

Zpracovatel : Odbor územního rozvoje a výstavby  
VI. / 22. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň  
konané dne 14.03.2013

č.j. VI/22/15/2700

### Název materiálu

Žádost Majetkového odboru MMB o upřesnění zamítavého stanoviska z VI./18. zasedání ZMČ Brno – Líšeň, konaného dne 18.10.2012, pod bodem č. 6/18 usnesení – nesouhlas s odprodejem pozemku p.č. 3114 v k.ú. Líšeň a části pozemku p.č. 3112/1 – dle GP č. 3877-50/2012, do vlastnictví spol. e- Finance Reality, s.r.o., k výstavbě bytového domu.

### **Obsah :**

- důvodová zpráva
- žádost MO MMB
- geometrický plán č. 3877-50/2012
- snímky z listu mapy
- inf. výpisy z katastru nemovitostí

### **Návrh usnesení :**

**Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň**

**nesouhlasí**

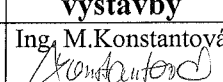
**s odprodejem pozemků p.č. 3114 a části p.č. 3112/1 (dle GP č. 3877-50/2012, p.č. 3112/3 a 3112/4 v k.ú. Líšeň), do vlastnictví spol. e-Finance Reality, s.r.o., k výstavbě bytového domu z důvodu již v současné době komplikované dopravní situace, kterou bude nutné v budoucnu řešit – území pozemků může posloužit jako územní rezerva komunikačního řešení ( např. kruhový objezd).**


### **Stanoviska dotčených orgánů :**

- stavební komise při MČ Brno – Líšeň, konaná dne 22.01.2013 nedoporučuje odprodej pozemků, v prostoru je už v současné době komplikovaná dopravní situace, kterou bude nutné v budoucnu řešit – území pozemků může posloužit jako územní rezerva komunikačního řešení ( např. kruhový objezd) // ( souhlasí: 7, nesouhlasí: 0, zdrželi se: 0),
- Rada městské části Brno-Líšeň projednala daný materiál na své VI./56.schůzi, dne 6.02.2013 a nedoporučuje ZMČ Brno – Líšeň, schválit odprodej pozemků p.č. 3114 a části p.č. 3112/1 (dle GP č. 3877-50/2012, p.č. 3112/3 a 3112/4 v k.ú. Líšeň), do vlastnictví spol. e-Finance Reality, s.r.o., k výstavbě bytového domu z důvodu již v současné době komplikované dopravní situace, kterou bude nutné v budoucnu řešit – území pozemků může posloužit jako územní rezerva komunikačního řešení ( např. kruhový objezd).

garance správnosti, zákonnosti materiálu

### **Podpisy dotčených odborů**

útvár tajemníka	sociální	organizační	rozpočtu a financí	majetkoprávní	územ. rozvoje a výstavby
					Ing. M.Konstantová 

Zpracoval :  
OÚRV  
Květa Hudcová  


Předkládá :  
za RMČ uvolněný funkcionář :  
II. místostarosta : Jozef Sedláček



VÁŠ DOPIS ČJ.:  
ZE DNE:  
NAŠE ČJ.: MMB/931/2013  
SPIS. ZN.: MO/MMB/134867/2012/3

Městská část Brno-Líšeň  
Jírova 2  
628 00 Brno

VYŘIZUJE: Mgr. Ivo Gálik  
TEL.: 542 173 178  
FAX: 542 173 099  
E-MAIL: galik.ivo@brno.cz

DATUM: 2013-01-02  
POČET LISTŮ: 1

Žádost o sdělení k pozemkům KN p.č. 3112/1 a 3114 v k.ú. Líšeň

Vážení,

Majetkový odbor MMB připravuje podklady pro projednání dispozice – prodej části pozemku KN p.č. 3112/1 a celé p.č. 3114 v k.ú. Líšeň, žadatelem je E-FINANCE REALITY s.r.o., za účelem výstavby bytového domu.

Pozemek KN p.č. 3112/1 je v KN veden jako ostatní plocha-ostatní komunikace a předmětné části, dle GP 3877-50/2012, nové p.č. 3112/3 o výměře 39 m<sup>2</sup> a p.č. 3112/4 o výměře 60 m<sup>2</sup> a jsou součástí travnatého náspu u křižovatky ul. Holzova a Letecká.

Pozemek KN, p.č. 3114 je v KN veden jako zahrada a jedná se o zaplocený pozemek s několika keři a stromy.

Firma E-FINANCE REALITY s.r.o. vlastní navazující nemovitosti rod. dům č.p. 1156, garáže bez č.p./č.e. a parcely č. 3115/1, 3115/3, 3115/4, 3115/5, 3116/1.

Předmětný pozemek KN p.č. 3114 je svěřen Vaší MČ, žádáme Vás proto o kopii případné nájemní smlouvy, a sdělení zda-li je nájem hrazen řádně a včas.

Zároveň Vás žádáme o sdělení důvodu nesouhlasu ZMČ Brno-Líšeň s návrhem prodeje p.č. 3114 a části p.č. 3112/1 (dle GP 3877-50/2012 jako nová p.č. 3112/3).

Dále Vás žádáme o doplnění Vašeho vyjádření k návrhu prodeje části p.č. 3112/1, dle GP 3877-50/2012 o novou p.č. 3112/4, kterou Vaše vyjádření ze dne 18. 9. 2012 neobsahuje.

Děkujeme za spolupráci a s pozdravem

Ing. Pavel Sršeň Ph.D.  
vedoucí odboru

**Přílohy**

1 x kopie GP 3877-50/2012

1 x kopie vyjádření MČ Brno-Líšeň ze dne 18. 9. 2012

1 x kopie Formuláře návrhu na dispozici + písemná příloha a graf. příloha

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porevnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
									katastru nemovitosti	dřívejší poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>		
3112/1	7	64	ostatní pl. ostatní komunikace	3112/1	6	65	ostatní pl. ostatní komunikace		0	3112/1		10001	6	65	
				3112/3		39	ostatní pl. jiná pl.		2	3112/1		10001		39	
				3112/4		60	ostatní pl. jiná pl.		2	3112/1		10001		60	
	7	64			7	64									

Čelit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

**GEOMETRICKÝ PLÁN**

pro rozdělení pozemku

Vyhotovil: Bc. Zuzana Špalková,  
geodetické práce  
Babičkova 24  
613 00 BRNO  
mob. 737 962 150 e-mail: z.spalkova@centrum.cz

Číslo plánu: 3877-50/2012

Okres: Brno - město

Obec: Brno

Kat. území: Líšeň

Mapový list: DKM

Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.



Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:

Ing. Petr Wagner

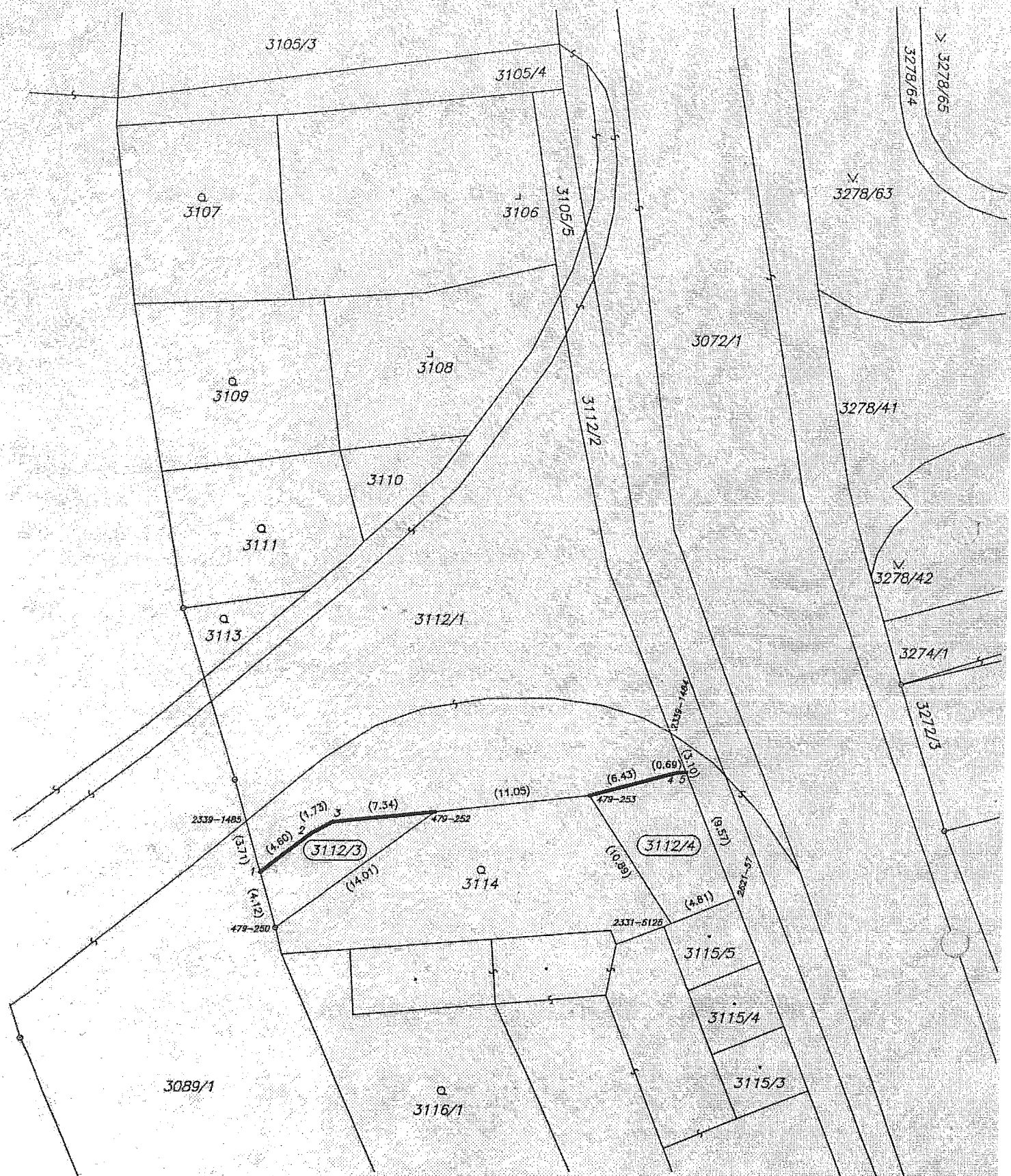
Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště pověřil:

Dne: 20.06.2012 Číslo: 814/2012

Dne: Číslo:

Úředně oprávněný zeměměřičský inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Souřadnice pro zápis do KN

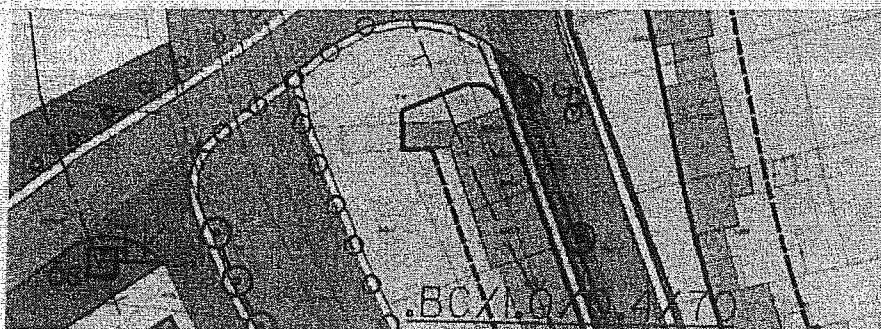
Číslo bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
479-250	591833.89	1161089.41	3	kolík - bod ohrožen stav. činností
479-252	591822.54	1161081.19	3	kolík - bod ohrožen stav. činností
479-253	591811.55	1161080.05	3	kolík - bod ohrožen stav. činností
2331-5125	591805.47	1161089.09	6	roh budovy
2339-1484	591805.81	1161075.58	3	kraj vozovky
2339-1485	591836.13	1161081.91	3	kraj vozovky
2621-57	591801.01	1161087.30	3	roh budovy
1	591835.07	1161085.46	3	kolík - bod ohrožen stav. činností
2	591831.39	1161082.70	3	kolík - bod ohrožen stav. činností
3	591829.95	1161081.01	3	kolík - bod ohrožen stav. činností

## Návrh na využití nemovitosti

Žádáme o odkup pozemků v katastrálním území Brno-Líšeň p.č.3114 o výměře 199 m<sup>2</sup> a části pozemku 3112/1, která je v příloženém geometrickém plánu označena jako nově vzniklé parcely s parcelními čísly 3112/3 o výměře 39 m<sup>2</sup> a 3112/4 o výměře 60 m<sup>2</sup>.

Naším záměrem je na pozemcích p.č. 3115/1, 3116/1, 3115/3, 3115/4, 3115/5, které jsou již v našem vlastnictví, plus na části odkupovaných pozemků vystavět malý bytový dům o dvou nadzemních podlažích s obytným podkrovím, viz. Příloha č. 2 - Architektonická studie a na větší části navrhovaných pozemcích k odkupu vysadit a udržovat zeleň.

Záměr je v souladu s Územním plánem města Brna. Pro předmětné území je také zpracován a do celostátní evidence územně plánovací činnosti pod registračním číslem 55579262 vložen územně plánovací podklad (dále ÚPP) „Územní plán zóny Líšeň-Holzova, Brno“, který slouží pro rozhodování v území dle §25 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Pro pozemky parc. č. 3116/1, 3115/1, 3115/3, 3115/4, 3115/5 k.ú. Líšeň z něho vyplývá, že se jedná o funkční plochy stabilizovaného čistého bydlení (BC). Na předmětných pozemcích spolu s využitím dalších sousedních pozemků parc. č. 3114 a 3112/1 k.ú. Líšeň (v majetku stat. m. Brna) je navržena dostavba nároží ulice Holzova viz. Obrázek č.1 a Příloha č. 1 Vyjádření odboru územního plánování a rozvoje k záměru ze dne 23.6.2011.



Obrázek 1 Výřez z ÚPP "ÚPNZ Brno-Líšeň, Holzova ulice" komplexní návrh

Dle vyjádření Odboru technických sítí uvedeného v bodě 6. jsme původní návrh na odkup pozemků, který jsme předložili k vyjádření Odboru technických sítí upravili do tohoto záměru již tak, aby odkupované části pozemku 3112/1 k.ú. Líšeň (v příloženém geometrickém plánu označené jako nově vznikající parcely 3112/3 a 3112/4 k.ú. Líšeň) splňovaly podmínky v tomto vyjádření a již nebyly dotčeny žádnými inženýrskými sítěmi viz. Příloha č. 3 zakreslení pozemků a sítí.

Mimo stanovisek Odboru územního plánování a rozvoje, Odboru technických sítí a vyjádření MČ Brno-Líšeň přikládáme v Příloze č. 4 Zápis z jednání stavební komise MČ Brno-Líšeň konané dne 11.9.2012, která odprodej pozemků p.č. 3114 a části p.č. 3112/1 k.ú. Brno-Líšeň doporučuje za podmínek uvedených ve stanovisku OÚPR MMB.

V současnosti námi navrhované pozemky k odkupu nejsou nikým využívány, udržované a ani do budoucna není možný předpoklad jiného využití, než je uvedeno ve Vyjádření odboru územního plánování a rozvoje k záměru ze dne 23.6.2011 viz. příloha č.1 a což je také naším záměrem. Na následující straně dokládáme stávající využití pozemků, které byly využívány předchozím majitelem našich nemovitostí stojících na p.č. 3115/1, 3116/1, 3115/3, 3115/4, 3115/5 k.ú. Líšeň jako zahrada.

# BYTOVÝ DŮM HOLZOVA 30, BRNO LÍŠEŇ

## ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

### OBSAH DOKUMENTACE

- A - Průvodní zpráva
- B - Souhrnná technická zpráva
- C - Výkresová část

# A - PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## A.1 Identifikační údaje

Název stavby:	Bytový dům
Místo stavby:	Holzova 30, Brno Líšeň
Parcely: 3115/3, 3115/4, 3115/5,	vlastník: e-Finance Reality, s.r.o, Rooseveltova 593/10, Brno 602 00
3114, 3112/1	vlastník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 601 67
Investor:	e-Finance Reality, s.r.o Rooseveltova 593/10, Brno, 602 00
Projektant:	1. ČERNOPLNÍ s.r.o., Volfova 8, 612 00 Brno Ing. arch. Roman Mach
Charakter stavby:	novostavba
Účel stavby:	bytový dům

## A.2 Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území, stavebním pozemku

Stavby na parcelách 3115/3, 3115/4 a 3115/5 jsou jednopodlažní, plně podsklepené, užívané jako garáže se samostatnými vjezdy. Suterény těchto objektů jsou využívány jako sklady, přístupné jsou přes průjezd domu na parcele 3115/1 stejně tak jako jednopodlažní dvorní křídlo (sousedící s parcelou 3114).

## A.3 Údaje o provedených průzkumech, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Byla provedena prohlídka staveniště, fotodokumentace a hrubé relativní výškopisné zaměření zpracovatelem studie.

Pozemky stavby jsou přístupné průjezdem objektu RD na pozemku 3115/1, který je rovněž ve vlastnictví investora.

Přípojné body plynovodu, vodovodu a kanalizace se nachází v ulici Holzova.

## A.4 Údaje o splnění podmínek územního plánu

Návrh využití respektuje regulativy dané Územním plánem – funkce stabilizovaného čistého bydlení, index zastavění 0,4.

Návrh vychází z „Územního plánu zóny Líšeň – Holzova, Brno“ z r. 1998. Regulovaná je zde stavební čára, žádoucí sedlová střecha. Grafickou značkou je požadované architektonicky řešené nároží. Z důvodu vyšší hlukové zátěže jsou do uliční fronty orientovány kryté pavlače a okna neobytných místností, pro názornost je do situace vložen podklad – výkres komplexního návrhu ÚP zóny.

### A.5 Věcné a časové vazby stavby na související a podmiňující stavby

Stavební záměr vyžaduje demolici stávajících podsklepených garáží a jednopodlažního objektu na pozemcích investora a získání pozemků ve vlastnictví města Brna.

### A.6 Statistické údaje o orientační hodnotě

Celková plocha pozemků stavby	1 342 m <sup>2</sup>
Celková zastavěná plocha BD:	298 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor celkem	4 590 m <sup>3</sup>
Kapacity objektu:	6 bytů
	85m <sup>2</sup> nebytový prostor (prodejna, kanceláře, služby)
	7 garážových míst

## B - SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

### B.1 Popis pozemku stavby

Jedná se o novostavbu v severní části ulice Holzovy, na pozemcích které ukončují řadovou uliční zástavbu. Pozemky stavby jsou ve dvorní části snižené o cca 2,5m oproti úrovni vozovky v ul. Holzova. Část pozemků je zastavěná objekty určenými k demolici, část je využívána jako zahrada.

### B.2 Zásady urbanistického, architektonického a výtvarného řešení

Návrh řešení, kromě regulativů, reaguje na determinující skutečnosti jako je trasování příjezdové komunikace, vlastnické vztahy, geomorfologie terénu, orientace ke světovým stranám, ochranná pásma, zdroje hluku, ...

RD na parcele 3115/1 navrhujeme zachovat, a po úpravách obě nadzemní podlaží včetně podkrovní využívat k obytným účelům – tyto úpravy nejsou předmětem této studie. Stavby na parcelách 3115/3, 3115/4 a 3115/5, včetně dvorního křídla, vzhledem ke stavebně technickým vlastnostem konstrukcí navrhujeme k demolici. S ohledem na optimální využití pozemků navrhujeme zvětšení zastavěné plochy (hloubka dvorního křídla je necelých 5 m.)

Nově navržený bytový dům je v souladu s územně plánovací dokumentací umístěn na pozemcích demolice + zčásti na pozemku 3114 a 3112/1, které jsou ve vlastnictví města. Navržená zástavba respektuje navrženou uliční stavební čáru, a řeší ukončení nároží ulice Holzova. Dům je s ohledem na orientaci ke světovým stranám a zdroj hluku z ulice navržen s krytými pavlačemi na neosluněné strany a orientací obytných místností do osluněného klidného dvora.

Dům má dvě plnohodnotná nadzemní podlaží a 3.NP, které je zredukováno na 70% zastavěné plochy (což odpovídá ploše případného podkrovního zastřešení je sedlovou střechou.

Nosné konstrukce stěn jsou navrženy tradiční vyzdívané z keramických bloků s doplněnou tepelnou izolací, stropní konstrukce monolitické, železobetonové.



#### **B.4 Napojení na inženýrské sítě, potřeby energií**

Objekt bude napojen na rozvod plynu, vody, kanalizace a elektřiny v ulici Holzova.

#### **B.5 Stanovení podmínek pro přípravu výstavby**

V rámci předprojektové přípravy pro další stupeň projektové dokumentace je nutné si vyžádat od správců sítí podrobnou dokumentaci stávajících tras a profilů inženýrských sítí v nápojních bodech, zajistit hydrogeologický průzkum, průzkum výskytu přírodních radionuklidů, geodetické polohopisné a výškopisné zaměření staveniště, inventarizaci zeleně.

#### **B.6 Údaje o provedených průzkumech**

Byla provedena prohlídka staveniště, fotodokumentace a hrubé relativní výškopisné zaměření zpracovatelem studie.

#### **B.7 Údaje o ochranných pásmech**

V současné době pozemek zasahuje pouze ochranné pásmo VN navržené ke zrušení.

#### **B.8 Zábor ZPF a LPF**

Při stavbě dojde k záboru ZPF a kácení zeleně. Na základě inventarizace je třeba posoudit možnost zachování stávajících kvalitních dřevin.

#### **B.9 Dopravní řešení**

Příjezd na pozemek bude řešen stávajícím sjezdem do garáží z ul. Holzova.

#### **B.10 Návrh řešení pro užívání území osobami s omezenou schopností pohybu a orientace**

Objekt je řešen jako bezbariérový v úrovni 1.NP.

#### **B.6 Popis vlivu navrženého způsobu využití území na životní prostředí**

Stavba negativně neovlivní životní prostředí v dané lokalitě.

BYTOVÝ DŮM HOLZOVA 39, BRNO - JESEN

STUŽIE 4/2012

CELKOVÁ PLOCHA GRUNTŮ 15 773 m<sup>2</sup>

BOUKOVSKÝ  
ING. ARCH. ROMAN MACH, I. ČEJKA  
SITUACE 1:250

ED. A. POKONSTAVCI  
ZŠ MĚSTSKÁ PLOCHA 115 m<sup>2</sup>

NOVÝ POKR. - ZASTAVĚNÁ PLOCHA 1025 m<sup>2</sup>

31487

3144

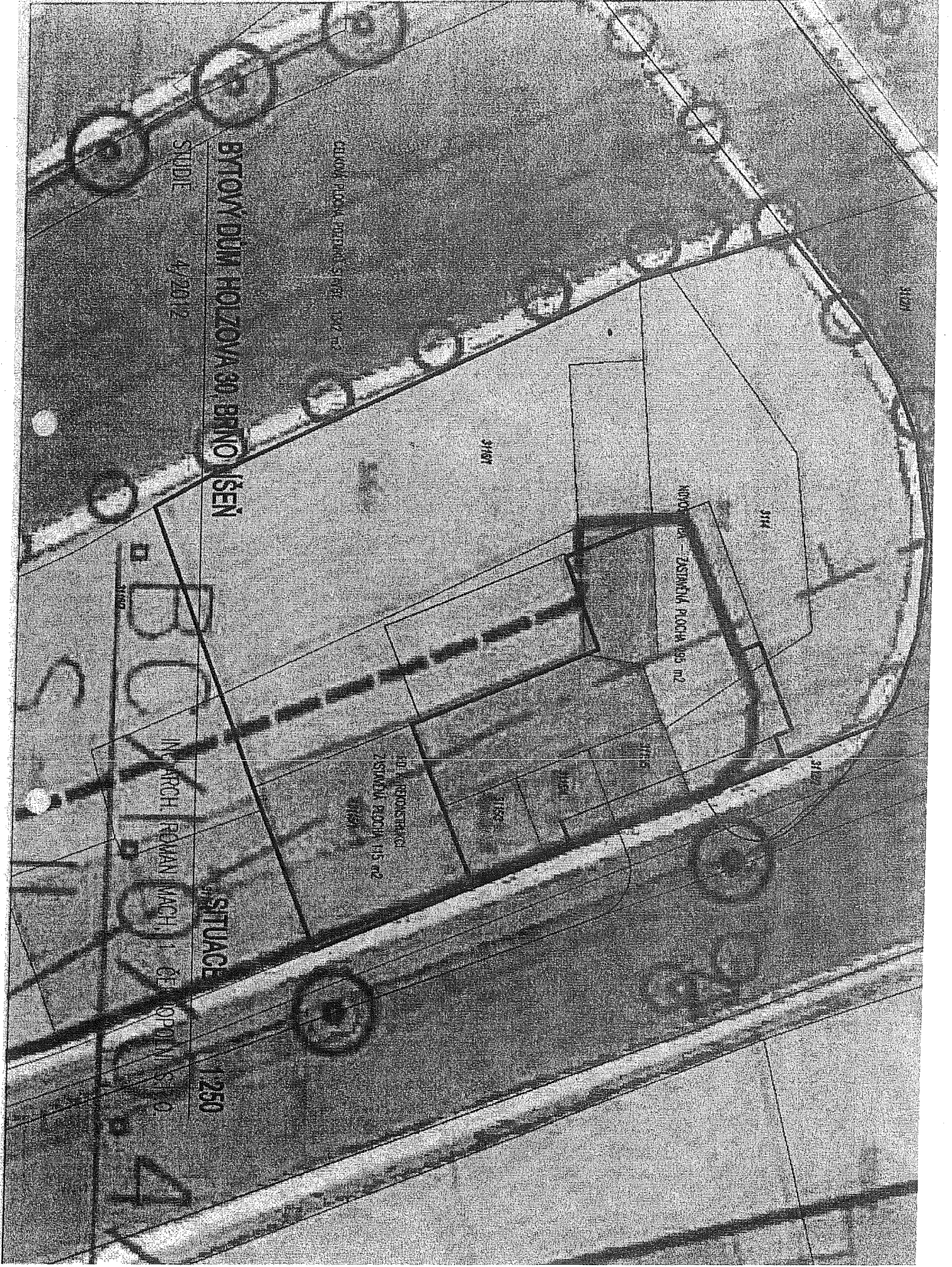
31414

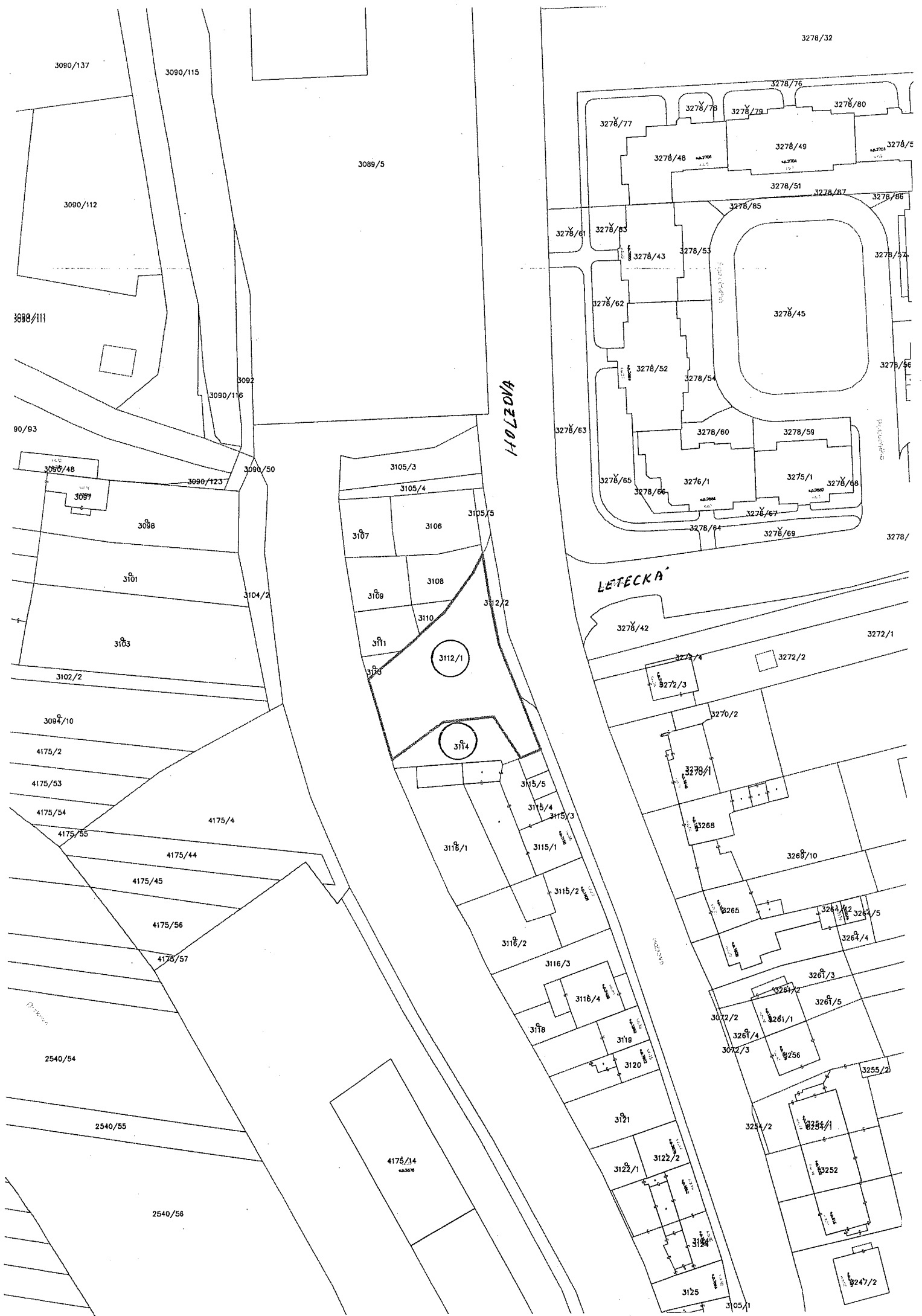
31453

31451

31402

31021





HOLZOWA

LETECKA

3080/137

3090/115

3089/5

3090/112

3089/111

3092

3090/116

90/93

3090/50

3090/123

3090/48

3097

3098

3101

3103

3102/2

3092/10

4175/2

4175/53

4175/54

4175/55

4175/4

4175/44

4175/45

4175/56

4175/57

2540/54

2540/55

2540/56

4175/14

3105/3

3105/4

3105/5

3107

3106

3109

3108

3110

3111

3112/1

3114

3115/5

3115/4

3115/3

3115/1

3116/1

3116/2

3116/3

3116/4

3118

3119

3120

3121

3122/1

3122/2

3124

3125

3105/1

3278/32

3278/76

3278/77

3278/78

3278/78

3278/80

3278/49

3278/8

3278/51

3278/87

3278/88

3278/85

3278/61

3278/65

3278/43

3278/53

3278/45

3278/57

3278/62

3278/52

3278/54

3278/56

3278/63

3278/60

3278/59

3278/65

3278/66

3278/61

3275/1

3278/68

3278/67

3278/64

3278/69

3278/

3278/42

3272/1

3272/4

3272/2

3272/3

3270/2

3278/1

3268

3268/10

3265

3264/2

3264/5

3264/4

3261/3

3261/5

3272/2

3261/1

3261/4

3272/3

3256

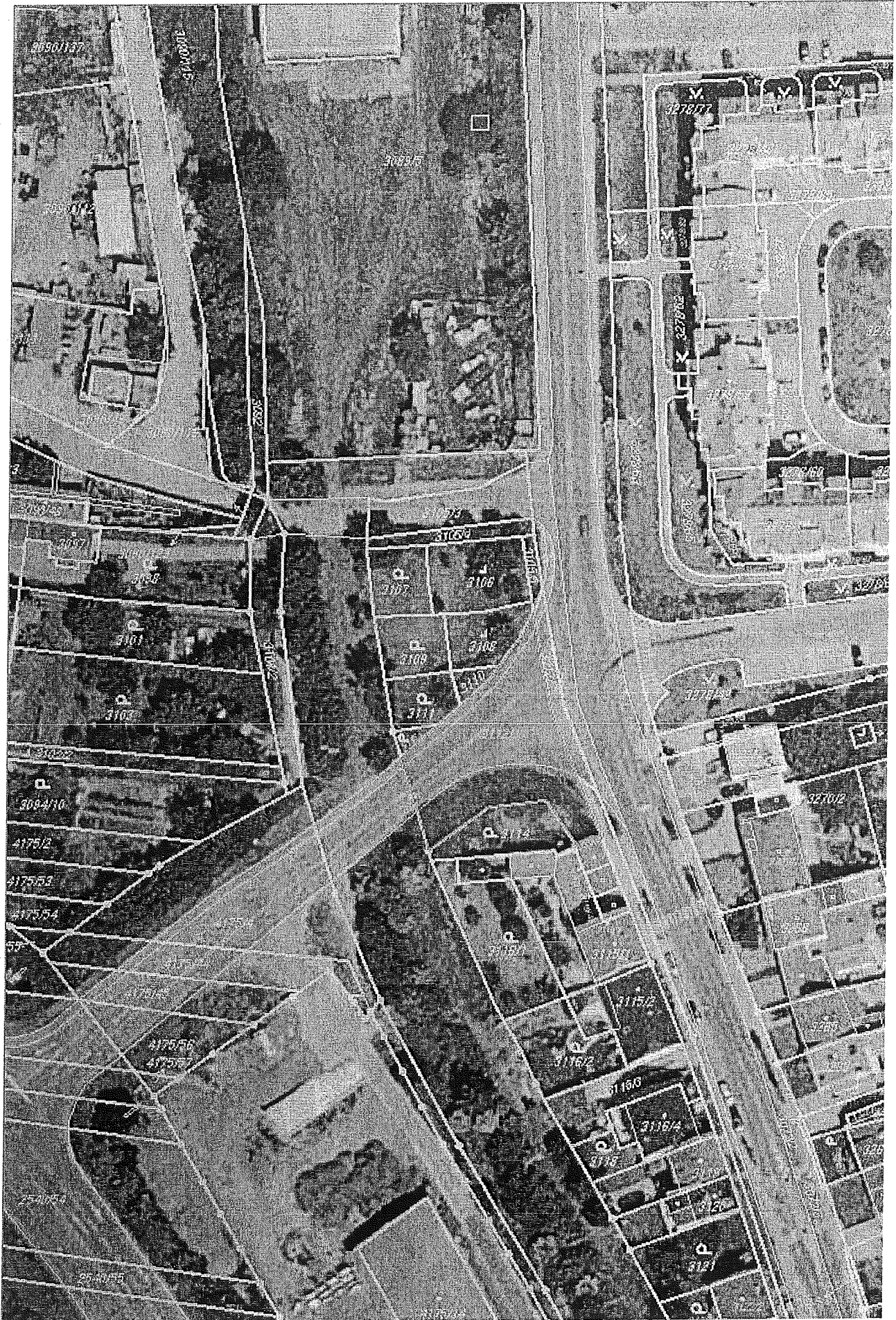
3254/2

3254/1

3252

3255/2

3247/2



Ú Ř A D M Ě S T S K É Č Á S T I B R N O L í š e ň  
Jírova 2, 62800 Brno  
HUD 2700 Odbor územního rozvoje a výstavby

KD-RADNÍ  
28.01.13 12:04:21  
Strana: 1

Popis vybraných objektů  
Katastr nemovitostí k 01.12.12 Majetek obce k 01.10.03 Místopis k 01.12.12

P A R C E L A: 2 3112/1 Katastrální území: 117 Líšeň  
Městská část: 20 Brno-Líšeň

Výměra: 764 m2  
Druh pozemku: 14 Ostatní plochy  
Využití: 17 ostatní komunikace  
Číslo listu mapy: 6780  
Právní vztah: 0 vypořádán  
MAJETEK OBCE: 1 je  
Záměr: BRA  
Speciální záznam: neurčeno  
Histor. majetek: neurčen  
Svěřeno: není  
Správce: není evidován  
Nájemce: není evidován  
S T A V B A není evidována

Vlastníci k celému objektu  
10001 4499278500 Statutární město Brno Dominikánské náměstí 1 60167 Brno 1/1  
--konec sestavy--

Popis vybraných objektů

Katastr nemovitostí k 01.12.12 Majetek obce k 01.10.03 Místopis k 01.12.12

P A R C E L A: 2 3114/0 Katastrální území: 117 Líšeň  
Městská část: 20 Brno-Líšeň  
Výměra: 199 m2  
Druh pozemku: 5 Zahrady  
Využití: 0 neurčeno  
Číslo listu mapy: 6780  
Právní vztah: 0 vypořádán  
MAJETEK OBCE: S je - svereno MC  
Záměr: neurčeno  
Speciální záznam: neurčeno  
Histor. majetek: 0 neurčen  
Svěřeno: 20 Brno-Líšeň  
Správce: není evidován  
Nájemce: není evidován  
S T A V B A není evidována

Vlastníci k celému objektu

10001 4499278500 Statutární město Brno Dominikánské náměstí 1 60167 Brno 1/1  
--konec sestavy--