

Předkladatel: starosta městské části Brno-Líšeň
VII/30. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň
konané dne 21.9. 2017

č.j. VII./30./110/26

Název:

Výstavba komunikace na pozemku p.č. 5089/1 v lokalitě Novolíšeňská - Houbařská

Obsah:

1. Důvodová zpráva
2. Žádost investora Obytného souboru na souvisejících pozemcích
3. Dotazy a připomínky zastupitelů

Návrh usnesení:

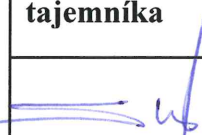
Zastupitelstvo městské části Brno – Líšeň

nesouhlasí	s výstavbou komunikace na pozemku p.č. 5089/1 v k.ú. Líšeň, svěřenému MČ Brno-Líšeň
souhlasí	s výstavbou komunikace na pozemku p.č. 5089/1 v k.ú. Líšeň, svěřenému MČ Brno-Líšeň
souhlasí	s výstavbou komunikace na pozemku p.č. 5089/1 v k.ú. Líšeň, svěřenému MČ Brno-Líšeň, za podmínky likvidace veškerých dešťových vod na pozemku i z pozemku investora Obytného komplexu na souvisejících pozemcích vsakem, za podmínky, že bytový dům nejbližší ke stávající zástavbě na ulici Podbělová bude třípodlažní, za následujících podmínek (návrhy občanů, zastupitelů, zastupitelských klubů, komisí RMČ atd.)

Stanoviska dotčených orgánů:

Doporučení RMČ bude sděleno ústně.

Podpisy:

Podpisy dotčených odborů				
útvár tajemníka	odbor organizační	odbor rozpočtu a financí	odbor majetkoprávní	stavební odbor
				

Zpracoval:

Uvolněný člen ZMČ: 
Mgr. Břetislav Štefan, starosta

Důvodová zpráva:

Investor (IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným kapitálem, a.s.) budoucí výstavby Obytného souboru -

na pozemcích 5049/1,5049/40-49,5049,23,5049/375,5049/19,5091/1,5090/2,5090,1,5089/2 v k.ú. Líšeň, lokalita Novolíšeňská - Houbařská, požádal Městskou část Brno-Líšeň o stanovisko ke stavbě obslužné komunikace na pozemku Statutárního města Brna, která bude součástí Obytného souboru.

Komise dopravy Rady MČ Brno-Líšeň i Rada městské části Brno-Líšeň již celý problém řešila s výsledným usnesením, že s výstavbou komunikace **nesouhlasí** do doby představení záměru výstavby investorem zastupitelům městské části na veřejném zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň.

Investor záměr představil zastupitelům na veřejném zasedání dne 22.6.2017.

Na tomto zasedání zazněly dotazy a připomínky, na které reagoval investor písemným vyjádřením (viz. příloha).

Vzhledem ke skutečnosti, že novou obslužnou komunikací bude dotčen i pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna (LV 10001) p.č. 5089/1 k.ú. Líšeň (orná půda), který je svěřen Statutem města Brna městské části Brno-Líšeň do kategorie: Část III. – Ostatní nemovitý majetek, zastupuje v tomto případě městská část město jako vlastníka v řízeních prováděných podle stavebního zákona ve věcech týkajících se svěřeného nemovitého majetku města (Statut města Brna, článek 26, odst.1, písm.c).

Je tedy v daném konkrétním případě možné podmínit souhlas zastupitelů městské části s výstavbou obslužné komunikace konkrétními podmínkami.

Úřad Městské části Brno-Líšeň
k rukám pana starosty

Jírova 2609/2
628 00 Brno

MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-LÍŠEŇ		Číslo dopr.:
18. 05. 2017		Zpracovatel:
Došlo dne: 18. 05. 2017		2005
Od:		Úř. znate:
Příloha:		

Datum: 12. 5. 2017

Věc: Žádost o stanovisko k výstavbě komunikace

Žádáme Vás o stanovisko ke stavbě komunikace na pozemcích Statutárního města Brna, která bude součástí výstavby Obytného souboru lokalita Podbělová, Brno – Líšeň. Jedná se o pozemek parc. č. 5089/1, k.ú. Líšeň, který je Vám svěřeným nemovitým majetkem města Brna a související pozemky ve vlastnictví Statutárního města 5049/340, 5049/201, 5049/339 a 5043/3, k.ú. Líšeň.

Návrh řešení přikládáme v situaci. Jedná se o dopravní napojení pro zástavbu bytovými domy, které leží v přímé návaznosti na pozemek ve vlastnictví Statutárního města Brna.

V předložené situaci je vyznačen návrh nové obslužné komunikace s napojením pozemku ve vlastnictví města, jak pro pěší tak pro automobilovou dopravu. Současně je zde vyznačena zástavba na navazujících pozemcích.

Stavba byla projednána na dopravní komisi. V předložené situaci je vyznačen souhlas OD MMB a Bkom se stavbou a s převzetím stavby do majetku Statutárního města Brna a do správy Brněnských komunikací.

Investor výstavby bytových domů:

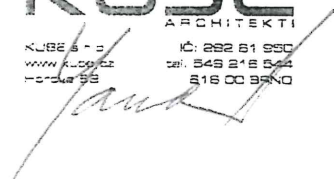
IMPERA ŽSD,
investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.
Hlinky 114
603 00 Brno
IČ: 282 98 195

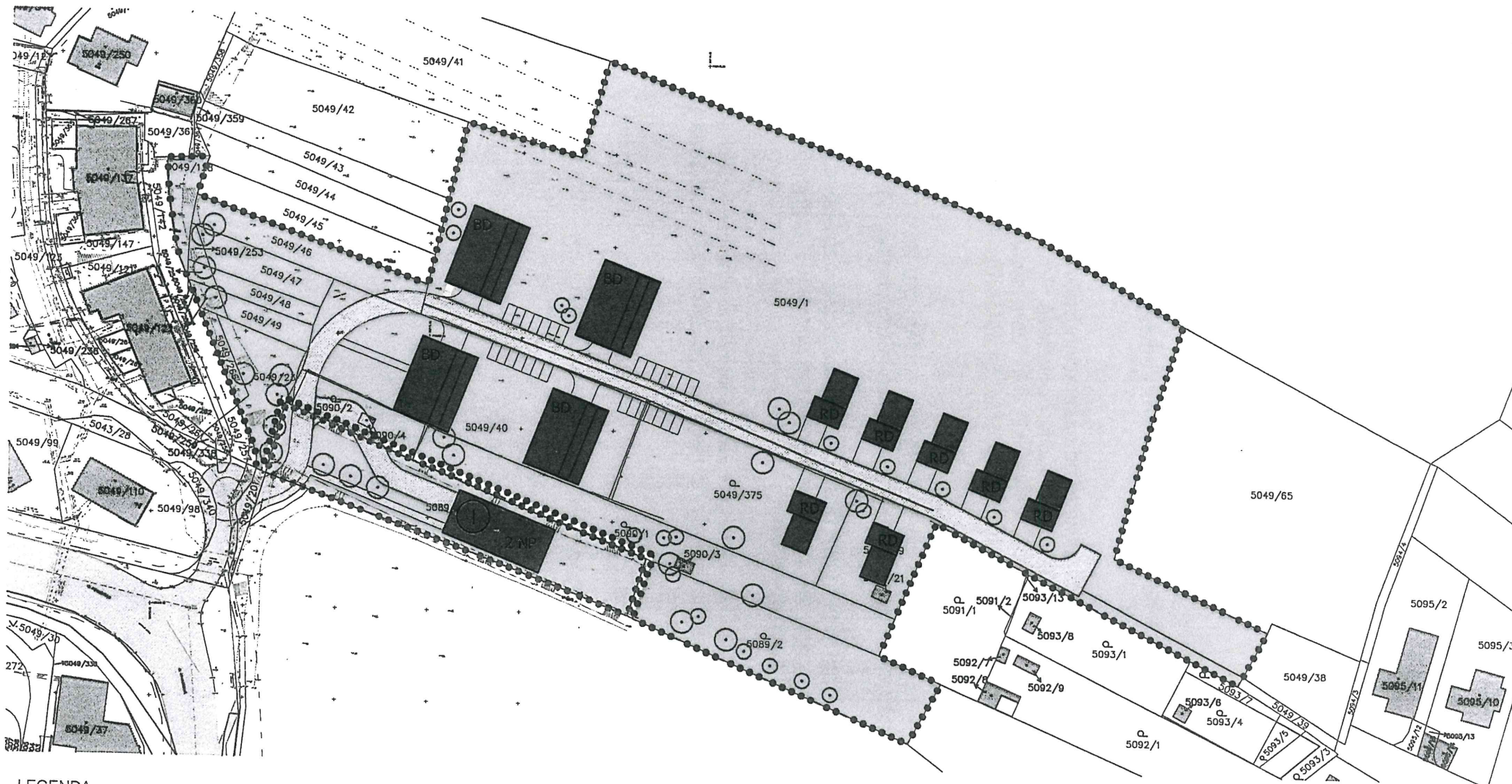
S pozdravem

Ing. arch. Michaela Jandová
projektant stavby



KUBE s.r.o.
Horova 68
616 00 Brno
tel.: 602 802 182, 549 216 544



KUBE
ARCHITEKTI
KUBE s.r.o.
www.kube.cz
IČ: 282 81 950
tel: 549 216 544
616 00 BRNO






LEGENDA

-  návrh a umístění bytových domů a RD s počtem předpokládaných podlaží
-  návrh a umístění dps s počtem předpokládaných podlaží

-  plocha pozemků investičního zájmu společnosti Impera ŽSD, investiční fond
-  plocha pozemků ve vlastnictví Statutárního města Brna

-  plocha navržených komunikací a ploch pro pěší



IDEOVÁ STUDIE LOKALITY PODBĚLOVÁ, BRNO - LÍŠEŇ

vypracovala : Ing. arch. Michaela Jandová

duben 2016

Irena Sehnalová

Od: Břetislav Štefan <stefan@brno-lisen.cz>
Odesláno: 5. září 2017 12:17
Komu: sehnalova@brno-lisen.cz
Předmět: FW: Lokalita Novolíšeňská - Houbařská

From: Ing. Jaromír Beneš [mailto:imperastyl@imperastyl.cz]
Sent: Friday, July 21, 2017 4:57 PM
To: stefan@brno-lisen.cz
Cc: Magda Kolaříková <magda@imperastyl.cz>
Subject: Lokalita Novolíšeňská - Houbařská

Vážený pane starosto,

vzhledem ke skutečnosti, že Komise dopravy RMČ Brno – Líšeň na své schůzi dne 22.5.2017 vydala nesouhlasné stanovisko k výstavbě komunikace na pozemku p.č. 5089/1 v lokalitě Novolíšeňská – Houbařská do doby představení záměru výstavby investorem, což potvrdila také Rada městské části na svém zasedání dne 31.5.2017, byl náš záměr výstavby představen hlavním autorem projektu, tj. arch. Jandovou za účasti arch. Pálky dne 22.6.2017 na veřejném zasedání Zastupitelstva všem zúčastněným zastupitelům i široké veřejnosti.

Na veřejném zasedání zazněly k námi navrhované výstavbě „ Habří pod ulicí Podbělovou “ tyto dotazy, připomínky či obavy :

Dotazy a připomínky zastupitelů:

1. Bude možné v předmětném území vybudovat hřiště pro děti zde bydlící ?

Odpověď : Ano, je to reálné, pozemek pro vybudování hřiště pro děti můžeme vyčlenit.

2. Velkou obavou je dopravní propojení na ulici Kubelíkovou.

Odpověď : investor nehodlá provést dopravní napojení na ulici Kubelíkovou, ani to z hlediska platného územního plánu není možné. Z pohledu nové výstavby bytových domů není nutné ani zřízení pěšího propojení. Záleží pouze na zvážení a rozhodnutí občanů a městské části, zda by do budoucna toto propojení bylo přínosné.

3. Dalším „strašákem“ pro zastupitele a občany je vliv nové výstavby na odtok dešťových vod v případě dlouhodobých dešťů.

Odpověď: Dokumentace zpracovaná v souladu se Zákonem o vodách má za povinnost dešťovou vodu na vlastních pozemcích zasakovat, pokud tak není možné, je nutno ji zadržovat v retenčních nádržích a do dešťové kanalizace ji vypouštět pouze řízeným povoleným odtokem. Pro určení koeficientu odtoku z území je odpovědným orgánem společnost Brněnské vodárny a kanalizace, pro kontrolu způsobu nakládání s vodami je pak odpovědným odbor VLHZ Magistrátu. Pokud nebude dokumentace v souladu s jakoukoli částí vodního zákona, není možné obdržet jejich souhlas. Investor provedl na pozemku hydrogeologické posouzení možnosti zasakování dešťových vod s pozitivním výsledkem. V projektové dokumentaci tedy bude uvažováno se zasakováním převážně většiny dešťových vod. Tato skutečnost bude ještě dopracována a upřesněna následnými stupni projektové dokumentace. V současnosti při příválových deštích voda nekontrolovaně odtéká korytem vytvořeným z polní cesty v úžlabí pozemku. Odtud pak odtéká na ulici Houbařskou a způsobuje zde jistě nemalé potíže. Úpravou terénu na stavebních pozemcích dojde s jistotou ke zlepšení situace.

4. Obava z nedostatečné koordinace s ostatními developery, kteří navrhnou novou výstavbu v sousedství.

Odpověď: Při navrhování nové zástavby v území spolupracujeme se sousedním developerem. Pro vstup do našeho území je nezbytná vzájemná koordinace, neboť do území vstupujeme přes pozemek jiného developera. Pokud si městská část chce tuto koordinaci pojistit vhodným nástrojem, lze využít plánovací smlouvu.

5. Obava o navýšení stávajícího IPP

odpověď : společnost IMPERA nikdy nežádala o navýšení stávajícího IPP v lokalitě. Za společnost IMPERA byl pouze vznesen dotaz na OUPR k výši IPP u pozemku p.č. 5049/1, který je dle platného územního plánu určen k bytové výstavbě, koeficient IPP ale uvedeno není. Z odpovědi na náš dotaz vyplývá, že OUPR u tohoto pozemku počítá se stejným IPP, jaký je uveden u sousedních pozemků.

6. Snaha o získání garance o nenavyšování maximálního počtu bytů 100.

Odpověď: Z naší studie vyplývá, že celkový počet bytů je do 100. Pro pojištění tohoto našeho závazku může sloužit městské části rovněž plánovací smlouva, kde bude uvedeno, že městská část souhlasí s vybudováním komunikace na části pozemku p.č. 5089/1 pouze za podmínky, že komunikace bude sloužit jako příjezd pro maximálně 100 bytů.

7. Obava, že chodník pro pěší neodpovídá stanoveným normám a nebude možné jej předat do správy.

Odpověď : v předmětném území jsou nad stanovenou normu navrženy ve vstupu do území dva chodníky. Jeden chodník splňuje stanovené normy pro tělesně postižené a byl by pro toto území dostačující. Je možno vybudovat navíc ještě druhý chodník, který zkrátí bydlícím dochůznu vzdálenost, přestože nebude splňovat stanovenou normu.

8. Vznesený požadavek na směnu části pozemku p.č 5049/1 v k.ú. Líšeň městu k zajištění nemožnosti propojení s ulicí Kubelíkovou.

Odpověď : O směně části pozemku jsme připraveni jednat

Dotazy, připomínky či obavy občanů Líšně:

9. Dva líšeňští občané, bydlící v bytovém domě Podbělová 18 v nejnižších patrech, tj. jediný stávající bytový dům, který bude sousedit s naší novou výstavbou, se zajímali o to, jak bude tímto novým objektem dotčen jejich stávající výhled po dokončení námi plánované výstavby.

Odpověď : Ing.arch. Jandová vypracovala simulaci výhledu z bytu ve stávajícím bytovém domě, a to z okna bytu nejnižše situovaného. Z prezentovaného obrázku je zřejmé, že výhled ani z bytu v nejnižším patře není znemožněn. Výhled na horizonty je zachován a dojem z celé lokality není zkažen. Jako garance zajišťující vybudování maximálně třípodlažního bytového domu v této části nové zástavby, může sloužit také plánovací smlouva. MČ vydá souhlas s vybudováním komunikace na části pozemku p.č. 5089/1 za podmínky, že v projektu pro územní rozhodnutí bude v tomto místě vyprojektován pouze dům o třech nadzemních podlažích, tj. bude požádáno o výstavbu v souladu s předloženou studií.

Architektonická kancelář KUBE s.r.o. pod vedením Ing. arch. Jandové zpracovala urbanistickou studii zástavby v území tak, aby maximálně respektovala pohodlí a soukromí stávajících obyvatel, aby nedocházelo díky této nové výstavbě k dopravním kolizím, aby tato studie respektovala platný územní plán s dodržáním stanoveného IPP a aby byly

vytvořeny předpoklady pro příjemné a klidné bydlení jak stávajících, tak nových obyvatel. Takto navržená výstavba má na stávající obyvatele minimální dopad.

Ing. Jaromír Beneš
předseda představenstva



IMPERA ŽSD, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IMPERA premium, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IMPERA styl, a.s.

Hlinky 114, 603 00 Brno
Tel.: 543 421 450
E-mail: imperastyl.cz
www.imperastyl.cz



Tato zpráva byla zkontrolována na viry programem Avast Antivirus.
www.avast.com