daným normám zvukové neprůzvučnosti.

B.3 Připojení na technickou infrastrukturu

PŘIPOJENÍ ELEKTRO:

Novostavba bytového domu na ulici Trnkova bude připojena k distribuční síti E.ON přes přípojkové skříně u každého vchodu do bytového domu. Do přípojkových skříní SR před každým vchodem bude zasmyčkován nový kabel společnosti E.ON Distribuce. Investorem kabelového připojení bude společnost E.ON Distribuce. Odvody z pojistkových spodků každé příslušné přípojkové skříně bude začínat rozvod investora stavby řešeného bytového domu. Tento rozvod bude již součástí řešeného bytového domu.

Kabely z přípojkových skříní budou zavedeny do elektroměrových rozvaděčů v jednotlivých vchodech A až C. Z těchto elektroměrových rozvaděčů budou pak napojeny jednotlivé bytové rozvodnice a odběry společných spotřeb včetně odběru plynové kotelny.

Předpokládaná roční spotřeba bytového domu: 45 MWh/r

Bytový dům bude rozdělen na 3 vchody, tj, vchod A, vchod B a vchod C

1. VCHOD A

Bilance odběru el. energie dle normy ČSN 33 2130 ed.3 pro vchod A

Energetická bilance:	P_i (kW) β	P_s (kW)
9 bytových jednotek dle stupně elektrizace „B“ á 11 kW		99
vzájemná soudobost pro 9 bytů dle ČSN 33 2130 ed.3	0,47	46,53 kW
Energetická bilance vchod A	P_i (kW) β	P_s (kW)
Soudobý příkon bytů	99	46,53
Plynová kotelna	8 0,5	4
Společná spotřeba	2	1
CELKEM:	109kW	51,53kW

Soudobý proud vchodu A: 78,3A

HLAVNÍ JISTIČE BYTŮ PRO VCHOD A NAVRŽENY NA 3x25A/B.

HLAVNÍ JISTIČ PLYNOVÉ KOTELNY JE NAVRŽEN NA 3x16A/B

HLAVNÍ JISTIČ SPOLEČNÉ SPOTŘEBY NAVRŽEN NA 1x25A/B.

2. VCHOD B

Bilance odběru el. energie dle normy ČSN 33 2130 ed.3 pro vchod B

Energetická bilance:	P_i (kW) β	P_s (kW)
9 bytových jednotek dle stupně elektrizace „B“ á 11 kW		99
vzájemná soudobost pro 9 bytů dle ČSN 33 2130 ed.3	0,47	46,53 kW
Energetická bilance vchod B	P_i (kW) β	P_s (kW)
Soudobý příkon bytů	99	46,53
Společná spotřeba	2	1
CELKEM	101kW	47,53kW

Soudobý proud vchodu B: 72,2A

HLAVNÍ JISTIČE BYTŮ PRO VCHOD B NAVRŽENY NA 3x25A/B.

HLAVNÍ JISTIČ SPOLEČNÉ SPOTŘEBY NAVRŽEN NA 1x25A/B.

3. VCHOD C

Bilance odběru el. energie dle normy ČSN 33 2130 ed.3 pro vchod C

Energetická bilance:	P_i (kW) B	P_s (kW)
9 bytových jednotek dle stupně elektrizace „B“ á 11 kW		99
vzájemná soudobost pro 9 bytů dle ČSN 33 2130 ed.3	0,47	46,53 kW

Energetická bilance vchod C	P_i (kW) B	P_s (kW)	
Soudobý příkon bytů	99	0,47	46,53
Společná spotřeba	2	0,5	1
CELKEM	101kW		47,53kW

Soudobý proud vchodu C: 72,2A

HLAVNÍ JISTIČE BYTŮ PRO VCHOD C NAVRŽENY NA 3x25A/B.

HLAVNÍ JISTIČ SPOLEČNÉ SPOTŘEBY NAVRŽEN NA 1x25A/B.

Celkem bude v bytovém domě umístěno 27 bytových jednotek s hlavními jističi 3x25A/B, 3 odběry společné spotřeba pro vchody A, B, C s hlavními jističi 1x25A/B a odběr plynové kotelny napojený z rozvodu vchodu A s hlavním jističem 3x16A/B.

PŘIPOJENÍ ZTI:

Přípojka vody

Bilance potřeby vody		
54 osob bydlení	35 m ³ /os./rok	1 890 m ³ /rok
CELKEM		1 890 m ³ /rok

Q prům. denní		5,2 m ³ /den	0,06 l/s
Q max	5,2 · 1,25 =	6,5 m ³ /den	0,07 l/s
Q h max	6,5 : 24 · 6,9 =	1,9 m ³ /hod	0,52 l/s

Požární vodovod - vnitřní 0,3 l/s
- při současnosti dvou hydrantů 0,6 l/s

Q_{vyp}		2,41 l/s
Opravný koeficient dle met. Pokynu MZe 10 535/2002-6000		ko = 0,55
Max. průtok vodoměrem	Q_{max} = Q_{vyp} . ko	1,30 l/s

A.7

A.8 informace o tlakových poměrech

A.9

Redukce 3.9.3 Novolíšeňská

Max. tlak **0,32 Mpa.**

A.10 Při kótě terénu v místě napojení na vodovodní řad 262.80 m.n.m vyhoví tlakové poměry vyhlášce 428/2001 – min. 0,25 Mpa.

Nová vodovodní přípojka **HDPE d63 dl. 4,0 m** bude napojena na venkovní vodovodní řad DN 100.

Napojení bude provedeno pomocí navrtávacího pasu. Přípojka bude ukončena hlavním uzávěrem a vodoměrnou sestavou v 1.PP.

Investor je povinen zabezpečit před zahájením výkopových prací vytýčení veškerých podzemních inženýrských sítí.

Výkopové práce budou provedeny ve smyslu ČSN 73 3050. Potrubí bude uloženo v prům. hl. 1,60 m. Minimální š. rýhy bude 0,50 m u dna potrubí. Stěny budou svislé 1:0. Vedle rýhy musí být ponechán volný prostor min. 0,5 m po obou stranách.

Lože pod potrubí a obsyp potrubí se provede ze štěrkopísku.

Zásyp rýhy se provede zeminou z výkopu. Po zahození vodovodu se provedou opravy komunikací.

Spád potrubí je volen směrem k hlavnímu řadu.

Projektová dokumentace byla zpracována dle ČSN 75 5411 a ČSN 01 3426.

Prováděcí závod je povinen dodržovat platné normy, předpisy a nařízení a dbát o bezpečnost při práci.

Přípojka splaškové kanalizace

Bilance splaškových vod

54 osob bydlení	35 m3 /os./rok	1 890 m3/rok
CELKEM		1 890 m3/rok
Q prům. denní	5,2 m3/den	0,06 l/s
Q max	5,2 . 1,25 = 6,5 m3/den	0,07 l/s
Q h max	6,5 : 24 . 6,9 = 1,9 m3/hod	0,52 l/s

Přípojka splaškové kanalizace **KT DN 200 dl. 12,0 m** bude zaústěna do stávající venkovní splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu DN 400 KAM.

Zaústění je navrženo jádrovým vývrtem do horní třetiny profilu stoky. Čištění přípojky je navrženo přes revizní šachtu umístěnou na pozemku stavebníka.

Před zahájením zemních prací je investor povinen zabezpečit vytýčení veškerých podzemních sítí.

Výkopové práce budou provedeny ve smyslu ČSN 73 3050. Potrubí bude uloženo v prům. hl. 2,10. Minimální šířka rýhy 1,00 m. Vedle rýhy musí být ponechán volný prostor min. 0,5 m po obou stranách.

Po vykonání zkoušky vodotěsnosti se provede zásep rýhy dle ČSN 73 3050. Zásep rýhy se provede zeminou z výkopu.

Přípojka dešťové kanalizace

Bilance dešťových vod

Povolený odtok z pozemku – koeficient odtoku 10,0 l/s/ha

0,1408 · 10,0 l/s/ha

1,4 l/s

Střechy	0,0397 · 0,9 · 161,0	5,8 l/s
Zpevněné plochy (dlažba)	0,0150 · 0,5 · 161,0	1,2 l/s
Zpevněné plochy (komunikace)	0,0546 · 0,8 · 161,0	7,0 l/s
Zeleň	0,0315 · 0,1 · 161,0	0,5 l/s
Celkem		14,5 l/s

Dešťové vody budou retenovány v retenční nádrži o objemu 28,4 m³ s řízeným odtokem, který nepřesáhne povolený odtok 1,4 l/s .

Retenční nádrž je dimenzována na 10-ti letý déšť a bude opatřena bezpečnostním přepadem .

Povolený odtok bude zabezpečen typovým regulačním prvkem s bezpečnostním přepadem DN 160T Wavin .

VÝPOČET VELIKOSTI RETENCE

Číslo projektu: 2018/00 Název projektu: Nový systém odvodnění obytného domu (SOD)

2. Stanovení parametrů systému:
Úroveň: II
Periodičita: III

Typ účelové soustavy	Číslo soustavy	Dávkováná množství [l/dm ²]	S [Dm ²]	Přepočtený výkon [l/s]	Číslo
dešťové (délka, úroveň, rozloha, úroveň)	010	328	0,02	0,01	010
Kanála úroveň (úroveň)	020	327	0,02	0,01	020
Kanála úroveň (úroveň)	030	315	0,01	0,01	030
Úroveň (úroveň)	040	133	0,01	0,01	040
Úroveň (úroveň)	100	0	0,00	0	100
Celkem				0,04	040

Výpočet požadovaného retenčního objemu u dešťové soustavy pro různé úrovně ústředních národních ústředních

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dešťový objem T ₂	mm									
Retenční objem	mm	14,4	19,7	24,4	29,8	34,7	40,1	45,1	50,6	55,6
Požadovaný objem Q ₂ (mm ³)	mm	25,3	25,9	26,8	27,2	27,8	28,2	28,7	29,2	29,7
Retenční objem Q ₁ = Q ₂ - Q ₂	mm	10,9	16,2	19,5	22,8	26,1	28,3	30,6	32,8	35,1
Retenční objem V = V ₁ + Q ₂ + T ₂	mm	16,5	14,7	17,5	15,7	22,7	34,6	35,5	35,5	35,5
Dešťový objem T ₂	mm	4	6	8	10	12	13	14	15	16
Retenční objem	mm	43,8	47,3	52,2	55,3	59,0	61,8	63,8	65,8	67,8
Požadovaný objem Q ₂ (mm ³)	mm	2,3	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Retenční objem Q ₂ = Q ₂ - Q ₂	mm	1,9	0,7	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Retenční objem V = V ₁ + Q ₂ + T ₂	mm	23,3	16,7	7,7	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6

Číslové hodnoty uvedené v tabulce jsou zaokrouhlené vzhůru.

5. Stanovení retenčních objemů

Výpočet pro T₂: 4,0 m³
Retenční objem V: 23,3 m³
Dešťový objem Q₂: 0 m³

Přípojka dešťové kanalizace **KT DN 150 dl. 17,0 m** bude zaústěna do stávající venkovní dešťové kanalizace pro veřejnou potřebu DN 1680/153 BEO.

Zaústění je navrženo jádrovým vývrtem do horní třetiny profilu stoky. Čištění přípojky je navrženo přes revizní šachtu umístěnou na pozemku stavebníka.

Před zahájením zemních prací je investor povinen zabezpečit vytyčení veškerých podzemních sítí.

Výkopové práce budou provedeny ve smyslu ČSN 73 3050. Potrubí bude uloženo v prům. hl. 2,10. Minimální šířka rýhy 1,00 m. Vedle rýhy musí být ponechán volný prostor min. 0,5 m po obou stranách.

Po vykonání zkoušky vodotěsnosti se provede zásep rýhy dle ČSN 73 3050. Zásep rýhy se provede zeminou z výkopu.

ZTI

popis technického řešení vodovodu

Navržené rozvody vody budou napojeny na novou přípojku vody.

TV bude připravovaná v bytových předávacích stanicích. Spotřeba vody bude v jednotlivých bytech bude podružně měřena.

V objektu jsou navrženy požární hydranty typu D19 s trvale stálou hadicí dl. 20 m. Požární vodovod bude proveden z ocelového pozinkovaného potrubí j.m. 11 353.

Vnitřní vodovod pitné vody bude proveden z plastového potrubí PP-R PN 20. Potrubí bude vyrobeno jedním výrobcem, bude řádně označeno na všech svých částech. Neoznačené výrobky nesmí být do systému zabudovány. V systému nesmí být použity tvarovky s plastovým závitem.

Tlakové zkoušky budou provedeny podle ČSN 73 6660. O tlakové zkoušce bude pro každý hydraulický nezávislý okruh pořízen protokol, který bude předložen ke kolaudaci. Zkušební tlak je 1,6 násobek maximálního provozního tlaku, minimálně 1,2 Mpa. Při provádění tlak. zkoušek plastového potrubí je nutno počítat s dotvarováním.

Tepelná izolace potrubí bude provedena náplekovou izolací. Veškeré spoje izolace budou přelepeny páskou a izolace budou slepeny. Objímky budou uchyceny na izolaci s izolační podložkou. Barva izolace bude jednotná.

Instalace bude provedena dle ČSN 75 5409.

popis technického řešení kanalizace

V objektu je navržena oddílná kanalizace napojená na oddílné přípojky kanalizace.

Prostupy potrubí přes požární úseky musí splňovat požadavky ČSN. Stupačky kanalizace budou opatřeny větracími hlavicemi. Jeden metr nad nejnižším podlažím bude na stoupačkách osazen čistící kus.

Vnitřní kanalizační potrubí (odpadní a přípojovací) bude provedeno z plastu HT – systém. Trubky se upevní objímkami dodávanými s potrubím, každá trubka se upevní pod hrdlem, odpady se kotví ve vzdálenosti maximálně po 2 metrech, vedení pod stropem se zavěsí ve vzdálenosti maximálně 10 D. Je nutné přesně dodržovat technologické pokyny výrobce.

Potrubí uložené v zemi je navrženo plastové KG – systém.

Roury a tvarovky z PVC se kladou o lůžka z písku. Po zhutnění musí být tloušťka lůžka 100 - 150 mm. Spoje trub musí zůstat volné a obsypou se až po úspěšné zkoušce těsnosti. Materiál na obsyp se rozprostře po obou stranách potrubí současně ve vrstvách 150 mm a zhutňují se souměrně po obou stranách. Zhutňování obsypu přímo nad troubou je zakázané.

Provedení vnitřní kanalizace bude odpovídat ČSN 73 6760.

PŘIPOJENÍ PLYNU:

A.11 Bilance potřeby plynu

2 x Plynový kotel 91,9 kW á 10,03 m³/h20,06
m³/h

Celkem **20,06**
m³/h

Plynovodní přípojka PE 40 s ochranným pláštěm bude napojena na STL plynovod DN 50.

Bude ukončena ve skříni HUP přechodkou LPE/ocel-systém ISIFLO nebo CIMBERIO v nadzemní provedení, držákem KK, zátkou a ochrannou ocelovou trubkou.

Délka přípojky je 17,0 m.

Jako hlavní uzávěr plynu slouží kohout před plynoměrem.

Nová plynovodní přípojka bude provedena v souladu s ČSN EN 12007, ČSN EN 12327, TPG 702 01, ČSN 736005

Přípojka bude ukončena na hranici pozemku hlavním uzávěrem plynu.

Svislou část přípojky PE s ochranným pláštěm je doporučeno uložit do ochranné trubky z oceli – Bralen příslušné dimenze.

Plynoměr **G16** je navržen v pilířku na hranici pozemku.

Jako hlavní uzávěr plynu slouží kohout před STL regulátorem

Za plynoměrem je navržen taktéž kulový kohout. Skříň bude vybavena instalačním H – rámem.

Velikost plynoměrné skříňky přizpůsobit tak, aby byla možná bezpečná montáž a demontáž plynoměru bez použití speciálního nářadí včetně snadné dodatečné montáže regulátoru z důvodu změny provozního tlaku. Spodní strana dvířek bude min. 50 cm nad terénem. Vertikální číselník plynoměru (čitelný zepředu) nebude umístěn níže než 1,0 m a výše než 1,8 m nad úrovní upraveného terénu.

Rozvod plynu je navržen přes obvodovou zeď k plynovému kotli.

Před každým spotřebičem je navržen kulový kohout příslušné dimenze.

Plynový kotel je navržen v provedení „C“ – pro spalování plynu si přisává vzduch z venkovního prostoru.

Průběh potrubí, spády, dimenze, rozmístění plynových spotřebičů je patrné z příložených výkresů.

V místech průchodů přes nosné zdi a strop potrubí uloženo v ocelových chráničkách.

Veškeré stavební úpravy jsou patrné z příložených výkresů.

Po úspěšné tlakové zkoušce bude potrubí dvojnásobně natřeno s 1x emailováním.

Trubní rozvody jsou navrženy z trubek ocelových bezešvých s úkosem pro V svar, jak. mat. 11353.0.

Montovat a opravovat odběrné plynové zařízení mohou jen organizace mající potřebné oprávnění.

Revidovat odběrná plynová zařízení smí jen organizace nebo pracovníci, kteří mají z této činnosti osvědčení o odborné způsobilosti.

Pro projektování, stavbu, zkoušení a provoz domovních plynovodů, pro připojování a provoz plynových spotřebičů platí TPG 704 01.

ÚSTŘEDNÍ VYTÁPĚNÍ:

1. Zdroj tepla

Jako zdroj tepla budou použity dva plynové kondenzační kotle Wolf CGB 100, každý o výkonu 91,9 kW při teplotním spádu 80/60 °C. Zdroj tepla bude umístěn v 1.P.P, v samostatné místnosti k tomu určené. Tyto kotle budou zapojeny vedle sebe způsobem TICHELMANN. Výstupní potrubí z každého kotle bude osazeno kulovým uzávěrem. Vratné potrubí bude osazeno kulovým uzávěrem s filtrem. Společné potrubí bude napojeno do akumulační nádoby. Přes tuto bude uzavřen kotlový okruh. Oběh vody v tomto okruhu budou zabezpečovat oběhová čerpadla, která jsou součástí kotlů. Z akumulační nádoby bude vyvedeno potrubí, které bude osazeno oběhovým čerpadlem, které bude zabezpečovat oběh topné vody v systému. Před čerpadlem bude osazen kulový uzávěr s filtrem.

Pojistné zařízení - V každém kotli je umístěn pojistný ventil. Do topného systému bude navíc vřazena expanzní nádoba REFLEX N6 o velikosti 400 l, ke které bude vyvedeno pojistné potrubí. Pojistné zařízení je navrženo v souladu s ČSN 06 0830. Doplnění topného systému bude provedeno automaticky z úpravny vody.

Odtah spalin a přívod vzduchu pro hoření - bude proveden prostřednictvím děleného odkouření od každého kotle samostatně a to jak sání vzduchu pro hoření tak odtah spalin. Nasávání bude realizováno z fasády objektu plastovou trubkou. Odtah spalin bude z obou kotlů sdružen do jednoho komínu, který bude vyveden po fasádě nad střechu domu. Komín bude zhotoven jako tříslůžkový. Vnitřní a vnější část bude z nerez. plechu a mezi těmito vrstvami bude tepelná izolace.

Regulace vytápěcího zařízení - Regulaci systému bude MaR. Regulace bude prováděna na konstantní teplotu vody v akumulační nádrži. V kotelně budou také monitorovány poruchové veličiny jako je přetopení kotelny, zaplavení kotelny, výskyt plynu a nedostatek vody v systému, na jehož podkladě bude zabezpečeno automatické doplňování vody do systému.

2. Rozvod Ú.T. -

Horizontální rozvod, který bude zhotoven z trubek ocelových, bude veden pod stropem 1.PP. Z tohoto rozvodu budou vyvedeny stoupačky, které budou vedeny v instalačních šachtách a ze kterých budou provedeny odbočky k jednotlivým bytovým předávacím stanicím.

Bytové předávací stanice - V každém bytě bude osazena bytová předávací stanice MEIBES LOGOTHERM, která bude připravovat z centrálního rozvodu vodu pro vytápění bytu a bude provádět ohřev TV pro potřeby jednotlivých bytů.

Rozvody v bytech - Rozvod bude zhotoven z trubek měděných. Z předávací stanice bude potrubí svedeno do podlahy bytu a zde rozvedeno k jednotlivým otopným tělesům. Přívody k radiátorům budou zasekány do stěn.

Otopná tělesa - budou použity ocelové deskové radiátory v provedení ventil-kompakt a trubková tělesa v koupelnách. Trubková tělesa budou osazena radiátorovým regulačním ventilem v rohovém provedení. Tělesa ventil-kompakt jsou již vybavena ventilovou vložkou. Ventily budou nastaveny na vypočtenou předregulaci.

B.3.1 Společné prostory – ve vstupních prostorách, schodiškových prostorách a kočárkárně budou instalována otopná tělesa, která budou napojena na regulační uzly vysazené na odbočkách z hlavního rozvodu.

3. Nátěry - Veškeré kovové části zařízení, které nejsou povrchově upraveny pokovováním, nebo nátěrem z výroby, budou natřeny syntetickým nátěrem základním a venkovním.

4. Izolace tepelné - Potrubí vedené volně a potrubí v šachtách bude izolováno izolací URSA RS 1 o tl. dle dimenze potrubí. Izolace bude povrchově upravena hliníkovou fólií v šestihranném pozink. pletivu. Potrubí v podlaze bude izolováno návlekovou izolací TUBEX tl. 10 mm. U potrubí, kde tloušťka izolace nesplňuje vyhlášku, jsou tepelné zisky využity pro jednotlivé místnosti. Akumulační nádoba bude izolována izolací z minerální plsti o tl. 100 mm s povrchovou úpravou hliníkovou fólií v šestihranném pletivu.

5. Tepelná bilance:

Maximální hodinová potřeba tepla (pro každý objekt samostatně)

vytápění + průtokový ohřev TUV 190 kW

vytápění + ohřev TUV 469 GJ

6. Potřeba zemního plynu:

Maximální hodinová potřeba $2 \times 10,03 = 20,06$

Redukovaná roční potřeba $14\ 000\ \text{m}^3/\text{hod}$

7. Závěr - Při montáži je nutné dodržovat platné bezpečnostní předpisy a ustanovení ČSN. Zejména pak ČSN 06 0310 podle které je též nutno provést topnou zkoušku.

B.4 Dopravní řešení

Dopravní řešení je samostatnou přílohou projektu.

B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav

Okolní terén kolem budovy bude vyrovnán a upraven pro potřeby zřízení přístupových cesty, chodníků a komunikací, které podrobněji rozpracovává dopravní řešení.

B.6 Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana

- a) Stavba svým charakterem nevytváří žádné negativní vlivy na ovzduší, hlučnost, vodu ani půdu v jejím okolí. V rámci užívání RD bude produkován pouze běžný komunální odpad. Jeho likvidace je popsána v odstavci B.2.10.
- b) Stavba, vzhledem ke své poloze v zastavěném území, nemá vliv na přírodu a krajinu.
- c) Není předmětem řešení.
- d) Není předmětem řešení.
- e) Stavba se nenachází v ochranném pásmu ani bezpečnostním pásmu. Nejsou známy žádná další navrhovaná ochranná, nebo bezpečnostní pásma.

B.7 Ochrana obyvatelstva

Není předmětem řešení.

B.8 Zásady organizace výstavby

- a) Stavba bude napojena novými přípojkami technické infrastruktury zřízenými v předstihu. Příjezd ke staveništi bude zajištěn z ulice Trnkova nově zřízeným sjezdem.
- b) Při započatí provádění stavby bude částečně omezen provoz v přilehlém pruhu na ulici Trnkova a dopravním značením označen výjezd ze stavby. Pozemek stavby bude oplocen a opatřen výstražným značením se zákazem vstupu. Se stavbou nesouvisí kácení dřevin ohrožující okolí.
- c) Maximální zábror pro staveniště bude v rámci pozemků investora a příjezdů na p.č. 2540/1.
- d) -

v Brně 13.6.2017

Vypracoval:
Ing.arch.D.Písařík

Za stavební odbor vypracovala: Smolková Hoskovcová

Dle platného Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna se dotčené pozemky parc. č. 4422/82, 4422/83 v katastrálním území Líšeň nachází v návrhových stavebních smíšených plochách s funkčním typem SO – smíšená plocha obchodu a služeb a míra stavebního využití index podlažních ploch (IPP) je stanoven hodnotou 0,8.

Plocha stavební - část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Plocha návrhová - dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

- jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.
- **níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční.**

SO SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkcibydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- administrativní budovy,
- **stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy;** za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

INDEX PODLAŽNÍCH PLOCH (IPP)

vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33% podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu.

Míra stavebního využití je vyjádřena indexem podlažní plochy (IPP) ve výkrese Plán využití území 1 : 5 000. V daném případě je **index podlažních ploch stanoven hodnotou 0,8** a je ve smyslu usnesení Rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Aos 2/2013 – 116 ze dne 17. 9. 2013 **stanoven závazně**.

IPP je určen pro návrhové plochy bydlení, smíšené a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy na 1 m² základní funkční plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků.

Plocha základní - vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy veškeré bilance ÚPmB.

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:

- svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost,
- počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,
- nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel.

OCHRANNÉ REŽIMY

VYMEZENÉ ÚZEMÍ S OCHRANNOU ARTÉZSKÝCH VOD.

Využívání ploch v takto vymezeném území je přípustné podle zvláštních předpisů. Pro jakoukoliv stavební činnost v tomto území musí být stanovisko OŽP MMB – městského geologa.

Stavební odbor MČ Brno-Líšeň sděluje, že při splnění výše uvedených podmínek je výstavba bytového domu dle Územního plánu města Brna na pozemcích parcelního čísla 4422/82 a 4422/83 katastrálního území Líšeň přípustná za podmínek:

- **Dodržení závazného indexu podlažních ploch 0,8. Index podlažních ploch je nutné prokázat výpočtem.**
- **Doložení výpočtu přípustného využití bydlení a odůvodnění monofunkčního využití.**
Pokud by pozemky parcelního čísla 4422/82, 4422/83 katastrálního území Líšeň byly využity monofunkčně pro bydlení, mohlo by dojít ke znehodnocení využití ostatních pozemků, nacházejících se v návrhových stavebních smíšených plochách s funkčním typem SO.

Vydání územního rozhodnutí je možné za těchto podmínek:

1. Respektování Vyhlášky 501/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006 o obecných požadavcích na využití území - Část třetí – Požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich – Hlava II – Požadavky na umístování staveb - § 23 Obecné požadavky na umístování staveb:
 - (1) Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.
 - (2) Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.
2. Respektování Vyhlášky 501/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006 o obecných požadavcích na využití území - Část třetí – Požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich – Hlava II – Požadavky na umístování staveb - § 25 Vzájemné odstupy staveb:
 - (1) **Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na**

denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

- (2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.
- (3) Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.
- (4) **Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.**
- (5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.
- (6) S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.
- (7) Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.
- (8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

Dle ČESKÉ TECHNICKÉ NORMY 73 4301 Obytné budovy:

4 Umístování obytných

4.2.4 Vzdálenosti mezi obytnými budovami navzájem nebo obytnými budovami a budovami jiného účelu musí být takové, aby všechny byty splňovaly požadavky na proslunění podle 4.3 a požadavky na denní osvětlení podle 5.5.5.

4.3 Proslunění

4.3.3 Při navrhování obytných budov se bere v úvahu stínění nejen dle současného stavu okolí, ale také možnost pozdějších změn v případě realizace výstavby podle podmínek územního rozhodnutí nebo podle regulačního plánu, popř. územního plánu, jsou-li pro dané území schváleny.

5.5 Požadavky na vnitřní prostředí

5.5.5 Obytné místnosti musí mít vyhovující přímé denní osvětlení a vizuální spojení s vnějším prostorem osvětlovacími otvory.

Dodržením odstupových vzdáleností stanovených vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území, by mohlo dojít ke znehodnocení sousedních pozemků parc. č. 4422/81 a 6238/3 v katastrálním území Líšeň.

Stavební úřad sděluje, že je potřeba souhlas majitelů pozemků par. č. 6238/3, 4422/81 a popřípadě 4422/80 v katastrálním území Líšeň.



ODBOR VODNÍHO A LESNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ, KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

VAŠ DOPIS Č.J.:

ZE DNE: 2017-06-19

NAŠE ČJ.: MMB/0286206/2017

SP.ZN.: OVLHZ/MMB/0262536/2017

Archstyl, s.r.o.

Gorkého 12

602 00 Brno (DS)

VYŘIZUJE: Chy,Vo,Mat/Dr

DATUM: 2017-07-10

POČET LISTŮ: 1

Vyjádření

Podáním ze dne 19. 6. 2017 jste požádal v zastoupení investora stavby, kterým je společnost Idea Vision, s.r.o., Pekárenská 329/10, 602 00 Brno, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství (dále jen „Odbor VLHZ MMB“), jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad, orgán státní správy lesů a orgán ochrany zemědělského půdního fondu, o vyjádření k územnímu řízení, pro stavbu:

„Novostavba bytového domu“.

Stavbou budou dotčeny pozemky v k.ú. Líšeň, p.č. 4422/82, 4422/83, 2540/1.

Popis stavby:

Jedná se o novostavbu bytového domu o dvou podzemních, třech nadzemních podlažích a podkroví, s celkem 27 byty, v místě nezastavěné plochy mezi ulicemi Trnkova a Novolíšeňská. Objekt bude napojen přípojkou splaškové kanalizace z KT DN 200 se zaústěním na stávající splaškovou kanalizační stoku pro veřejnou potřebu DN 400 KAM. Zásobování vodou bude řešeno novou vodovodní přípojkou s napojením na stávající vodovod pro veřejnou potřebu DN 100 LT. Bytový dům bude napojen přípojkami plynu a elektro. Pro zdržení srážkových vod je na pozemku stavebníka navržena retenční nádrž o objemu 28,4 m³, s povoleným odtokem v množství 1,4 l/s do kanalizace pomocí typového regulačního prvku, a dále se zaústěním do nové přípojky dešťové kanalizace z KT DN 150. Retenční nádrž je opatřena bezpečnostním přelivem do kanalizace.

Vyjádření vodoprávního úřadu Odboru VLHZ MMB podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“):

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: Ing. František Chylík, tel: 542 174 027, chylík.frantisek@brno.cz

Odbor VLHZ MMB, jako věcně příslušný vodoprávní úřad podle ust. § 106 odst. 1 vodního zákona, vydává podle ust. § 18 vodního zákona následující **vyjádření**:

Připravovaná akce je z hlediska zájmů chráněných podle vodního zákona možná, za těchto podmínek:

Bude doloženo kladné stanovisko vlastníka vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu, popř. provozovatele k navrženému zásobování vodou a odkanalizování.

Objekt retenční nádrže je vodním dílem a podléhá povolení dle ust. § 15 vodního zákona. Věcně a místně příslušným orgánem k povolení stavby je zdejší vodoprávní úřad. Současně stavba vyžaduje povolení k nakládání s vodami.

Budou doloženy tyto náležitosti:

- žádost o stavební povolení a žádost o povolení k nakládání s vodami bude ve smyslu ust. § 115 odst. 2 vodního zákona doložena dle vyhlášky č. 432/2001 Sb., o dokladech žádosti o rozhodnutí nebo vyjádření a náležitostech povolení souhlasů a vyjádření vodoprávního úřadu, ve znění pozdějších předpisů,
- žádosti budou podány oprávněným právním subjektem a podepsány statutárním zástupcem,
- zařízení pro likvidaci dešťových vod budou navržena dle požadavků ČSN 75 9010 a TNV 75 9011,
- v projektu stavby budou vyřešeny všechny připomínky účastníků řízení a dotčených orgánů a organizací.

Upozorňujeme na to, že dle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona nesmí stavební úřad vydat stavební povolení, rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením, kolaudační souhlas nebo rozhodnutí o změně užívání stavby, pokud stavebník, podle charakteru a účelu užívání stavby, nezabezpečí zásobování vodou a odvádění a čištění odpadních vod a nezajistí vsakování nebo zadržování a odvádění srážkových vod v souladu se stavebním zákonem.

Vyjádření z hlediska státní správy lesů podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (dále jen „lesní zákon“):

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: Ing. Vladimír Votava, tel: 542174036, votava.vladimir@brno.cz

Odbor VLHZ MMB, jako věcně příslušný orgán státní správy lesů podle ust. § 48 lesního zákona, vydává podle ust. § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, následující vyjádření:

Záměrem nejsou dotčeny zájmy chráněné podle lesního zákona.

Vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“):

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: Ing. Tomáš Matějčík, tel: 542174029, matejick.tomas@brno.cz

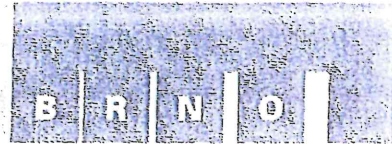
Odbor VLHZ MMB, jako věcně příslušný orgán státní správy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu podle ust. § 15 zákona o ochraně ZPF, vydává podle ust. § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů následující vyjádření:

Navrhovaná stavba je z hlediska zájmů chráněných podle zákona o ochraně ZPF možná. Pozemky dotčené stavbou nejsou součástí ZPF.

OTISK RAZÍTKA

JUDr. Marta Kolková
vedoucí Odboru vodního a lesního
hospodářství a zemědělství

Na vědomí
ÚMČ Brno-Líšeň, stavební úřad (DS)



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, MAJETKOVÝ ODBOR, MALINOVSKÉHO NÁHL. 3, 601 67 BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.:

ZE DNE: 2016-10-20
NAŠE ČJ.: MMB/0413294/2016
SPIS. ZN.: 6300/MO/MMB/0413294/2016

Archstyl s.r.o.
Gorkého 2/12
602 00 BRNO

-2. 12. 2016

VYŘIZUJE: Ing. Jana Macháňová
TEL.: 542 173 159
FAX: 542 173 099
E-MAIL: machanova.jana@brno.cz

DATUM: 2016-12-01
POČET LISTŮ: 2

„Novostavba bytového domu“, ul. Trnkova, p. č. 4422/82, 4422/83 k. ú. Líšeň
– sdělení Stavebního referátu Majetkového odboru Magistrátu města Brna

Podáním ze dne 21. 10. 2016 a doplněním ze dne 21. 11. 2016 obdržel Majetkový odbor MMB žádost o vyjádření k umístění výše uvedené stavby.

Stavebník: IDEA VISION s.r.o., IČ: 05332702, se sídlem Pekárenská 329/10, Veveří, 602 00 Brno

Doložená dokumentace (11/2016) řeší umístění novostavby bytového domu při ulici Trnkova na pozemcích, zapsaných v KN na LV 9515:

- p. č. 4422/82 k. ú. Líšeň (ostatní plocha – jiná plocha)
- p. č. 4422/83 k. ú. Líšeň (ostatní plocha – jiná plocha)

Napojením na dopravní a technickou infrastrukturu bude dle dodaných podkladů dotčen pozemek ve vlastnictví České republiky, zapsaný v KN na LV 60000:

- p. č. 2540/1 k. ú. Líšeň (ostatní plocha – silnice)

Sousední pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, zapsané v KN na LV 10001:

- p. č. 4422/81 k. ú. Líšeň (ostatní plocha – jiná plocha)
- p. č. 6238/3 k. ú. Líšeň (ostatní plocha – zeleň)

nebudou umístěním předmětné stavby dotčeny.

Část pozemku p. č. 6238/3 k. ú. Líšeň při hranici se stavebním pozemkem p. č. 4422/83 k. ú. Líšeň je dotčena uložením a ochranným pásmem vodovodního řádu DN100, splaškové kanalizační stoky DN1680/153, DN400 a dešťové kanalizační stoky DN2650/2440, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a které provozuje je spol. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. (vyj. zn. 140/021064/2016/JJa ze dne 18. 8. 2016). S ohledem na tuto skutečnost nelze předmětnou část pozemku využít k zástavbě. Stavba bytového domu ani žádná její část dle dodaných podkladů nepřesahuje východní hranici stavebního pozemku p. č. 4422/83 k. ú. Líšeň.

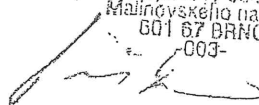
Majetkový odbor MMB v současné době eviduje návrh na dispozici s nemovitým majetkem města týkající se pozemků p. č. 4422/81, 4422/80, 4422/79 v k. ú. Líšeň. Vzhledem k této skutečnosti musí být odstupová vzdálenost stavby bytového domu od společné hranice pozemků p. č. 4422/82 a 4422/81 k. ú. Líšeň v souladu s platnými právními předpisy. Dle dodaných podkladů je vzdálenost stavby bytového domu od západní hranice stavebního pozemku p. č. 4422/82 k. ú. Líšeň v rozmezí od 3520 mm do 4090 mm.

Pozemek p. č. 4422/81 v k. ú. Líšeň je svěřen Statutem města Brna městské části Brno-Líšeň, která v souladu se zněním Statutu města Brna, článek 26, odst. 1, písm. c) zastupuje město jako vlastníka v řízeních prováděných podle stavebního zákona ve věcech týkajících se svěřeného nemovitého majetku města.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem Majetkový odbor MMB v zastoupení statutárního města Brna jako sděluje, že podanou žádost je potřeba doplnit o stanovisko městské části Brno-Líšeň.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Malinčevského nám. 3
601 67 BRNO
-003-



Ing. Pavel Sršeň, Ph.D.
vedoucí Majetkového odboru MMB

Na vědomí
Spis

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE: 2017-06-19
NAŠE ČJ.: MMB/0262194/2017/Mak
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0262194/2017

VYŘIZUJE: Ing. arch. Jitka Makovská
TEL.: 542 174 233
FAX: 542 174 425
E-MAIL: makovska.jitka@brno.cz

ARCHSTYL s.r.o.
Architektonicko-projekční ateliér
Gorkého 2/12
602 00 Brno

DATUM: 2017-06-25
POČET LISTŮ: 3

Vyjádření k vydání rozhodnutí o umístění stavby „Novostavba bytového domu“ na pozemcích p.č. 4422/82, 4422/83, 2540/1 k.ú. Líšeň

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, jako místně příslušný úřad územního plánování a dotčený orgán podle ust. § 6 odst. (1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění posoudil předloženou dokumentaci „Novostavba bytového domu“ zpracovanou firmou ARCHSTYL s.r.o. v březnu 2017.

Vyjádření úřadu územního plánování představuje poskytnutí informace o podmínkách stanovených pro území, ve kterém se má požadovaný záměr uskutečnit. Obsah vyjádření úřadu územního plánování není závazný pro výrokovou část územního rozhodnutí - je jedním z podkladů, které musí stavební úřad v územním řízení vyhodnotit a toto vyhodnocení pak zdůvodnit v rámci odůvodnění územního rozhodnutí. Úřad územního plánování v rámci svého vyjádření sděluje stavebnímu úřadu, zda pro dané území je zpracována platná územně plánovací dokumentace, jaký způsob využití je pro danou plochu, popř. pozemek, stanoven (tzn. způsob využití určený jako hlavní, přípustný, podmíněně přípustný, nepřípustný, apod.), jaké jsou podmínky pro využití ploch nebo pozemků. Vyjádření úřadu územního plánování pak nezabývá stavební úřad jeho působností, která je založena v ust. § 90 stavebního zákona, tj. že stavební úřad sám posuzuje soulad záměru z hledisek zde uvedených. Stavební úřad v konečné fázi sám posuzuje a v odůvodnění územního rozhodnutí zdůvodňuje soulad záměru se schválenou nebo vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území atd.

Za uvedených právních okolností vydává úřad územního plánování jako dotčený orgán podle ust. § 6 odst. (1) písm. e) stavebního zákona a podle ust. § 136 odst. (1) písm. b) a § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů toto vyjádření k územnímu řízení o umístění předmětné stavby:

Popis stavby

Předložená PD navrhuje na pozemcích p.č. 4422/82, 4422/83, 2540/1 k.ú. Líšeň novostavbu bytového domu o dvou podzemních a třech nadzemních podlažích a podkrovní. Objekt bude obsahovat 27 bytových jednotek.

Pozemky p.č. 4422/82, 4422/83 k.ú. Líšeň jsou dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí **návrhové funkční plochy smíšené obchodu a služeb SO, intenzita využití plochy je dána indexem podlažní plochy IPP = 0,8**, část pozemků je určena jako **stabilizovaná plocha ostatní městské zeleně ZO**. Pozemek p.č. 2540/1 k.ú. Líšeň je součástí **plach pro dopravu s podrobnějším**

účelem využití stanoveným funkčním typem komunikace a prostranství místního významu. Na pozemku p.č. 2540/1 k.ú. Líšeň je vyznačena veřejně prospěšná stavba VPS 40/06-I/1.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB SO

-slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

-Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

Podmíněně mohou být přípustné:

- maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy za podmínky prověření v navazující ÚPD,
- maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby za podmínky prověření v navazující ÚPD.

PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ ZO

zahrnují zejména

- parkově upravená veřejná prostranství,
- liniovou zeleň a uliční stromořadí,
- významnou izolační a ochrannou zeleň.

PLOCHY PRO DOPRAVU

jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem komunikace a prostranství místního významu plní podle regulativů ÚPmB funkci veřejného prostranství (konkrétně slouží jako komunikace, chodníky pro pěší a doprovodná zeleň podél komunikací).

Za plochu návrhovou se považuje dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Míra stavebního využití je vyjádřena indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1 : 5 000. V daném případě je index podlažních ploch stanoven hodnotou 0,8 a je ve smyslu usnesení Rozšířeného senátu NSS č.j. 1 AOS 2/2013 – 116 ze dne 17.9.2013 stanoven závazně (v podrobnostech odkazujeme na kapitulu 8 Přílohy č.1 vyhlášky č.2/2004 ve znění pozdějších předpisů a výklad pojmů).

IPP je určen pro návrhové plochy bydlení, smíšené a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy na 1 m² základní funkční plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy veškeré bilance ÚPmB.

Regulativy pro uspořádání území - Výklad pojmů:

Přípustná míra (intenzita) využití území - např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod. – je vyjádřena tzv. indexem podlažní plochy (IPP), tj. počtem m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33 % podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu.

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost, počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality, mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí, nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel v dostatečném počtu.

Regulace vyplývající z navazující územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky nejsou součástí řešeného území žádné podrobnější územně plánovací dokumentace.

Prostorové regulace a případné dopřesnění funkčního využití vyplývající z územně plánovacích podkladů

Územně analytické podklady města Brna (ÚAP) - aktualizace 2012 sledují v řešeném území tyto limity využití území a informace o specifických vlastnostech území: bezpečnostní pásmo plynovodu VTL, ochranné pásmo elektrického vedení VVN, zájmové území pro bezpečnost státu –

ochranná pásma elektronického komunikačního zařízení, riziková oblast neogenních vod. V širším území jsou sledovány tyto záměry na provedení změn: koridor silnice I/42 („Velký městský okruh“), horkovod hlavní, komunikační propojení Trnkova - Novolišeňská. Řešené území je také součástí Územní studie „Dopravní obsluha území kolem areálu Zetor“ (MATULA, Projekce dopravních staveb, 2010)

Limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů, které jsou vyznačeny ve zdrojích úřadu územního plánování (tj. v ÚPD a ÚPP):

Na pozemcích p.č. 2540/1, 4422/82, 4422/83 k.ú. Líšeň je vyznačeno ochranné pásmo plynovodu VVTL a VTL.

(Poznámka: k těmto údajům je třeba poznamenat, že úřad územního plánování limity pouze vyznačuje podle dat poskytnutých orgány na specializovaných úsecích – není garantem jejich správnosti a aktuálnosti).

Závěr

Pro umístění stavby „Novostavba bytového domu“ v územním řízení je z hlediska platné územně plánovací dokumentace, i dalších existujících územně plánovacích záměrů nutno splnit výše uvedené podmínky.

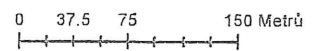
Jak již bylo uvedeno výše, vlastní posouzení souladu dokumentace pro vydání územního rozhodnutí s těmito podmínkami je dle § 90 stavebního zákona v kompetenci příslušného stavebního úřadu.

S pozdravem

Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí odboru

Příloha
Kopie ÚPmB

Na vědomí
OÚPR – Ing. arch. Makovská,
spis – ul. Trnkova.



ZNALECKÝ ÚSTAV

STAVEXIS

S.R.O.

Stavebně expertizní, znalecká a poradenská kancelář

Výtisk č. 2/3

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6493 - 257 / 17

o obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovitých věcí – pozemku p.č. 4422/80 evidovaného na LV č. 43 a pozemku p.č. 4422/81 evidovaného na LV č. 10001, oba v k.ú. Líšeň, obec Brno, kraj Jihomoravský



Vlastník nemovitých věcí:

p.č. 4422/80

Kratochvilová Sabina, Štefánikova 93/22, Ponava, 60200 595125/1757

1/2

Brno

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- 44992785

1/2

město, 60200 Brno

p.č. 4422/81

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- 44992785
město, 60200 Brno

Objednatel:

**Statutární město Brno
Městská část Brno-Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno**

Účel zpracování posudku:

**stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitého
majetku jako podklad pro majetkoprávní vypořádání**

Vypracoval:

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

V Brně dne 25.9.2017



Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

vedoucí znalecké sekce
prokurista společnosti

A. SITUACE:

A.1. Zadání posudku:

Ve smyslu objednávky ze dne 6.9.2017 je požadováno vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně/tržní hodnotě pozemku p.č. 4422/80 evidovaného na LV č. 43 a pozemku p.č. 4422/81 evidovaného na LV č. 10001, oba v k.ú. Líšeň, obec Brno, Jihomoravský kraj.

Předmětem ocenění jsou ve smyslu objednávky pouze pozemky, nikoliv tedy případné stavby, příslušenství či trvalé porosty nacházející se na předmětných pozemcích.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno ve stavu skutečném a účelu užití ke dni provedení místního šetření, tj. ke dni 6.9.2017.

A.2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Objednávka v podobě emailové zprávy ze dne 6.9.2017, objednatel: Statutární město Brno, Městská část Brno-Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno
- b) Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 43 pro k.ú. Líšeň, prokazující stav evidovaný k datu 24.9.2017, vyhotoven dálkovým přístupem dne 24.9.2017
- c) Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 pro k.ú. Líšeň, prokazující stav evidovaný k datu 24.9.2017, vyhotoven dálkovým přístupem dne 24.9.2017
- d) Místní šetření provedené dne 6.9.2017 Ing. Lukášem Dřínovským, Ph.D., zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o.
- e) Informace z registru UIR-ADR povodňové databáze Kooperativa pojišťovny, a.s. (adr.koop.cz)
- f) Aktuální územní plán města Brna - plán využití území
- g) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, odborné vyjádření apod.) a z realitní databáze MOISES
- h) Internetové zdroje: www.cuzk.cz, www.mapy.cz, www.sreality.cz, www.brno.cz a další
- i) Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2016
- j) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

B. NÁLEZ :

B.1. Vlastnické a evidenční údaje

Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno			
Kat.území: 612405 Líšeň	List vlastnictví: 43			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný				
Identifikátor				
Podíl				
Vlastnické právo				
Kratochvilová Sabina, [REDACTED]				
Brno				
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno				
44992785	1/2			
ČÁSTEČNÝ VÍPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
4422/80	722	ostatní plocha	jiná plocha	

Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno			
Kat.území: 612405 Líšeň	List vlastnictví: 10001			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný				
Identifikátor				
Podíl				
Vlastnické právo				
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno				
44992785				
ČÁSTEČNÝ VÍPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
4422/81	439	ostatní plocha	jiná plocha	

B.2. Dokumentace a skutečnost:

Oba oceňované pozemky se nachází městské části Brno-Líšeň, v k.ú. Líšeň, a to v jednom místě v rámci katastru, pozemky jsou na sebe navazující. Bližší specifikace oceňovaných pozemků, včetně údajů z katastru nemovitostí, jejich popis a skutečné využití, je uvedeno níže v posudku v části B.3.

Lokalita:

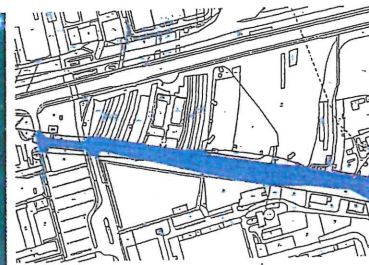
Městská část Líšeň (cca 26 000 obyvatel), resp. k.ú. Líšeň, ve které se oceňované pozemky nachází, leží na východním okraji Brna, přibližně 15 minut jízdy autem od centra. V Líšni je dostupná veškerá minimálně základní občanská vybavenost a služby (školy, kultura, obchody, služby – živnosti a další), přičemž kompletní rozsah občanské vybavenosti je pak samozřejmě dostupný v rámci celého Brna. Dobrá dopravní dosažitelnost je zajištěna MHD (do městské části zajíždí tramvajová linka č.8 a také několik autobusových linek, včetně nočních rozjezdů). Všechny tyto druhy MHD jsou v blízkosti oceňovaných pozemků, jak je zřejmé ze situačních map.

Riziko povodní:

Dle vyhledávání adres v registru UIR-ADR je nejbližší adresa u oceňovaných pozemků vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1 (mimo předpokládané rizikové území záplav). Riziko povodní se tedy nepředpokládá.

Přístup a příjezd:

Přístup a příjezd k pozemku je možný z veřejné zpevněné komunikace, ale dále také již přes nezpevněnou část pozemku ul. Trnkova na p.č. 2540/1 (ostatní plocha/silnice) ve vlastnictví: Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Po právní stránce je tak přístup zajištěn, z technického hlediska nikoliv.

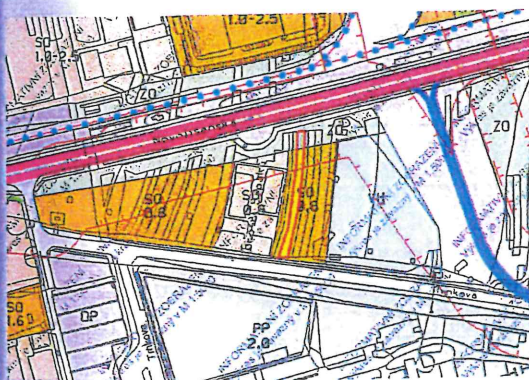


Omezení vlastnického práva:

Dle částečného LV č. 43 a LV č. 10001 pro k.ú. Líšeň prokazující stav evidovaný k datu 24.9.2017, vyhotoveny dálkovým přístupem dne 24.9.2017, nejsou oceňované pozemky zatíženy žádným omezením vlastnického práva (části C příslušných LV jsou bez zápisu). Žádné omezení vlastnického práva se tak nepředpokládá, na pozemek je pohlíženo jako prostý jakýchkoliv omezení vlastnických práv.

Informace z územního plánu:

Oba pozemky se ze své převážné části nachází v ploše stavební návrhové, funkční typ: smíšená plocha obchodu a služeb (SO), IPP = 0,8 a z malé části v nestavební ploše volné, funkční typ: plocha ostatní městské zeleně (ZO).



- | | |
|--|---|
| | SMÍŠENÉ PLOCHY
- jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: |
| | SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB
- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení. |
| | SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB
- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení. |
| | PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ
- jsou veřejně přístupné

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: |
| | PLOCHY PARKŮ
- představují soubory vegetačních prvků a výsadebností, které jsou:
- součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu
- památkou zahradního umění
- plochami pro každodenní rekreaci obyvatel. |
| | PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ - zahrnují zejména
- rekreační areály
- hřiště
- koupaliště
- pláže
- kempinky |
| | PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ - zahrnují zejména
- parkově upravená veřejná prostranství
- línovou zeleň a uliční stromofaunu
- významnou izolační a ochrannou zeleň. |

B.3. Popis nemovitých věcí:

B.3.1. Pozemky:

LV č.	p.č.	druh pozemku, způsob využití, způsob ochrany	výměra (m ²)	popis a využití pozemku příslušenství (venkovní úpravy, trvalé porosty)
43	4422/80	ostatní plocha/jiná plocha	722	Pozemky na sebe vzájemně navazují, jsou ve tvaru protáhlých obdélníků, resp. lichoběžníků a nachází se při ul. Trnkova. Terén je zvlněný, mírně se svažující k ul. Trnkova. Nejbližší okolní zástavbu tvoří zleva dva dvoupodlažní bytové domy na ul. Bratří Sapáků, zprava se pak nachází retenční nádrž s vodárenským objektem, která má za úkol pojmout část dešťového průtoku a ochránit níže položené stoky líšeňského sídliště před přetížením. Dále, severně přes silnici Novolíšeňská, se pak již nachází vícebytové obytné domy, jižně přes silnici Trnkova se nachází výrobní areál Zetor, průmyslová zóna Líšeň a sídlo České televize Brno.
10001	4422/81	ostatní plocha/jiná plocha	439	Pozemky jsou z jižní strany lemovány veřejnou zelení jakou součástí komunikace ul. Trnkova, ze všech ostatních stran se pak nachází další pozemky stejného charakteru i včetně listnatých porostů, ve větší míře náletového charakteru. Na pozemcích nebylo zjištěno žádné příslušenství, nejsou oploceny ani z jedné strany, pozemky jsou neudržované, značně zarostlé, včetně listnatých porostů (keře i stromy).
Výměra celkem:			1 161	

C. POSUDEK :

C.1. Předpoklady a omezující podmínky:

Předkládané ocenění nemovitého majetku je vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 7) Odhadnutá hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 8) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto posudku.
- 9) **Znalecký ústav jednoznačně prohlašuje, že je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posouzení a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k objednateli, vlastníku věci či předmětu posouzení (viz §11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů).**

Seznam podkladů a informací využitých pro zpracování znaleckého posudku je uveden výše v části A.2. Podklady pro zpracování posudku. Veškeré skutečnosti a závěry uváděné v tomto posudku jsou tedy založeny na zajištěných podkladech, poskytnutých dokumentech a informacích o předmětném majetku. Zpracovatel předkládaného posudku tak nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky v ocenění (posudku) vzniklé nesprávnými podklady či nepravdivými poskytnutými

údaji. Neověřovali jsme žádným způsobem pravost, pravdivost ani realnost dokumentů a informací předaných znalci druhými osobami.

Ocenění je provedeno ve smyslu zadání ke dni provedení místního šetření, tj. ke dni 6.9.2017.

C.2. Metodika ocenění nemovitých věcí, obvyklá cena:

Legislativní definice pojmu „obvyklá cena“ je v zásadě uvedena pouze v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V § 2, odst. 1 uvedeného zákona se uvádí:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.

V rámci předkládaného znaleckého posudku je ve smyslu zadání a dále uvedenému možné obvyklou cenu chápat jako ekvivalent tržní hodnoty. Tržní hodnotu obecně navrhuje podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v daných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je také ovlivňována mnoha společenskými faktory, charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti (koupěschopnost obyvatelstva), finanční a úvěrovou politiku a prosperitu podnikání. Proto objektivní stanovení tržní hodnoty nemovité věci vyžaduje zohlednění všech jejích technických, ekonomických a právních vlastností, jako i vyhodnocení relevantních informací o trhu nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku není žádným předpisem či nařízením v právním řádu České republiky jednoznačně specifikován postup jejího stanovení. Odbornou literaturou je pouze doporučeno užití porovnávacího, výnosového či nákladového přístupu, přičemž finální volba metody je vždy závislá na odborné úvaze zpracovatele ocenění (samozřejmě v závislosti na charakteristikách oceňované nemovitosti nebo souboru nemovitostí).

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. má-li být tato realizována na trhu) je tímto oceněním odhadnutá tržní hodnota, mnohdy také právě připodobňovaná pojmu obvyklá cena. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC.

Tržní hodnota (definice dle IVSC / TEGoVA) = odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým (ochotným) kupujícím a prodejčtivým (ochotným) prodávajícím v nezávislé transakci rovnocenných partnerů

po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku.

Cena obvyklá = statisticky vyhodnocená největší četnost skutečně realizovaných cen v daném místě a čase.

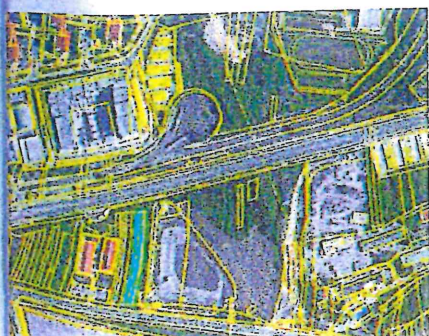
Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena nemovitých věcí bude stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují obvyklou cenu předmětného nemovitého majetku.

Pro určení obvyklé ceny oceňovaného majetku se tak vzhledem k výše uvedenému nabízí v podstatě pouze jediný možný přístup k ocenění, a to ocenění porovnávací metodou, která má u tohoto druhu nemovité věci nejvyšší vypovídací schopnost vzhledem k obvyklé ceně postavené na tržních principech. V neposlední řadě je zapotřebí mít na paměti, že se výsledná stanovená hodnota nemovité věci neobejde bez odborného odhadu toho kterého zpracovatele, s příslušným komentářem/analýzou tržních aspektů s vlivem na hodnotu majetku. Použití jakýchkoliv jiných přímých metod ocenění není dle našeho názoru v tomto případě možné a relevantní. Nezbytně je však zapotřebí následně provést analýzu a komentář/diskusi k odhadu hodnoty nemovité věci.

C.3. Porovnávací hodnota nemovitých věcí

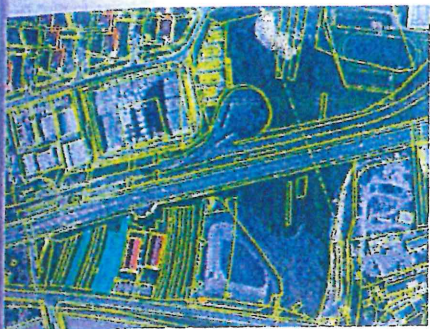
Pro odhad obvyklé ceny se u takového druhu majetku (pozemků obecně) obvykle používá metoda porovnávací, která nejlépe odráží situaci na trhu s obdobnými nemovitostmi. Tato metoda pro ocenění je založena na porovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly realizovány na trhu, případně na porovnání s vhodnými reprezentanty nabízenými na trhu, přičemž ze získaných informací je možno po případných korekcích vyhodnotit hodnotu nemovitého majetku. Výhodou porovnávací metody bývá zpravidla zohlednění jednotlivých charakteristik majetku (způsob využití, druh plochy, územní plán, konfigurace, tvar apod.). Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty byla provedena analýza trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací.

Pro analýzu porovnávací hodnoty oceňovaného majetku jsou tedy využity údaje o následujících srovnávacích nemovitostech, které byly všechny již obchodovány (jedná se o skutečně realizované ceny).



Srov. nem. 1: Pozemky p.č. 4422/82 a p.č. 4422/83 v k.ú. Líšeň, situované hned vedle pozemků oceňovaných. Pozemky jsou v KN evidovány jako ostatní plocha/jiná plocha, jsou nezastavěné a jsou o celkové výměře 1408 m². Pozemky jsou dle územního plánu z převážné části v ploše stavební návrhové, funkční typ: smíšená plocha obchodu a služeb a z malé části v nestavební ploše volné, funkční typ: plocha ostatní městské zeleně. Pozemky

byly obchodovány na základě kupní smlouvy ze dne 21.9.2016 za částku 3.238.400,- Kč, tj. 2.300,- Kč/m².



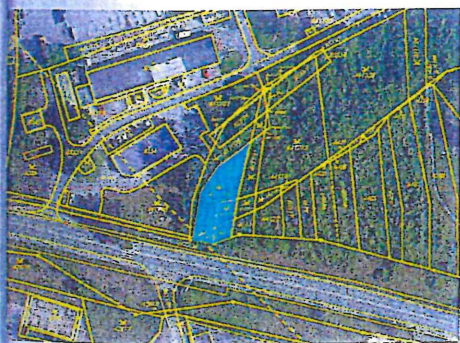
Srov. nem. 2: Pozemky p.č. 4422/59, p.č. 4422/65 a p.č. 4422/66 v k.ú. Líšeň, situované v těsné blízkosti (pouze přes dva bytové domy při ul. Bratří Sapáků) pozemků oceňovaných. Pozemky jsou v KN evidovány jako ostatní plocha/jiná plocha. Pozemky jsou dle územního plánu z převážné části v ploše stavební návrhové, funkční typ: smíšená plocha obchodu a služeb a z malé části v nestavební ploše volné, funkční typ: plocha ostatní městské zeleně.

Pozemek p.č. 4422/65 o výměře 1121 m² byl obchodován na základě kupní smlouvy ze dne 2.2.2015 za částku 2.242.000,- Kč a pozemky p.č. 4422/65 a p.č. 4422/66 o celkové výměře 1228 m² na základě kupní smlouvy ze dne 23.3.2016 za částku 1.484.500,- Kč, tj. 2.000,- Kč/m² a 1.209,- Kč/m².



Srov. nem. 3: Pozemky p.č. 8613/1 (ostatní plocha/jiná plocha) a p.č. 8615/1 (ostatní plocha/ostatní komunikace) v k.ú. Líšeň, situované při ul. Trnkova, resp. Zaoralova. Pozemky nejsou ničím zastavěny a jsou výrazně omezeny vedením VN. Celková výměra pozemků činí 7267 m². Pozemek p.č. 8613/11 je dle územního plánu veden v ploše stavební stabilizované, funkce: plocha pro technickou vybavenost, funkční typ:

elektrina a pozemek p.č. 8615/1 v ploše stavební stabilizované, funkce: plocha pro dopravu, funkční typ: významná parkoviště. Pozemky byly obchodovány na základě kupní smlouvy ze dne 20.6.2016 za částku 11.627.200,- Kč, tj. 1.600,- Kč/m².



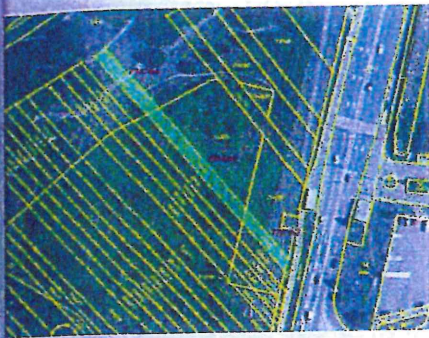
Srov. nem. 4: Pozemky p.č. 4415 a p.č. 4416 (oba ostatní plocha/jiná plocha) a pozemky p.č. 4417/33 a p.č.4417/34 (ostatní plocha/zeleň) v k.ú. Líšeň, situované při ul. Trnkova, nedaleko pozemků oceňovaných. Pozemky nejsou ničím zastavěny, jsou zarostlé, neudržované. Celková výměra pozemků činí 518 m². Pozemky p.č. 4417/33 a p.č. 4417/34 jsou dle územního plánu vedeny v ploše stavební návrhové, funkce: smíšená plocha,

funkční typ: smíšená plocha obchodu a služeb (SO) a pozemky p.č. 4415 a p.č. 4416 pak v nestavební ploše volné, funkční typ: plocha ostatní městské zeleně (ZO). Pozemky, resp. id. 1/6 byl obchodován na základě kupní smlouvy ze dne 7.10.2016 za částku 82.000,- Kč, tj. 950,- Kč/m².



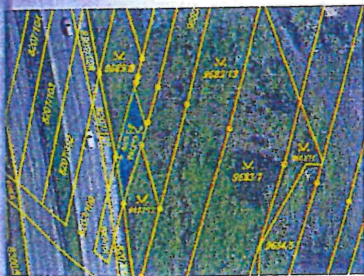
Srov. nem. 5: Pozemek p.č. 4422/219 (oba ostatní plocha/jiná plocha) v k.ú. Líšeň, situovaný podél tramvajové trati při ul. Novolíšeňská, nedaleko pozemků oceňovaných. Pozemek není ničím zastavěn, je nezpevněný, s listnatými porosty, tvořen náspem mezi tramvajovou tratí a supermarketem Billa. Výměra pozemků je 289 m².

Pozemek je dle územního plánu veden v ploše stavební stabilizované, funkce: plocha pro dopravu, funkční typ: tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu (DTA). Pozemek byl obchodován na základě kupní smlouvy ze dne 29.3.2017 za částku 624.240,- Kč, tj. 2.160,- Kč/m².



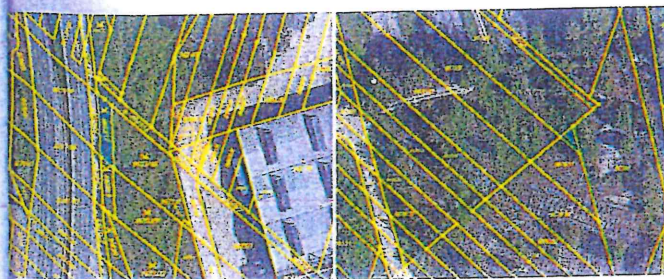
Srov. nem. 6: Pozemky p.č. 7747/52, p.č. 7747/54 a p.č. 7966/37 v k.ú. Židenice. Pozemky jsou v KN evidovány jako ostatní plocha/jiná plocha, jsou nezastavěné a jsou o celkové výměře 834 m². Pozemky jsou dle územního plánu v malé části ploše nestavební volné, funkční typ: plocha rekreační zeleně nebo plocha ostatní městské zeleně a z převážné části v ploše stavební návrhové, funkce: zvláštní plocha pro rekreaci. Pozemky byly

obchodovány na základě kupní smlouvy ze dne 27.10.2016 za částku 1.439.500,- Kč, tj. 1.726,- Kč/m².



Srov. nem. 7: Pozemek p.č. 9683/10 v k.ú. Židenice, situovaný při ul. Jedovnická, v rámci areálu SAKO, resp. Zetor. Pozemek je v KN evidován jako ostatní plocha/zeleň, je nezastavěný a je o výměře 80 m². Pozemek je dle územního plánu v ploše stavební stabilizované, funkce: plocha pro dopravu, funkční typ: tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu

(DTA). Pozemek byl obchodován na základě kupní smlouvy ze dne 27.1.2017 za částku 122.400,- Kč, tj. 1.530,- Kč/m².



Srov. nem. 8: Pozemky p.č. 9676/10 a p.č. 9683/17 v k.ú. Židenice, situované při ul. Jedovnická a také v rámci areálu z halovým objektem, v rámci areálu SAKO, resp. Zetor. Pozemky jsou v KN evidovány jako ostatní

plocha/jiná plocha a ostatní plocha/zeleň, jsou nezastavěné a jsou o celkové výměře 142 m². Pozemky jsou dle územního plánu součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem komunikace a prostranství místního významu, resp. součástí stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem tělesa dopravních staveb,

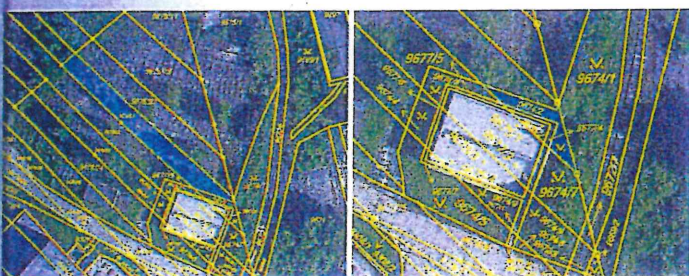
rezervy ploch pro dopravu (DTA). Pozemky, resp. podíl na pozemcích ve výši id. ¼ byl obchodován na základě kupní smlouvy ze dne 8.2.2017 za částku 54.315,- Kč, tj. 1.530,- Kč/m².



Srov. nem. 9: Pozemky p.č. 9652/16 a p.č. 9683/2 v k.ú. Židenice, situované při ul. Jedovnická, v rámci areálu SAKO, resp. Zetor. Pozemky jsou v KN evidovány jako ostatní plocha/zeleň, jsou nezastavěné a jsou o celkové výměře 122 m². Pozemky jsou dle územního plánu v ploše stavební stabilizované, funkce: plocha pro dopravu, funkční typ: tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu (DTA). Pozemky byly obchodovány na základě kupní smlouvy ze dne 27.1.2017 za částku 186.660,- Kč, tj. 1.530,- Kč/m².



Srov. nem. 10: Pozemek p.č. 9652/9 v k.ú. Židenice, situovaný při ul. Jedovnická, v rámci areálu SAKO, resp. Zetor. Pozemek je v KN evidován jako ostatní plocha/zeleň, je nezastavěný a je o výměře 89 m². Pozemek je dle územního plánu v ploše stavební stabilizované, funkce: plocha pro dopravu, funkční typ: tělesa dopravních staveb, rezervy ploch pro dopravu (DTA). Pozemek byl obchodován na základě kupní smlouvy ze dne 27.1.2017 za částku 136.170,- Kč, tj. 1.530,- Kč/m².



Srov. nem. 11: Pozemky p.č. 9674/2 a p.č. 9676/21 v k.ú. Židenice, situované při také v rámci areálu SAKO, v blízkosti objektu bývalé teplárny Zetoru, v těsné blízkosti dalších oceňovaných pozemků. Pozemky jsou v KN evidovány jako ostatní plocha/jiná plocha a ostatní plocha/zeleň, jsou nezastavěné a jsou o celkové výměře 532 m². Pozemek p.č. 9674/2 a část pozemku p.č. 9676/21 jsou dle územního plánu vedeny v ploše stavební návrhové, funkce: smíšená plocha, funkční typ: smíšená plocha výroby a služeb (SV), zbylá část pozemku p.č. 9676/21 je pak součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem komunikace a prostranství místního významu. Pozemky byly obchodovány na základě kupní smlouvy ze dne 6.3.2017 za částku 813.960,- Kč, tj. 1.530,- Kč/m².

Komentář k odvození hodnoty/ceny pozemku:

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla využita porovnávací metoda, která nejlépe odráží současnou situaci na trhu s alespoň do jisté míry obdobnými nemovitostmi. Výše uvedené pozemky zobrazují průřez v minulosti realizovanými cenami pozemků v rámci lokality stejné nebo velmi blízkých pozemkům oceňovaným.

Tyto pozemky poskytují podklad pro vytvoření představy o hodnotové úrovni pozemků srovnatelného charakteru, na základě nichž lze dovodit hodnotu pozemků oceňovaných. Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků bude tedy určena na základě analýzy výše uvedených srovnávacích nemovitostí. Interval, v němž se pohybují prodejní ceny 1 m² pozemků v rámci k.ú. Líšeň zvolených pro porovnání je poměrně široký, a to od přibližně 950,- Kč/m² do 2.300,- Kč/m². Tato informace je však do jisté míry zavádějící, neboť zahrnuje pozemky nacházející se jak v plochách příznivých z hlediska územního plánu, tak v plochách méně lukrativních. Z tohoto důvodu je u každého ze srovnávacích pozemků uvedena informace o územním plánu. Výsledná porovnávací hodnota, a tedy i obvyklá cena jednotlivých oceňovaných pozemků, s ohledem na výše uvedené srovnávací nemovitosti, vzhledem ke stávajícímu, ale i možnému způsobu využití (nezastavěné pozemky), s ohledem na ÚP (část pozemků nacházejících se v plochách stavebních návrhových pro obchod a služby; naopak část nelukrativních z hlediska ÚP, a to nacházející se v plochách nestavebních – volných vyhrazených pro městskou zeleň), atraktivnost lokality (okrajová městská část Brna, blízká zástavba, dostupnost MHD, možnosti přístupu a příjezdu), konfiguraci a v neposlední řadě s ohledem na velikost jednotlivých pozemků, je stanovena, resp. odhadnuta tak, jak je uvedeno v následující tabulce.

P.č.	Výměra	Druh pozemku	JC - porovnání (Kč/m ²)	Porovnávací hodnota celkem (Kč)
4422/80	722	ostatní plocha/jiná plocha	2 100	1 516 200
4422/81	439	ostatní plocha/jiná plocha	2 100	921 900
Celkem	1 161			2 438 100

3.4. Závěrečná analýza obvyklé ceny a tržní aspekty s vlivem na hodnotu pozemků

Pro stanovení, resp. odhadnutí, obvyklé ceny oceňovaných pozemků byla využita metoda porovnávací, která v tomto případě jednoznačně nejlépe vystihuje podmínky trhu v daném segmentu, a tím i prodejnost daných nemovitých věcí.

Skutečnosti a hlavní tržní aspekty ovlivňující obchodovatelnost, resp. obvyklou cenu pozemků:

Územní plán – oba pozemky se ze své převážné části nachází v ploše stavební návrhové, funkční typ: smíšená plocha obchodu a služeb (SO), IPP = 0,8 a z malé části v nestavební ploše volné, funkční typ: plocha ostatní městské zeleně (ZO).
Pozemky nejsou zatíženy žádným věcným břemenem, vedením VN apod., resp. žádné takové nebylo zjištěno.

Velikosti pozemků lze hodnotit pozitivně s ohledem na koupěschopnost, nicméně samozřejmě vždy záleží na záměru/potenciálu toho kterého pozemku; není tak potřeba dle našeho názoru uvažovat s redukcí na velikost pozemků.

Oba oceňované pozemky jsou volné, nejsou tedy zastavěny žádnými stavbami. Jsou však zcela neudržované, zarostlé, s větším počtem náletových listnatých porostů.

Technicky není přístup či příjezd zajištěn, tj. není zbudován sjezd ze zpevněné veřejné komunikace. Vlastnicky je přístup přímo z pozemku ve vlastnictví České republiky.

Konfigurace pozemků je zvlhňená, resp. mírně se svažující k ul. Trnkova.

Oceňované pozemky jsou velmi dobře dostupné MHD (bus, trolejbus i tramvaj jsou v blízkosti) a nacházejí se v zastavěné části obce.

Pozemky jsou bez rizika povodní/záplav.

Pozemky se nachází v části obce/městské části s plnou technickou infrastrukturou, možnost napojení na veškeré IS se jeví jako velmi pravděpodobná.

Na žádný z pozemků nebylo zjištěno vydání územní rozhodnutí/rozhodnutí o umístění stavby, ani stavebního povolení.

Obvyklou cenu oceňovaných pozemků tak na základě výše uvedeného odhadujeme, po zaokrouhlení na celé tisíce, ve výši:

LV č.	P.č.	Výměra	Druh pozemku	Obvyklá cena (Kč)
43	4422/80	722	ostatní plocha/jiná plocha	1 516 000
1000	4422/81	439	ostatní plocha/jiná plocha	922 000
Celkem		1 161		2 438 000

D. ZÁVĚR :

D.1. Zadání posudku:

Ve smyslu objednávky ze dne 6.9.2017 je požadováno vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně/tržní hodnotě pozemku p.č. 4422/80 evidovaného na LV č. 43 a pozemku p.č. 4422/81 evidovaného na LV č. 10001, oba v k.ú. Líšeň, obec Brno, Jihomoravský kraj.

Předmětem ocenění jsou ve smyslu objednávky pouze pozemky, nikoliv tedy případné stavby, příslušenství či trvalé porosty nacházející se na předmětných pozemcích.

D.2. Odpověď zpracovatele:

Obvyklou cenu nemovité věci – pozemku p.č. 4422/80 v k.ú. Líšeň, obec/město Brno, kraj Jihomoravský, stanovujeme, resp. odhadujeme ke dni provedení místního šetření 3.9.2017 ve výši:

Obvyklá cena	1.516.000,- Kč
--------------	----------------

Slovy: jedenmilionpětsetšestnácttisíc korun českých

Obvyklou cenu nemovité věci – pozemku p.č. 4422/81 v k.ú. Líšeň, obec/město Brno, kraj Jihomoravský, stanovujeme, resp. odhadujeme ke dni provedení místního šetření 3.9.2017 ve výši:

Obvyklá cena	922.000,- Kč
--------------	--------------

Slovy: devětsetdvacetdvatisíc korun českých

Pozn.:

- 1) Uvedené hodnoty jsou platné pro právně zcela bezproblémový stav bez zohlednění jakýchkoliv případných omezení vlastnických práv. Žádná taková však nebyla z dostupných podkladů zjištěna.
- 2) V obvyklé ceně oceňovaného majetku je již zohledněna cena trvalých porostů, které jsou však v podstatě samostatně neprodejné.

V Brně dne: 25.9.2017

Seznam příloh :

1. Částečný výpis z KN – LV č. 43 pro k.ú. Líšeň
2. Částečný výpis z KN – LV č. 10001 pro k.ú. Líšeň
3. Výřezy z katastrální mapy vč. ortofoto
4. Situační mapy
5. Fotodokumentace ze dne 6.9.2017

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 23 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních (výtisk č.1 a č.2) byl předán objednateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o. ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do I. oddílu seznamu ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-OD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 257/17 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

Odměna účtována příloženou fakturou.


Ing. Lukáš Dřinovský, Ph.D.

zodpovědný zpracovatel posudku a osoba oprávněná ke stvrzení posudku a podat případné vysvětlení


Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
vedoucí znaleckého ústavu



Částečný výpis z KN – LV č. 43

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2017 21:15:02

Okres: C20642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 43

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kratochvilová Sabina, Brno	[REDACTED]	1/2
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno	44992785	1/2

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
4422/80	722	ostatní plocha	jiná plocha		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiná podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu 1104/1997 ze dne 11.4.1997, Čj.3364/92/d-RD (k parcelám KN 4422/80 a PK 4136, 4137 a 4159).

POLVE:516/1998 Z-1700516/1998-702

Pro: Kratochvilová Sabina, Štefánikova 93/22, Ponava, 60200 Brno RČ/IČO: 595125/1757
- o Rozhodnutí pozemkového úřadu 312/1999 ze dne 3.12.1999, Čj.3364/92/7-RD (k parcelám KN 4183/17, 4184/3 a 4185/131).

POLVE:144/2000 Z-1700144/2000-702

Pro: Kratochvilová Sabina, Štefánikova 93/22, Ponava, 60200 Brno RČ/IČO: 595125/1757
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

POLVE:184/2001 Z-1700184/2001-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 44992785
- o Smlouva darovací ze dne 17.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.01.2007.

V-767/2007-702

Pro: Kratochvilová Sabina, Štefánikova 93/22, Ponava, 60200 Brno RČ/IČO: 595125/1757

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2017 21:15:02

Okres: CE0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 43

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

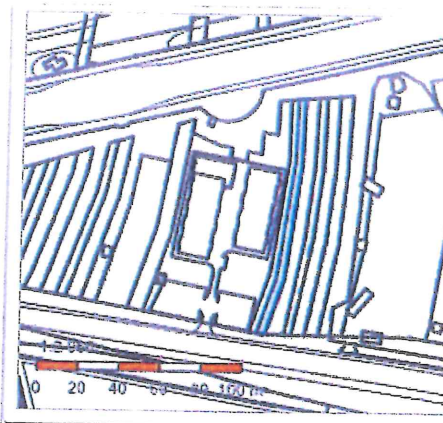
Vyhotoveno: 24.09.2017 21:23:48

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/79
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Lišeň [612405]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	424
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

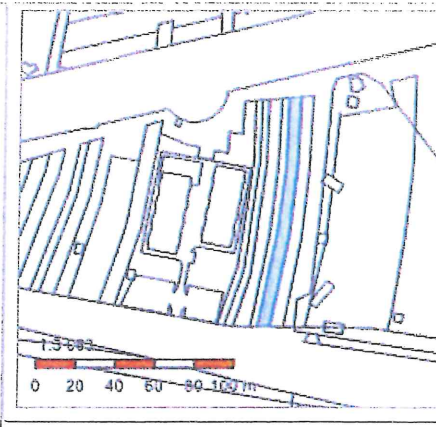
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.12.2017 14:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
údání určená katastrálními úřady a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/82	
Obec:	Brno I5927861	
Katastrální území:	Líšeň I612405I	
Číslo LV:	9515	
Výměra [m ²]:	702	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Způsob využití:	jiná plocha	
Druh pozemku:	ostatní plocha	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
IDEA VISION s.r.o., Pekárenská 329/10, Veveří, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

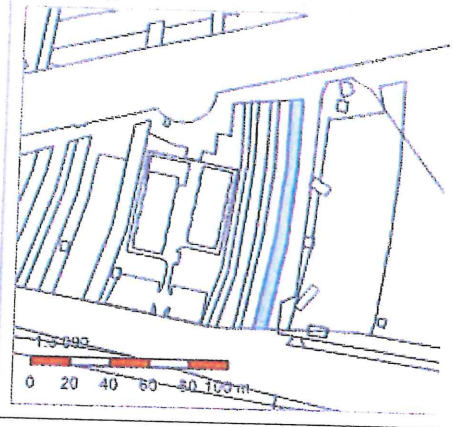
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.12.2017 14:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4422/83
Obec:	Brno I5827861
Katastrální území:	Líšeň I612405
Číslo LV:	9515
Výměra [m ²]:	706
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
IDEA VISION s.r.o., Pekárenská 329/10, Veveří, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

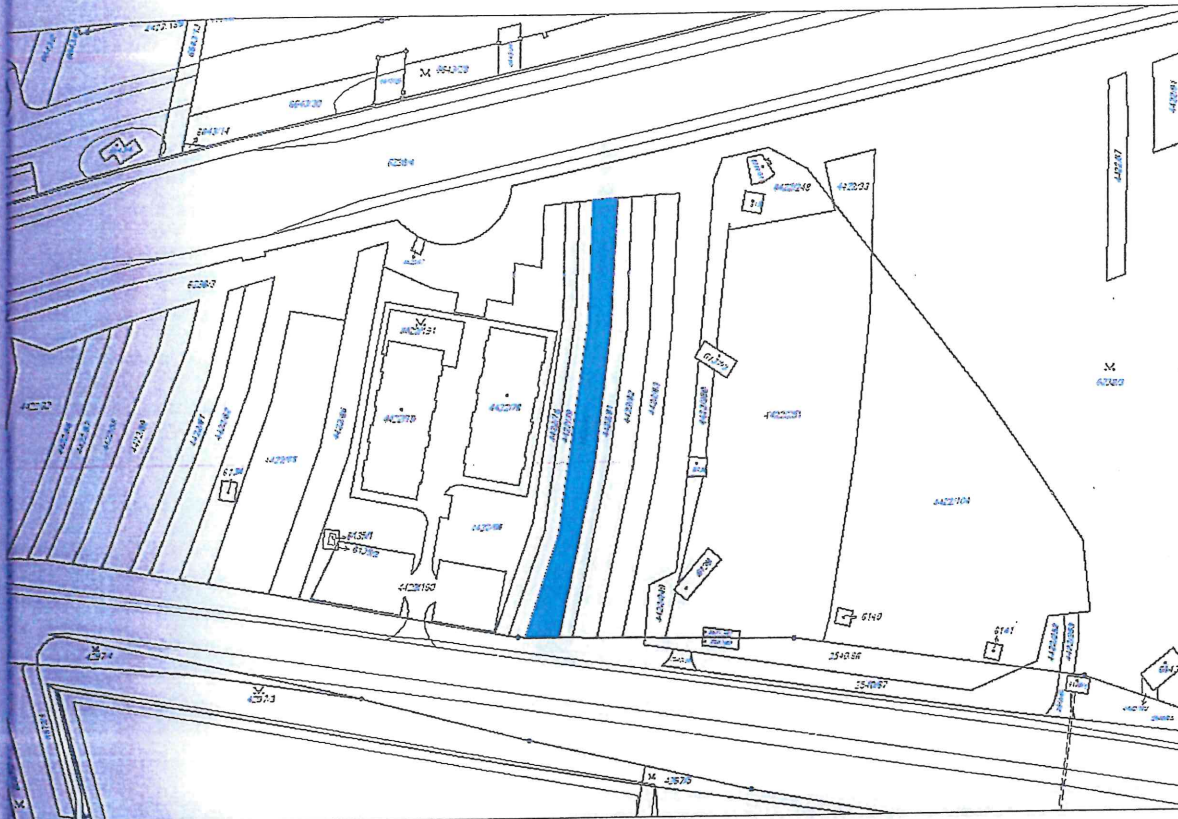
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.12.2017 14:00:00.

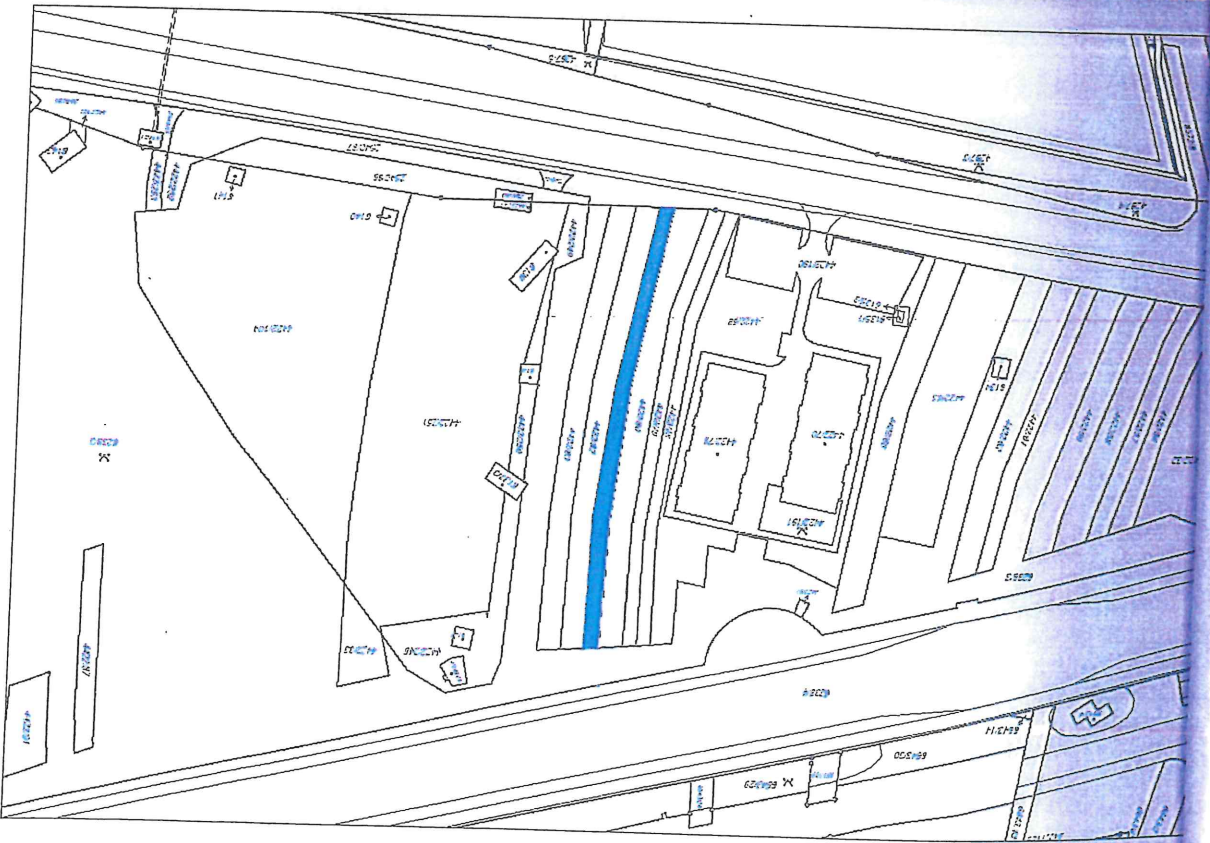
© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/3, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Výřezy z katastrální mapy vč. ortofoto

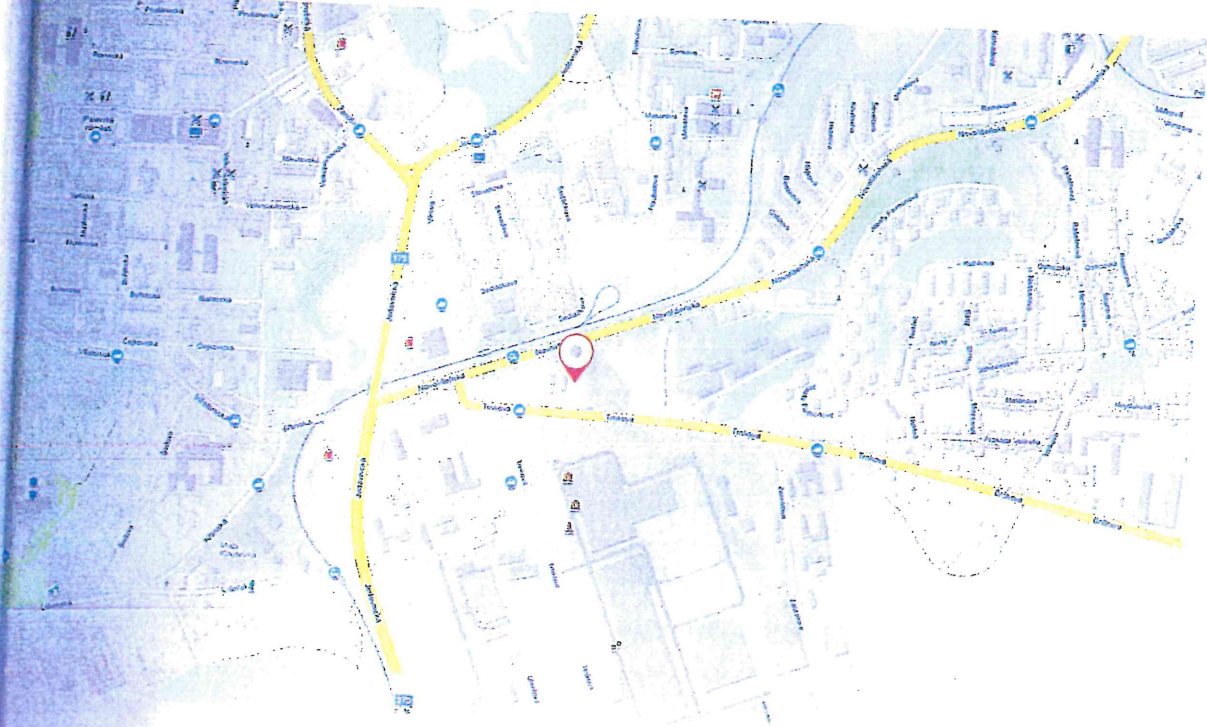
č. 4422/80





6. 4422/81

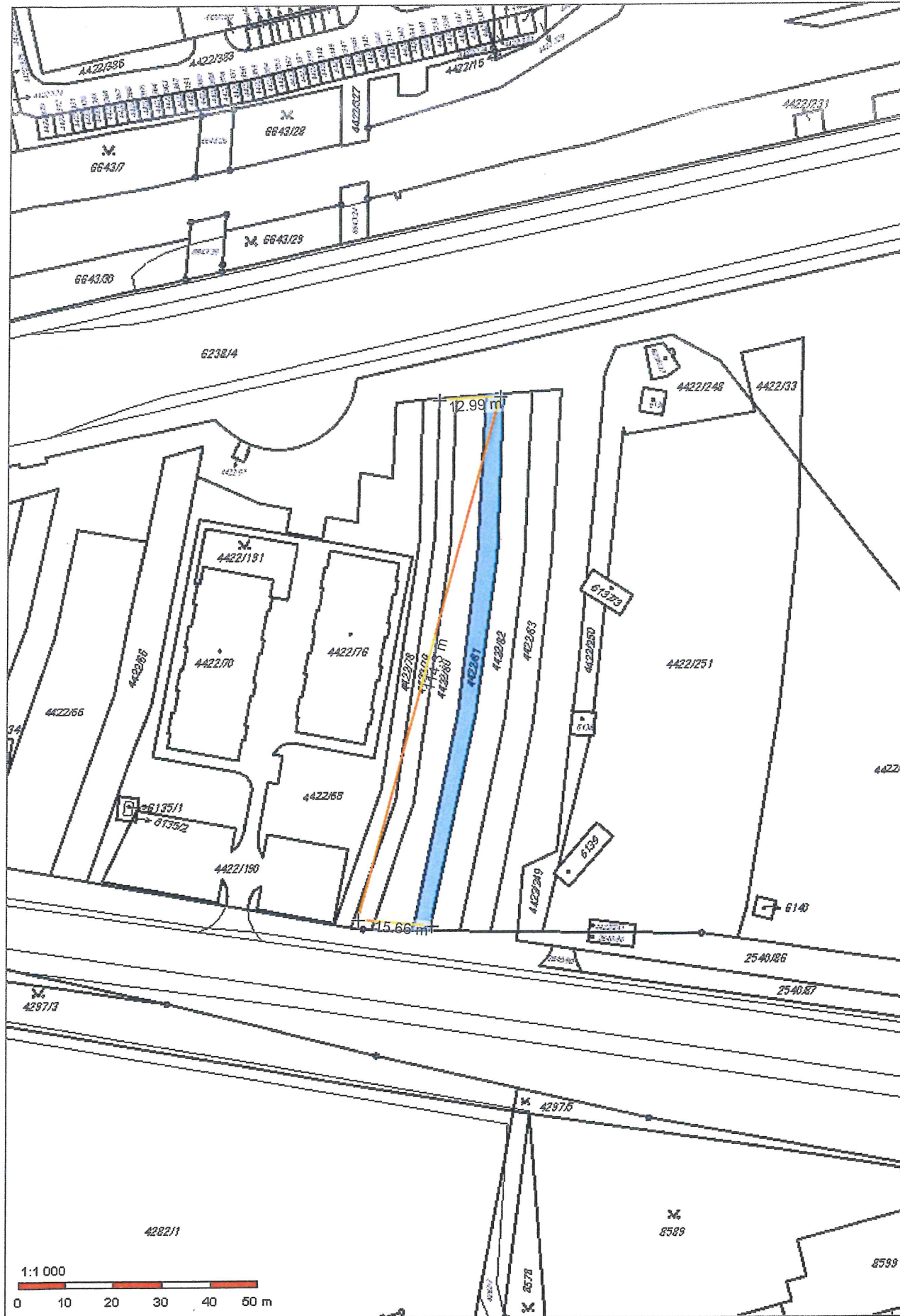
Situační mapy

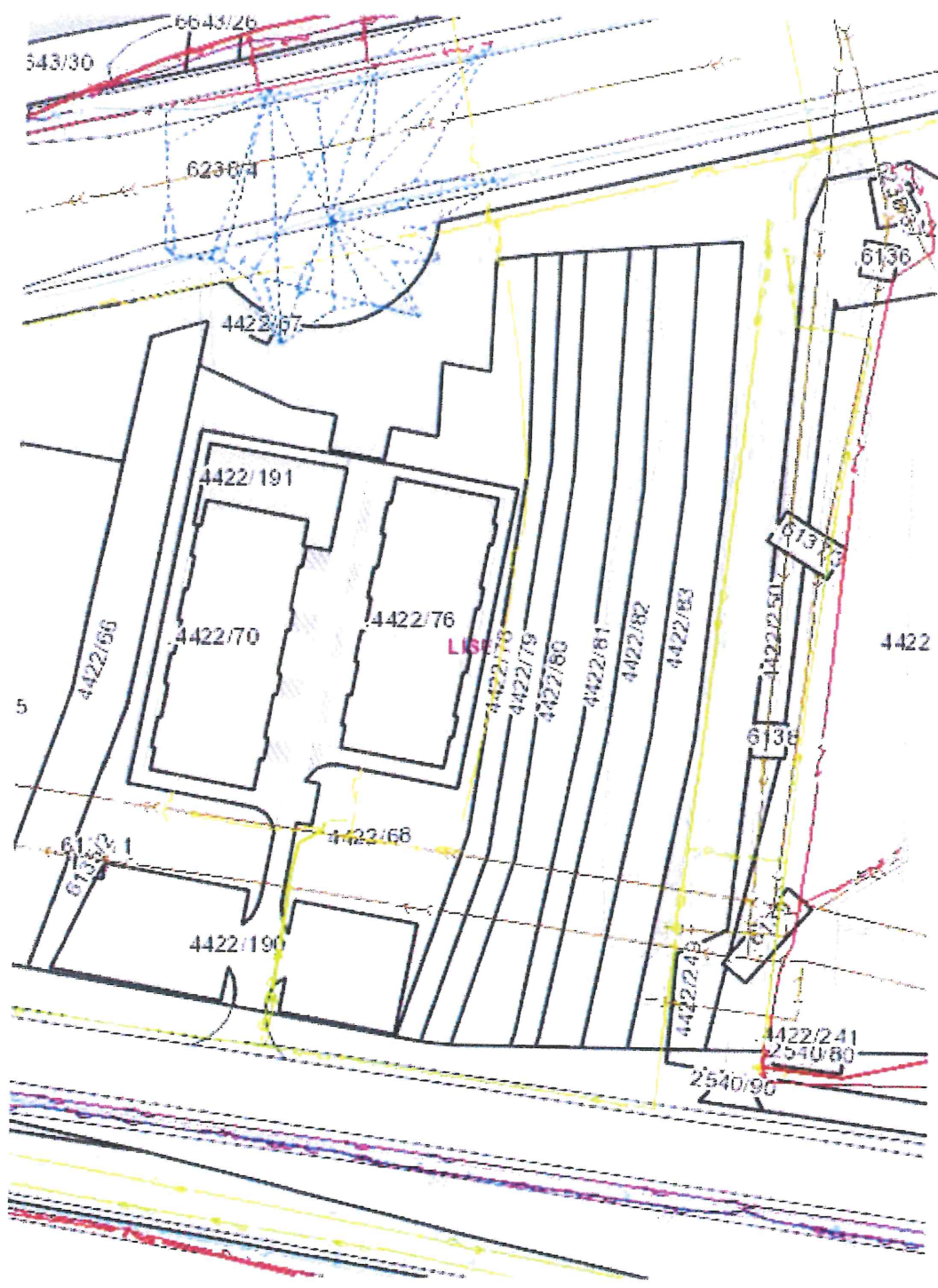




Fotodokumentace ze dne 6.9.2017







543/30

6643/26

6236/4

4422/67

4422/191

4422/70

4422/76

LIS

4422/78

4422/79

4422/80

4422/81

4422/82

4422/83

6137

4422

6138

5

6139

4422/68

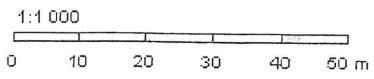
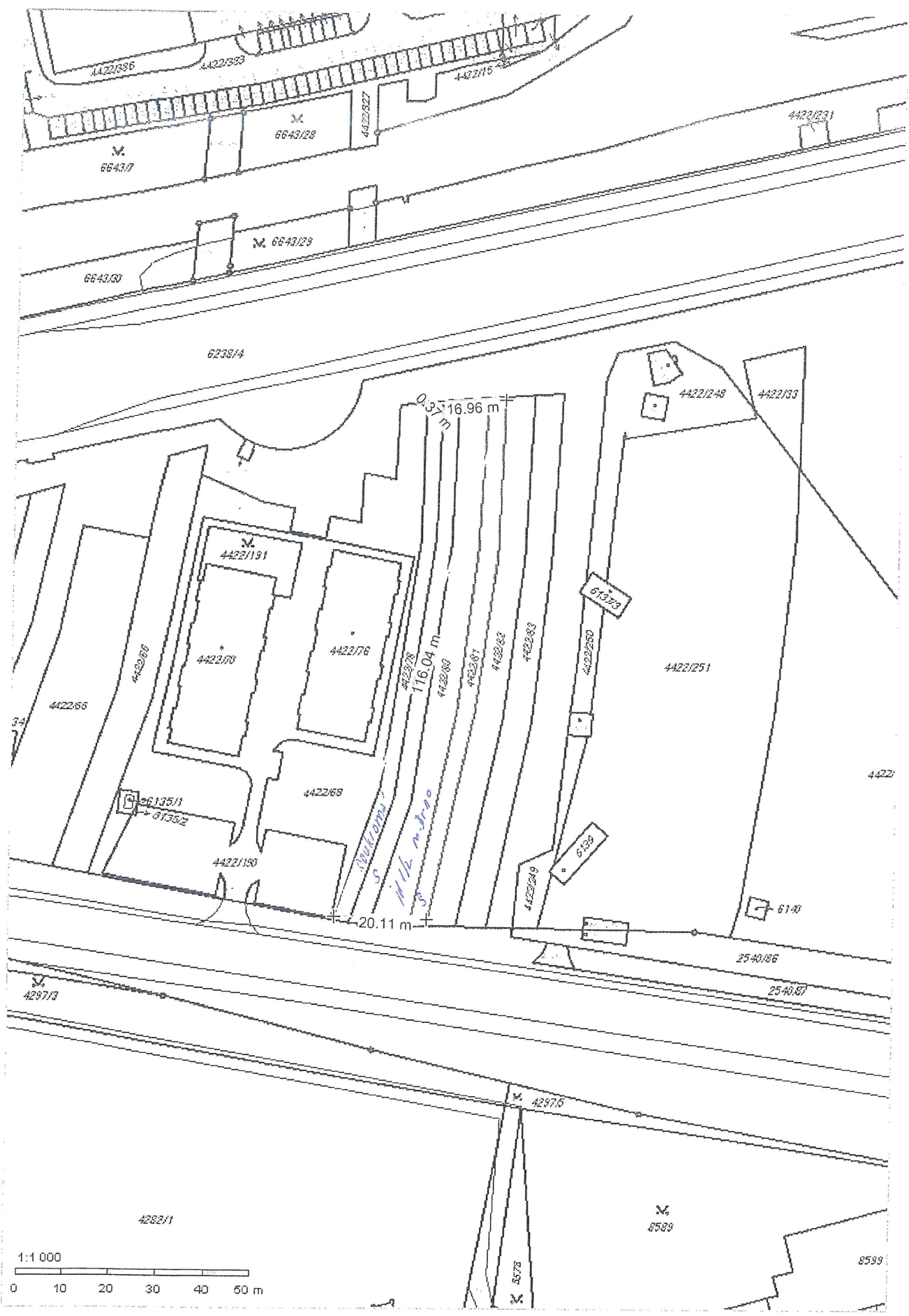
4422/190

4422/240

4422/241

2540/80

2540/90



S. 1/16.04 m
1/16.04 m
S. 1/16.04 m

0.3 m
 16.96 m

176.04 m

20.11 m

61/33

61/32

61/30

4282/1

8589

8589

4297/6

4297/3

25-40/86

25-40/87

6238/4

6643/30

6643/29

6643/7

6643/28

4422/336

4422/333

4422/15

4422/327

4422/231

4422/248

4422/33

4422/251

4422/66

4422/180

4422/131

4422/176

4422/68

4422/150

4422/151

4422/152

4422/164

4422/165

4422/166

4422/167

4422/168

4422/169

4422/170

4422/171

4422/172

4422/173

4422/174

4422/175

4422/176

4422/177

4422/178

4422/179

4422/180

4422/181

4422/182

4422/183

4422/184

4422/185

4422/252

8578