



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 30. 6. 2022

Bod programu: 34
Předkládá: Rada města
Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku
Zpracoval: Mgr. Dagmar Chmelařová
Bc. Ludmila Bortlová

Název bodu: Záměr prodat část pozemku parc. č. 2738 v k. ú. Hranice

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. VARIANTA

A) neschvaluje záměr prodat část pozemku parc. č. 2738 ostatní plocha, jiná plocha díl "A" o výměře cca 105 m² v k. ú. Hranice dle přílohy č.2 důvodové zprávy

B) schvaluje záměr prodat část pozemku parc. č. 2738 ostatní plocha, jiná plocha díl "A" o výměře cca 105 m² v k. ú. Hranice dle přílohy č.2 důvodové zprávy

výchozí cena prodeje: v místě a čase obvyklá ke dni prodeje

za podmínek:

- zájemce je povinen nejpozději 10 dnů před projednáním prodeje v zastupitelstvu města sepsat protokol o projednání a složit na účet města Hranic jistotu ve výši 10 % z výchozí ceny stanovené usnesením rady města;
- v případě, že zájemci usnesením zastupitelstva města nebude předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude vrácena a to do 14 dnů ode dne přijetí usnesení o prodeji předmětné nemovitosti;
- pokud zájemce od žádosti odstoupí před popř. po rozhodnutí zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti z vlastní vůle, aniž se změnila podmínky prodeje, zájemce uhradí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty;
- v případě, že zájemci bude na základě usnesení zastupitelstva města bude předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude považována za zálohu kupní ceny;
- nabyvatel podepíše kupní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy a uhradí celou kupní cenu, náklady na ocenění pozemku a na zpracování geometrického plánu nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy posledním účastníkem. V případě, že nedojde ke splnění těchto podmínek zaviněním nabyvatele, pozbude usnesení zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti platnosti a v případě, že již byla

uzavřena kupní smlouva, tato kupní smlouva zaniká. Zájemce/nabyvatel je současně povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty;

- nabyvatel uhradí náklady spojené se sepisem kupní smlouvy a jejím vkladem do katastru nemovitostí před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však při podpisu kupní smlouvy;
- smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude podán po úhradě celé kupní ceny a nákladů spojených s prodejem a sepisem kupní smlouvy;
- žadatel bere na vědomí, že dle územního plánu se pozemek nachází v ploše SM - smíšené obytné - městské.

T: 15. 09. 2022

O: Mgr. Dagmar Chmelařová

Předcházející usnesení ve věci:

2421/2022 - RM 92 ze dne 7.6.2022

Důvodová zpráva:

Město Hranice je vlastníkem pozemku parc. č. 2738 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 441 m² v k. ú. Hranice viz č.1 příloha snímek mapy.

Dne 23.9.2021 požádala paní o koupi části výše uvedeného pozemku o výměře cca 21 m x 5 m viz příloha č.2.

Jako důvod žadatelka uvádí: *"Část pozemku na parcele č. 2738 v katastru obce Hranice, požaduji odkoupit z důvodu přístupu kolem mého rodinného domku v případě nutné údržby, opravy a kontroly mého domku na stavební parcele č. 209 v katastru obce Hranice".*

Odbor rozvoje města

ORM prodej nedoporučuje.

Dům č. p. 291 na pozemku parc. č. st. 209 leží v původní stopě Komenského ulice, utvořené v době, kdy tato ulice měla minimální dopravní význam. (Všechny trasy vedly skrze Masarykovo náměstí.) Dnes je jeho uliční průčelí v polohovém i výškovém nesouladu s přilehlým uličním prostorem. Ten se projevuje nevhodnou šířkou chodníku před domem, bariérou v podobě schodů (chodník nelze upravit bezbariérově), nevhodnou blízkostí oken objektu a vozovky, nebo umístěním přízemí domu pod úroveň přilehlé vozovky.

Z dlouhodobého hlediska by tedy bylo vhodnější, v rámci budoucí zásadní rekonstrukce domu, odsunout tento objekt dále od vozovky. Potenciální nová stavební (a současně uliční) čára je definována sousedními objekty č. p. 289 a 292. (Výhled na změnu v řádu desítek let se může jevit jako nesmyslně dlouhý, nicméně život města se měří na staletí a jeho základní formativní regulativy, jako uliční nebo stavební čáry, mají životnost stovek let.)

Teoreticky je možné stávající situaci, nekomfortní pro uživatele domu č. p. 291 i pro uživatele Komenského ulice, řešit úpravou dopravního skeletu města tak, aby se zde snížila dopravní zátěž a tím i dimenze veřejného prostranství. Tato potenciální úprava má však dvě úskalí. Za prvé by si vyžádala nemalé náklady na úpravy uličního prostoru v Komenského ulici a současně na dalších místech Hranic, do nichž by byla doprava převedena. (Tento typ dopravních změn zkoumal například Plán udržitelné městské mobility Hranic.) Náklady na dopravní úpravy by pravděpodobně násobně přesáhly hodnotu rodinného domu. Za druhé by i po nákladných úpravách, vylučující z Komenského ulice tranzitní dopravu, zůstala v této ulici intenzivní doprava cílová, neboť Komenského zpřístupňuje rozsáhlé obytné čtvrti (Sklenný kopec, Pod Hůrkou). Ani radikální a nákladná dopravní opatření by tedy nesnížila dopravní zátěž před domem parc. č. 291 natolik, aby bylo možné zde redukovat stávající dopravní stavby.

Z uvedených důvodů ORM doporučuje řešit užívání pozemku parc. č. 2738 nájmem, výpůjčkou apod. Tak, aby se městu Hranice neztížilo budoucí řešení stavební a uliční čáry v Komenského ulici.

Z výše popsaných důvodů by bylo vhodné vývoj Komenského ulice řešit koncepčním dokumentem, který by danou situaci popsal, navrhl řešení a řádně je odůvodnil, tedy stanovil jednoznačná pravidla pro stavební vývoj této lokality. Mohl by to být například (i jednoduchý) regulační plán, který je projednáván s dotčenými orgány a občany města a následně vydáván zastupitelstvem města a jednoznačně proto vyjadřuje vůli města (jeho obyvatel) a lze tudíž jeho naplňování poměrně účinně vymáhat. Přičemž i majitelům nemovitostí poměrně přesně garantuje charakter budoucího vývoje.

Jiným typem nástroje by mohlo být definování veřejně prospěšné stavby úpravy uličního profilu Komenského ulice a na ně navazujícím stanovením předkupního práva na nemovitosti, které jsou s touto veřejně prospěšnou stavbou v konfliktu. Toto řešení by vyžadovalo změnu územního plánu, což je proces analogický vydání regulačního plánu. Nicméně by si nárokovalo prostředky z rozpočtu města na výkup nemovitostí.

Odbor rozvoje a investic

Na pozemku parc. č. 2738 v k. ú. Hranice odbor rozvoje a investic nerealizuje dle

schváleného rozpočtu na rok 2022 žádnou investiční akci.

Pozemek parc. č. 2738 v k. ú. Hranice je dle územního plánu v zastavěném území ploše SM - smíšené obytné - městské.

SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ

Hlavní využití

smíšené obytné – území navazující na historického jádro města Hranic využívané pro obytnou zástavbou tvořenou převážně nízkopodlažními obytnými budovami a obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu.

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení (bytové domy, rodinné domy),
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky veřejných prostranství,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zázemím nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu souvisejícího území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit (např. nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území).

Nepřípustné využití

- pozemky staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše,
- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby odpovídající výšce 4 NP stavby pro bydlení s možností využití podkroví.

Odbor rozvoje a investic prodej nedoporučuje.

Odbor správy majetku

Na pozemku parc. č. 2738 stával rodinný dům, který byl MěNV v Hranicích demolován v rámci úpravy uliční čáry. Pozemek je zaplocen. O pozemek se stará paní, vlastník domu č.p. 1396. Upravený vztah k pozemku nemá, nicméně pokud by město Hranice chtělo pozemek prodat, byla by ochotna jej koupit (vyjádření p. k užívání pozemku je uloženo na OSM).

Odbor správy majetku prodej nedoporučuje.

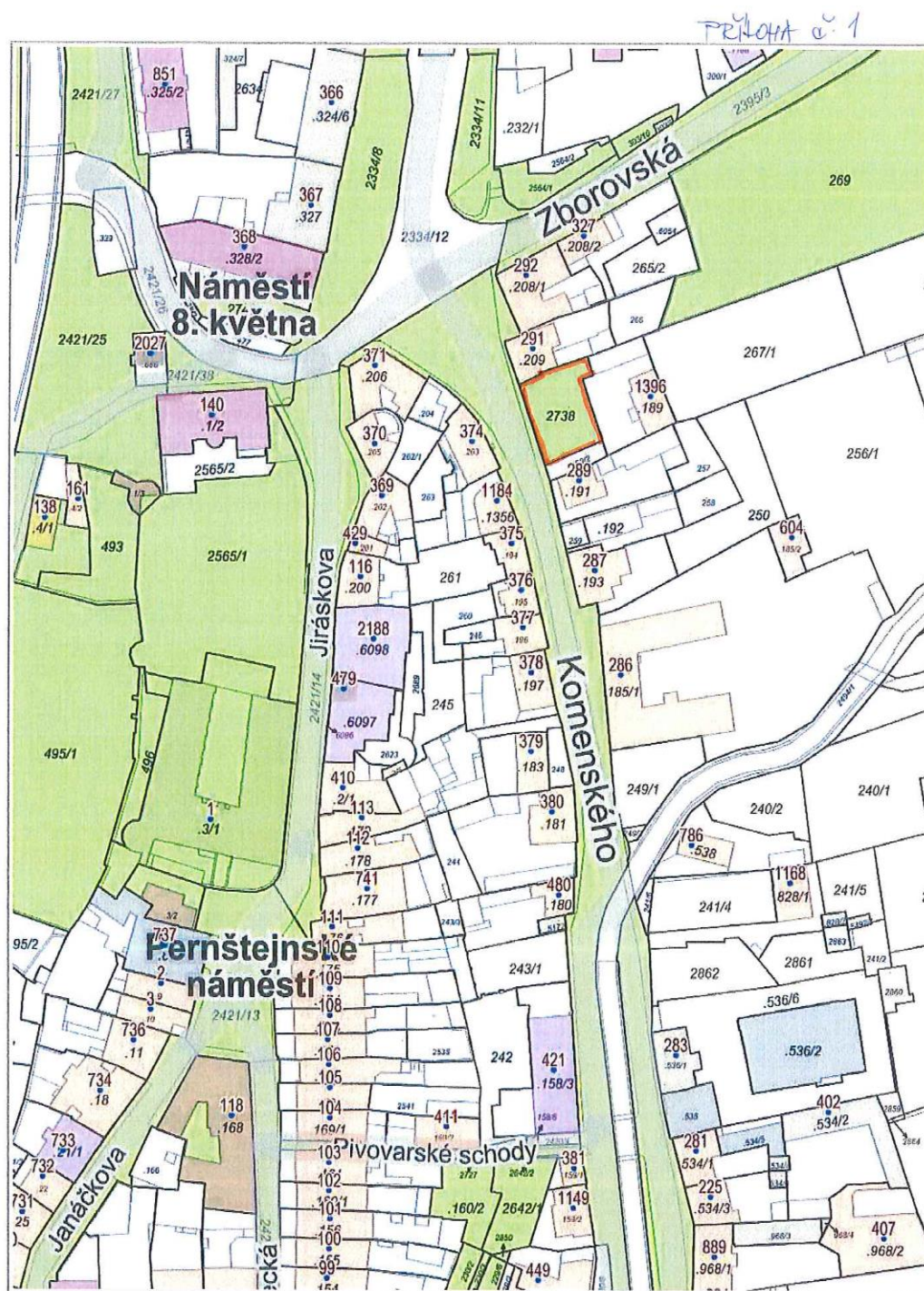
Rada města Hranic usnesením č. 2421/2022 ze dne 7.6.2022 nedoporučuje zastupitelstvu města schválit záměr prodat část pozemku parc. č. 2738 ostatní plocha, jiná plocha díl "A" o výměře cca 105 m² v k. ú. Hranice dle přílohy č.2 důvodové zprávy.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
odbor rozvoje a investic	17. 5. 2022	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě
architekt města	10. 11. 2021	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě
OSUŽPD - oddělení životního prostředí a dopravy	21. 10. 2021	nemá námitek

Přílohy:

Příloha č.1 Komenského ulice.pdf

Příloha č.2 Komenského ulice.pdf



Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 1 500

ZELINĚ - ROZEMKY MĚSTA

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

PRÍLOHA č. 2

