

Komentář k bodu 13 Směna pozemků dle záměru č. 17/2019 v lokalitě Ponětovská

Město dlouze zvažovalo prodej pozemků, naposledy Zastupitelstvo města Šlapanice na svém 16. zasedání Zastupitelstva města Šlapanice konaném dne 1. 3. 2017 schválilo záměr na prodej souboru nemovitého majetku v lokalitě ul. Ponětovská – pozemků parc.č. 2943/69, parc. č. 2943/18, parc. č. 2943/73, parc. č. 2604/1, parc. č. 2943/81, parc. č. 2943/83 v kat. území Šlapanice u Brna, za účelem výstavby rodinných domů a stanovilo konkrétní podmínky. Jediným uchazečem o koupi souboru nemovitého majetku byla Altilia home s.r.o., IČO 04471202, se sídlem v Brně, Marešova 305/14, PSČ: 602 00, která splnila podmínky schválené zastupitelstvem města Šlapanice. Ke schválení samotného prodeje nedošlo bezodkladně, po připomínkách opozice byla mimo jiné zpracována i analýza ziskovosti záměru prodeje pozemků parc. č. 2604/1 a parc.č. 2943/69 v kat. území Šlapanice u Brna stavebníkům, kterou v únoru 2019 zpracovala znalecká a poradenská kancelář Janas & partner (Ing. Tomáš Janas a Ing. Veronika Huspeninová), ze které vyplynulo, že prodej pozemků po vybudování technické a dopravní infrastruktury přímo stavebníkům bude výrazně pro město ziskovější, že se v takovém případě očekává zvýšení ekonomické výhodnosti. Výsledkem analýzy bylo, že pokud město Šlapanice v souladu s projektovou dokumentací PDÚR vypracovanou Ing. Arch. Martinem Pálkou, realizuje na části pozemku parc. č. 2206/1 a na pozemcích parc. č. 2604/1 a parc. č. 2943/69 technickou a dopravní infrastrukturu a pozemky rozdělí a prodá koncovým stavebníkům pro výstavbu RD, že lze očekávat hrubý zisk 64 mil. Kč.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména i s ohledem na odstoupení a důvody odstoupení města od záměru prodeje souboru pozemků v lokalitě Ponětovská, přistoupilo město z důvodů účelnosti a hospodárnosti využití lokality města určené pro bydlení ke schválení záměru na směnu pozemků. Účelnost a hospodárnost směny pozemků byla rovněž osvětlena tak, že účelem navrhované směny je scelení pozemků ve vlastnictví města Šlapanice, které jsou územním plánem definovány pro bydlení a zajištění inženýrských sítí v lokalitě ulice Ponětovská, pro účely rozvoje bydlení ve městě Šlapanice, kdy se scelenými pozemky lze účelněji a jednodušeji manipulovat a využít je, při důvodném aspektu narovnat vztahy s okolními vlastníky, jež budou moci rovněž svoje pozemky k účelu podle Územního plánu města Šlapanice využít, přičemž jejich výstavbou nevznikne zástavba uprostřed lokality určené k zastavění pro bydlení, ale logicky a účelně naváže na stávající zástavbu města. Bylo zdůvodněno, že bude možné řádně navázat i na infrastrukturu lokality, čímž se sníží rizika právních problematik, zamezí se, resp. dojde k eliminaci možných sporů při využití této lokality k jejich určení vlastníky pozemků, tedy i městem. V těchto aspektech se navrhovaná směna s doplatkem jeví jako nejvýhodnější dispozice s majetkem města.

Směna pozemků přesunuje soukromého vlastníka centrální části pozemků v lokalitě na její okraj a tímto krokem se pro město zajišťuje vytvoření velkého kompaktního celku pozemků (včetně rezervy podle územního plánu) pro případné budoucí investiční záměry města. Město tak nebude nuceno k rychlým rozhodnutím o využití svých pozemků. Sloučené pozemky mají mnohem větší potenciál pro realizace záměrů města oproti zbytkové okrajové části lokality určené pro bydlení.

Urbanistické a architektonické řešení lokality

Řešení směny nevylučuje zachování původního urbanistického a architektonického pojetí celé lokality projednávané a navrhované v souladu s připomínkami městského architekta. Výstavba na směněných parcelách bude probíhat na pozemcích nad původně navrženou centrální příjezdovou cestou. Tato výstavba bude dodržovat původně prezentovaný charakter zástavby a bude tak tvořit jednotný kompaktní celek. Bude tak zcela v kompetenci města určit na základě jeho rozhodnutí o využití zbývajících částí lokality, zda bude navazovat obdobným, nebo odlišným typem výstavby, event. řešit zcela jiné využití městských pozemků.

Situování soukromé výstavby pouze v horní části lokality vytvoří větší tlak na developera na vyřešení úpravy okolních nevzhledných ploch, konkrétně se jedná o plochy v okolí stávajících garáží, které jsou sice v územním plánu jako městská rekreační zeleň, ale jejich reálný stav tomuto určení neodpovídá. Nabízí se také úprava zálivu mezi parcelami v této části na rozsáhlejší klidovou zónu.

Řešení inženýrských sítí v lokalitě

Nápojně body a hlavní přívody do lokality směna pozemků nemění. V rámci dimenzování kapacit přívodů inž. sítí do lokality bude respektovat i budoucí možné investiční záměry města. Přivedení základní infrastruktury do lokality, včetně navýšení dimenzí pro budoucí potřeby města tak je součástí investice developera.