

INFORMACE

o jednání se společností F&S Invest, s.r.o., týkající se nabídky na směnu části parku v areálu bývalé přádelny Benar o rozloze cca 20 000 m² (2 ha), jež je ve vlastnictví společnosti F&S Invest, s. r. o. za pozemek parc. č. 1022 (3605 m²) v k. ú. Slaný, který je v majetku města Slaný

Předkládá: Mgr. Martin Hrabánek – starosta města

Zpracovali: Vladimír Otta – referent úřadu územního plánování
Vladislava Bednaříková – referent odboru správy majetku

Zdůvodnění:

Na základě odloženého materiálu a úkolu č. 313 z 26. jednání zastupitelstva města, které se konalo 11.6.2014 vstoupilo město v jednání s investorem (společnost F&S Invest s.r.o., Loretánské náměstí 3, 110 00 Praha 1) o případné směně možných stavebních pozemků jako náhradou za neuskutečnění jimi plánované výstavby „Zámecký Vila Park“ v parku bývalé přádelny Benar.

Ve dnech 15.července a 26. srpna 2014 se uskutečnily schůzky za účasti vedení obou stran, na kterých byly projednávány požadavky investora a pozemkové možnosti města.

Dne 15. září 2014 zaslala společnost F&S Invest, s.r.o. písemnou nabídku, kde prohlašuje, že se vzdá možnosti realizace výstavby „Zámecký Vila Park“ formou změny ÚP a směny pozemků parku o rozloze až 20 000 m², které jsou v jejich vlastnictví, za „stavební“ pozemek parc. č. 1022 o rozloze 3605 m². Ze strany společnosti trvá záměr zrušení práv na výstavbu projektu, převedení cca 5000 m² zastavitelného pozemku na nezastavitelný, darování cca 2 ha pozemků parku výměnou za výše zmíněný pozemek města a umožnění výstavby na tomto pozemku. Vzhledem k dlouhé době projednávání celé záležitosti (počínaje uzavřeným memorandem z 15. listopadu 2012 atd.) očekává společnost projednání v zastupitelstvu (viz příloha č.1 Dopis od investora F&S Incest, s.r.o).

Stanovisko úřadu územního plánování:

Při posuzování žádosti je nutné vycházet z několika předpokladů, skutečností a otázek:

Park:

Investor (vlastník pozemků) má pravomocné územní rozhodnutí na výstavbu „Zámecký Vila Park“ a tím pádem možnost kdykoliv zahájit vějířovitě uspořádanou výstavbu RD v parku bezprostředně u budovy „zámečku“. (Viz příloha č.2 Pravomocné územní rozhodnutí).

Investor bude muset stavebnímu úřadu písemně sdělit oznámení o upuštění od záměru s patřičnými náležitostmi dle stavebního zákona, aby vydané územní rozhodnutí pozbylo platnosti.

Investor nabízí na směnu pozemky parku, které jsou v jeho vlastnictví. Jedná se tedy o část parku. Některé pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (např. pozemky parc.č. 367 a 363). Co bude s ostatními pozemky, které nejsou v majetku investora a jak o ně bude město dál usilovat, aby mělo park logicky kompletní? (Viz příloha č. 3 Vlastnické vztahy v území).

Je nutné investora vyzvat, aby doplnil přesný rozsah směňované části pozemků v parku i rozsah částí pozemků řešených případnou změnou v územním plánu. Včetně katastrálních čísel a velikosti pozemků.

Je potřebné zjistit tržní cenu obou směňovaných nemovitostí, jakou mají vlastně hodnotu a zda je směna přiměřeně vyvážená, nebo jinak reálná a nebylo by město směnou poškozeno.

Co bude s okolními stavbami a pozemky, které zůstanou v majetku investora (areál bývalé továrny Benar a budova „zámečku“ s domkem správce). Jsou bezprostředně součástí parku, budou dále chátrat... Je nutné počítat s jejich zabezpečením a park zajistit třeba oplocením od těchto staveb aby byl bezpečný.

Samotný park si vyžádá také nemalé investice do jeho úpravy vzhledu. Léta se o něj nikdo nestaral, aby byl provozuschopný bude potřeba provést údržbu zeleně, prořezání stromů, opravit cesty, vybudovat veřejné osvětlení, mobiliář apod.

Pozemek města:

Stavební parcela p. č. 1022 se dle územního plánu nachází v zastavěném území a je určen jako plocha přestavby SM 4 s funkcí Plochy smíšené obytné - městské (SM), které slouží pro bydlení v bytových domech a zároveň umožňuje poměrně širokou škálu využití, za dodržení obecných podmínek, že toto využití nesníží kvalitu životního prostředí a nenaruší pohodu bydlení.

(Viz příloha č. 4):

4a) Podmínky s rozdílným způsobem využití stanovené v územním plánu

4b) Pozemek města – situace v KN

4c) Pozemek města – situace v ÚP Slaný

Pozemek je v ideální poloze vůči centru města, služby a veškerá občanská vybavenost v dosahu několika minut chůze...

Pozemek těsně sousedí s hranicí památkové zóny Slaný a s areálem Kláštera Bosých karmelitánů včetně navazujících hřbitovů. Jaké další podmínky nebo opatření město učiní (vyjma stanovených územním plánem), aby případná výstavba byla projektována citlivě v souvislosti s výše uvedenými hodnotami?

Tento pozemek, resp. ucelený areál, byl v minulosti na základě nájemního vztahu využíván Technickými službami Slaný s. r. o. ke garážování vozidel na odvoz odpadu, šatny, dílny a parkování nákladních vozidel nájemce. Z důvodu omezení provozu a hlučnosti v této lokalitě však došlo v minulosti k ukončení nájemního vztahu. Na pozemku je postaven dům č. p. 830, ve kterém se nachází jedna bytová jednotka, kterou užívá nájemce, zaměstnanec Technických služeb s. r. o. Slaný, dále se na pozemku nachází řada pěti garáží pro nákladní automobily (v současné době jsou nabízeny k pronájmu, zatím bez zájmu), přízemní budova, kterou slouží jako sklad pro městské vánoční osvětlení případně další majetek, který obhospodařuje Odbor dopravy a silničního hospodářství MěÚ Slaný. Z velké části je předmětný pozemek tvořen zpevněnou plochou.

Negativa pro Město Slaný v případě realizace navrhované směny pozemků:

- Město Slaný přijde o jediný pozemek prakticky ve středu města o této velikosti umožňující bez změny územního plánu jakoukoliv výstavbu vyjma průmyslové výroby.
- Nutnost zajištění nového bytu pro stávajícího nájemce č. p. 830.
- Získáním části parku do vlastnictví vznikne nutnost jeho celkové revitalizace (cesty, vzrostlé porosty, případná rekonstrukce či demolice stávajících staveb – bazény apod., oplocení). Což bude znamenat finanční navýšení výdajů na údržbu městské zeleně.

Pozitiva pro Město Slaný v případě realizace navrhované směny pozemků:

- Město Slaný nebude muset vynakládat žádné finanční prostředky na údržbu areálu v Nosačické ulici (oprava oplocení, úklid zpevněné plochy, povinné opravy a údržbu bytové jednotky).
- Získaný park nabízí možnost propojení území z ulic K. H. Borovského až Červenému rybníku (přes městskou plovárnu).
- Možnost realizace uceleného parku jaký se na území města ani v jeho okolí nenachází. Současně zde existuje také alternativa navrácení minigolfu do této klidové zóny.

Z podkladů a korespondence, která byla zastupitelstvu města předložena, není zcela jasné v jakém rozsahu nabízí společnost F&S Invest s. r. o. svůj pozemek ke směně pozemků. Nicméně je nutné, aby zastupitelstvo města schválilo jakýsi postup, který by určoval směr vývoje jednání se zmíněnou společností. Z tohoto důvodu navrhuje následující:

1. Vyzvat společnost F&S Invest s. r. o. k předložení konečného rozsahu nabídky svého pozemku v grafické podobě.
2. Ve spolupráci a po dohodě se společností F&S Invest s. r. o. zadat stejnému nezávislému znalci vypracování znaleckých posudků předmětných nemovitostí s tím, že každá strana bude hradit znalecký posudek vždy za své nemovitosti.
3. Při dalších jednáních postupovat tak, že každý stávající vlastník nemovitostí za svoji nemovitost bude hradit veškeré výdaje podklady potřebné k realizaci směny (geometrické plány atd.).
4. Po zkompletování všech těchto dokladů předložit návrh k projednání radě města, následně zajistit zveřejnění záměru ve smyslu zákona č. 1208/2000 Sb. a předložit návrh na směnu pozemků zastupitelstvu města.

Návrh usnesení:

1. Zastupitelstvo města bere na vědomí informaci o jednání se společností F&S Invest, s.r.o., týkající se nabídky na směnu části parku v areálu bývalé přádelny Benar o rozloze cca 20 000 m² (2 ha), jež je ve vlastnictví společnosti F&S Invest, s. r. o. za pozemek parc. č. 1022 – 3.605 m² v k. ú. Slaný, který je v majetku města Slaný.
2. Zastupitelstvo města schvaluje navržený postup, týkající se navržené směny pozemků.

úkol č. – Jiřímu Sejkorovi, vedoucímu odboru správy majetku – T: 28.2.2015

Zajistit potřebné podklady ve smyslu usnesení zastupitelstva města a schváleného postupu v této věci.

Příloha č. 1

Dopis od investora F&S Incest, s.r.o.:



Městský úřad Slaný

Velvarská 136

274 01 Slaný

K rukám pana starosty

15. září 2014

Vážení pane starosto,

Na základě telefonického rozhovoru uskutečněného dne 8. září, mi dovoluji za F&S Slaný s.r.o. prohlásit, že ve věci vzdání se iróznosti realizace projektu "Zámecký Vila Park" formou změny ÚP a směny pozemků parku o rozloze až 20.000 m² ve vlastnictví F&S Slaný s.r.o. za stavební pozemek ve vlastnictví města Slaného, jsem si ze dvou vámi oficiálně prezentovaných městských pozemků ke směně s přihlédnutím k budoucímu záměru vybral, jako vhodný:

- pozemek parc. č. st. 1022 o rozloze 3005 m²

Z mé strany stále trvá záměr: zrušení práv F&S Slaný s.r.o. na výstavbu projektu převedením cca 5000 m² zastavitelného pozemku na nezastavitelný a darování 2 ha pozemků parku ve vlastnictví F&S Slaný s.r.o. městu výměnou za darování výše zmíněného zastavitelného pozemku v majetku města Slaný do majetku F&S Slaný s.r.o. a umožnění výstavby na tomto pozemku.

Vzhledem k dlouhé době projednávání záležitosti počínaje memorandem očekávám, že v krátké době ve věci podnikneme slibované kroky vedoucí k schválení záměru zastupitelstvem města a to ještě před volbami, neváhejte mě prosím kontaktovat.

Děkuji

S pozdravem

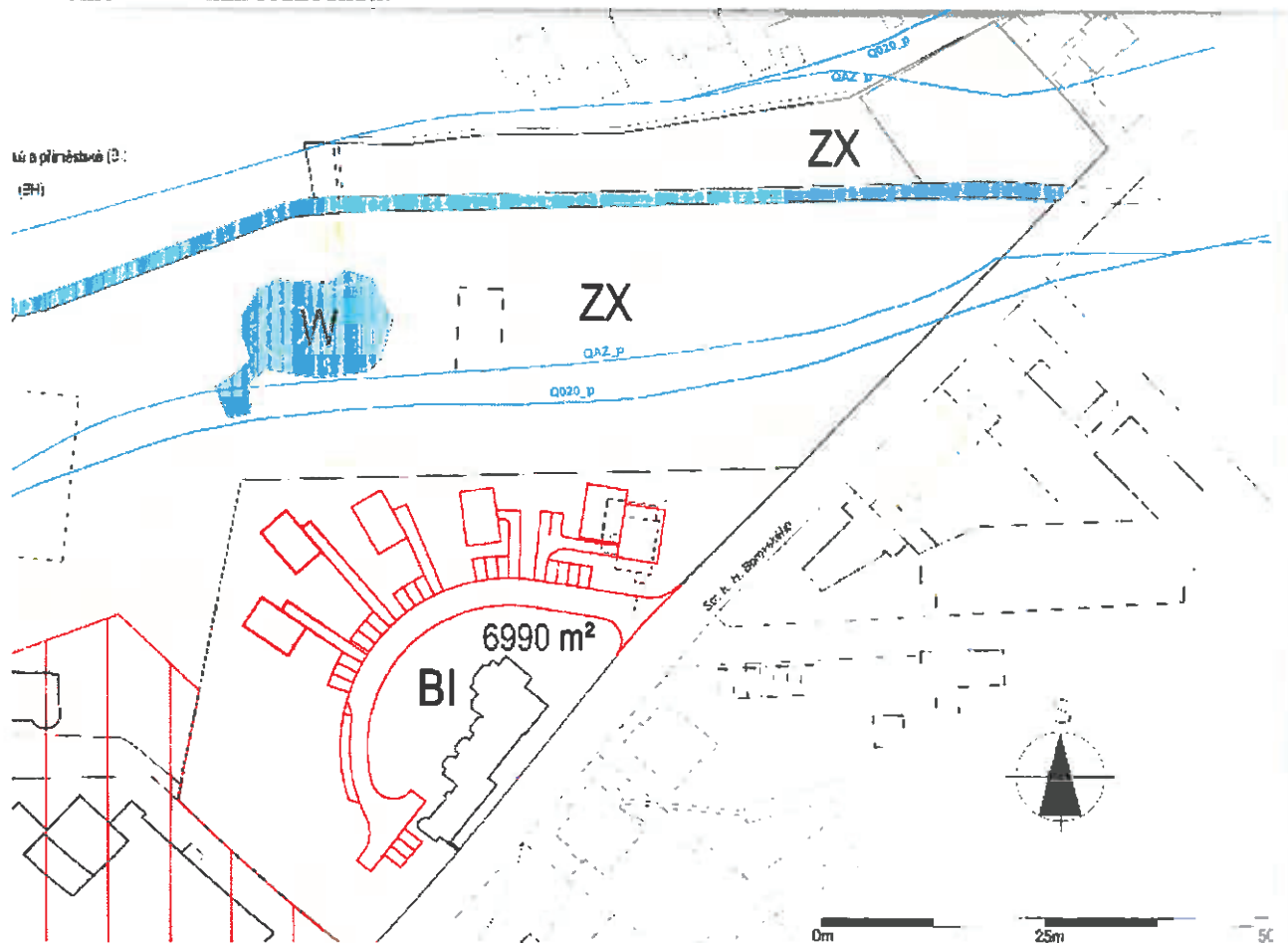


Jednatel F&S Slaný s.r.o. Mustafa Türkmen,

V zastoupení Denizem Baytmem

Příloha č. 2

Pravomocné územní rozhodnutí:



Příloha č. 3

Vlastnické vztahy v území:

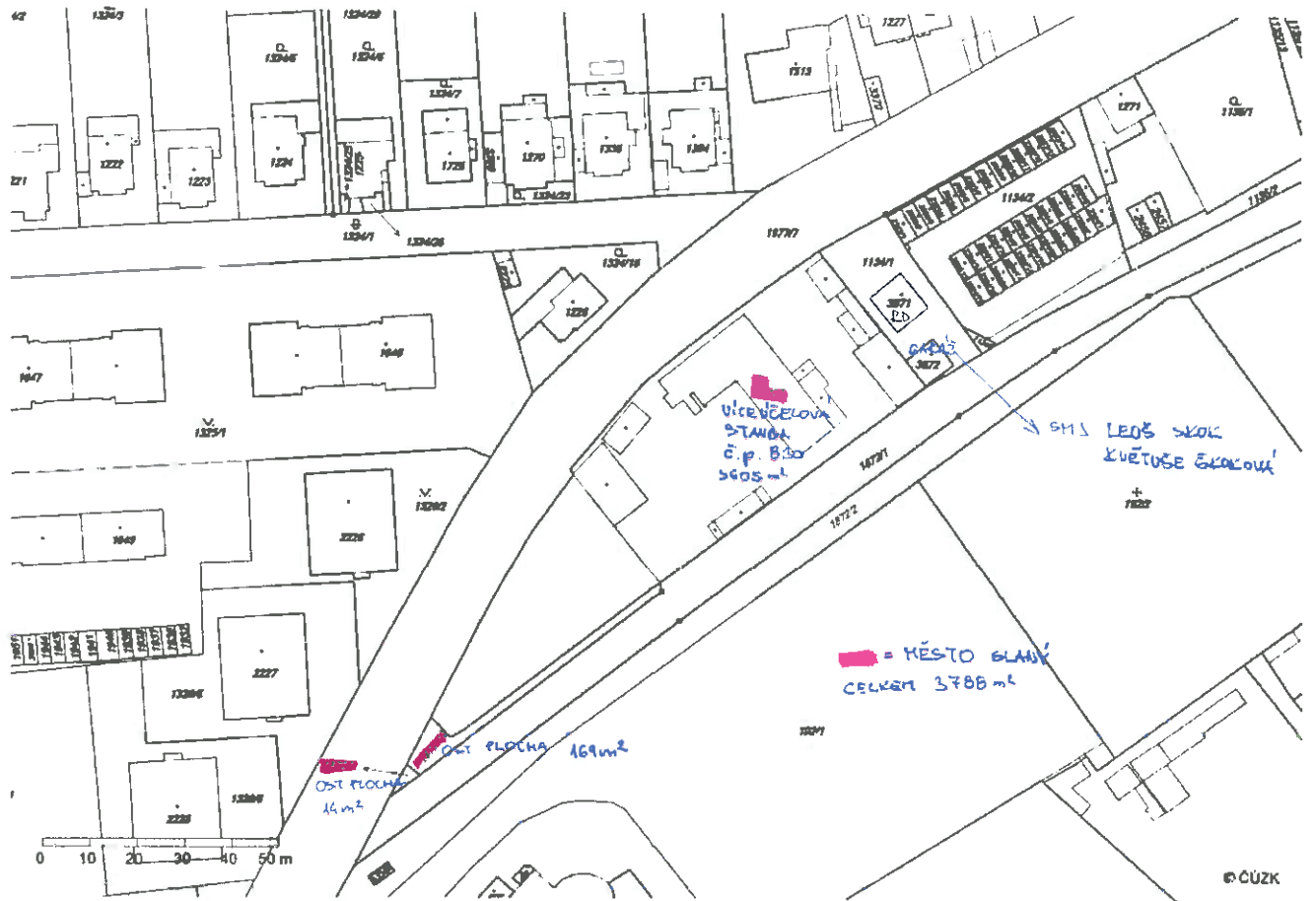


Příloha č.4

4a) Podmínky s rozdílným způsobem využití stanovené v územním plánu:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ (SM)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	související občanská vybavenost (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby)
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	rodinné domy a řadové domy
	parkoviště pro osobní automobily
	Garáže
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	cyklostezky a pěší turistické stezky dětská hřiště
Podmíněně přípustné využití	drobné a střední komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné obytné ploše
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby u bytových domů: 4 nadzemní podlaží; u rodinných a řadových domů: 2 nadzemní podlaží + obytné podkrovní
	podíl zastavěných a zpevněných ploch u bytových a rodinných domů max. 40 % v rámci pozemku
	velikost slabebních pozemků min. 800 m ²
	maximální počet rodinných domů v rámci 1 bloku řadové zástavby je 6 na minimální ploše 1800 m ²
	podíl zastavěných a zpevněných ploch řadové výstavby max. 30% v rámci pozemku
	umístění a charakter nových staveb nesmí narušit dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici apod.
Specifické podmínky (vyplývající z projednání ÚP)	pro plochy SM2, SM3, SM6, SM7, SM9, SM11 platí podmínka využití pouze při dodržení platných hygienických limitů hluku z dopravy dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb. v územním, popřípadě stavebním řízení.
	u ploch SM6, SM7, SM9, SM11 nesmějí stavby zasahovat do ochranného pásma silnic I/16 a I/7, případně R7.
	na ploše SM4 budou nové objekty navrženy tak, aby objemem a výškou nenarušily původní historickou strukturu sídla, dotvářely hodnotné území MPZ i za použití soudobých výrazových prostředků, nikoliv aby toto prostředí narušovaly. Nesmí zde dojít k narušení obrazu cenné krajiny hmotově a výškově naddimenzovanými stavbami.
	plocha SM4 nesmí hmotově a výškově přesahovat jednu z nejvýznačnějších dominant města – areál františkánského kláštera.
	realizace ploch SM6, SM7 a SM9 je podmíněna tím, že v dokumentaci pro územní rozhodnutí bude nová studie odtokových poměrů, která prokáže, že stavby leží mimo ohroženou záplavovou zónu Q100.
	u plochy SM7 je realizace záměru podmíněna zpracováním biologického hodnocení se zaměřením na obojživelníky.
	u ploch SM6, SM7, SM8, SM11 (pokud se nacházejí v záplavové zóně Červeného potoka) podmínit výstavbu vypracováním studie odtokových poměrů, ze které vyplývá, zda se navrhované stavby nacházejí v prostoru aktivní zóny záplavového území a v prostoru Q100.
	u ploch SM6, SM7, SM9, SM11, které zasahují do ochranného pásma stávající silnice I/16, bude v navazujícím řízení (ÚŘ, SR) stanoven požadavek na pořízení hlukové studie a prokázání splnění stanovených hygienických hlukových limitů.
	u lokality SM5, která zasahuje do ochranného pásma železniční tratě č. 110, budou povoleny pouze takové stavby a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity. V dalším stupni řízení je nutné splnit přípustné hladiny hluku ve vnitřních i venkovních prostorech. SŽDC nebude hradit případná protihluková opatření.

4b) Pozemek města – situace v KN:



4c) Pozemek města – situace v ÚP Slaný:

