

1 | MIMOŘÁDNÁ NABÍDKA POZEMKU se stavebním povolením



VINAŘSKÉ DOMY KURDĚJOV

Prodej pozemku 2.545 m² se stavebním povolením na výstavbu **10 unikátních vinařských domů** s užitnou plochou cca **170 m²**, na pozemcích **140-180 m²**, v centru obce nad historickým kostelem a mezi rozlehlými vinicemi



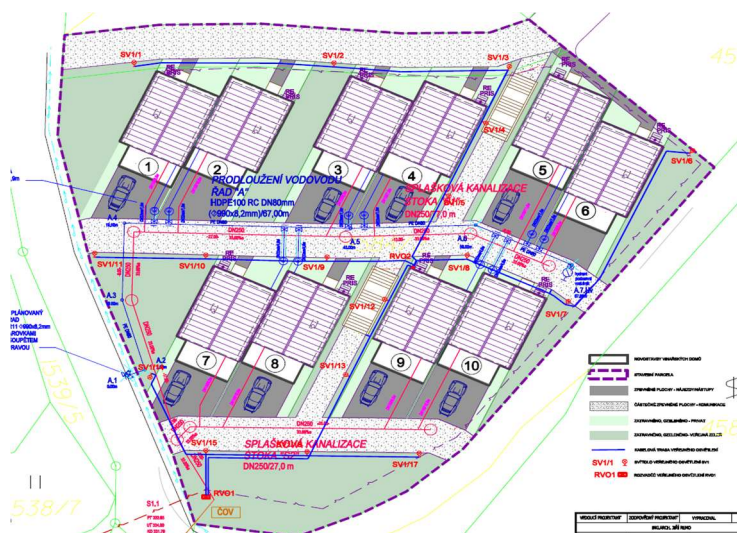
Mgr. Jan Jordán * BRNO
REALITNÍ A INVESTIČNÍ KONZULTANT
SPECIALISTA NA DEVELOPERSKÉ PROJEKTY





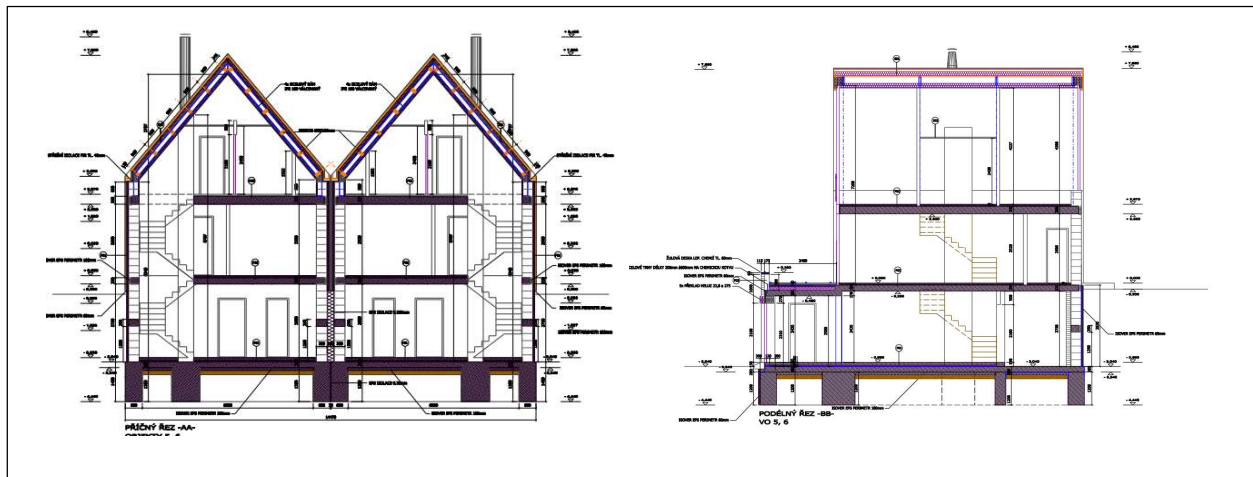
CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Stavební parcela se nachází v klidné části centra obce Kurdějov (nad kostelem). Vlastní stavební parcela je v současné době nevyužívána, je bez zástavby, volně přístupná. Plocha pro výstavbu má nepravidelný kapkovitý tvar o základní velikosti stran 68,4 x 62,8m. Příjezd je zajištěn obousměrnou nezpevněnou komunikací podél kostela sv. Jana Křtitele. Terén je výrazně svažité jihozápadním.



ÚZEMNÍ PLÁN

Navržené objekty vinařských domů (vinný sklep s rekreační nástavbou) jsou v souladu se schváleným územním plánem. Lokalita je definována jako plocha rekreace – vinné sklepy a rekreace (plochy pro vinařskou malovýrobu s integrovanými funkcemi občanského vybavení, vinařství). Objekty svým objemem a velikostí navazují na charakteristiku vinařských domů.



ých

Území není chráněno žádným legislativním předpisem. Stavba je situována v zastavěném území města, nemá tedy žádný negativní dopad na přírodu a krajinu.

Vliv stavby na soustavu chráněných území Natura 2000 Chráněná území Natura 2000 se v blízkosti řešené stavby nevyskytují.

V blízkosti objektu se nacházejí ochranná pásma stávajících inženýrských sítí, jiná ochranná ani bezpečnostní pásma se zde nevyskytují.



STAVEBNÍ POVOLENÍ

MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE - STAVEBNÍ ÚŘAD

Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče 519 441 011 e-mail: stavebni@hustopece.cz



S 0 0 N X 0 1 N 4 X T 2

v Hustopečích dne 22.11.2021

Č.j. MUH/ 90107/21/153
SPIS. ZN.: výst/17442/21/153
VYŘIZUJE: Ing. Petr Kalina

Apelace Kurdějov s.r.o., IČO 07576803
Kurdějov 88, 693 01 Kurdějov
v zastoupení
Remo & partners, s.r.o., IČO 27733092
Kostelní 537/9, 664 48 Moravany

SPOLEČNÝ SOUHLAS

ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Stavební úřad Městského úřadu v Hustopečích, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil oznámení záměru o společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen "společný souhlas") podle § 96a stavebního zákona, který dne 25.08.2021 podala společnost Apelace Kurdějov s.r.o., IČO 07576803, Kurdějov 88, 693 01 Kurdějov v zastoupení na základě plně moci společností Remo & partners, s.r.o., IČO 27733092, Kostelní 537/9, 664 48 Moravany (dále jen "stavebníci"), a na základě tohoto posouzení podle § 78 odst. 4 a § 96a odst. 2 stavebního zákona v souladu s §15c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu vydává

společný souhlas

s umístěním a provedením novostavby deseti vinařských objektů k rodinné rekreaci obsahující sklep s rekreační nástavbou v k.ú. Kurdějov s názvem „Vinařská ulička Kurdějov“ včetně zpevněných ploch, terénních úprav, jímek splaškové kanalizace na pozemku parc.č. 4584/2 ve vlastnictví stavebníka a přípojky NN na pozemcích Obce Kurdějov parc.č. 3883/119, 1538/9, 1539/4, 4578 (dále jen "stavba").

Popis staveniště:

Záměr je umístěn na pozemku parc.č. 4584/2, výškový rozdíl nejnížšího bodu stavebního pozemku činí 1,5 m. Jižně od areálu hřbitova a Podél jihovýchodní hranice pozemku je zpevněná komunikace k místní cestě stoupající podél hranice pozemku. Dle územního plánu se záměr vyznačuje využitím jsou vinné sklepy, veřejná prostranství, infrastruktura, parkoviště a ostatní zařízení v souladu se schváleným ÚP.

STAVBA POVOLENA

souhlasem STAVEBNÍHO ÚŘADU Městského úřadu Hustopeče
ze dne: 22.11.2021 spis. zn.: výst/17442/21/153 lhůta k dok. 31.10.2023
DRUH STAVBY: Novostavba deseti vinařských objektů k rodinné rekreaci "Vinařská ulička Kurdějov" MÍSTO STAVBY: Kurdějov, parc.č. 4584/2
INVESTOR: Apelace Kurdějov s.r.o., 693 01 Kurdějov, č.p. 88 ZPŮSOB VÝSTAVBY: dodavatelský
MěÚ Hustopeče
Stavební úřad

Umístění stavby na pozemku a jejího prostorového řešení:

Záměr řeší soubor deseti vinařských objektů se sedlovými střechami (sklon 50°) a orientací štítů do nově vzniklého společného prostranství. Jednotlivé objekty jsou osazeny po dvojicích do svažitého terénu tak, aby v maximální míře kopírovaly jeho sklon dle koordinačního situačního výkresu projektové dokumentace č. 02. Součástí záměru je napojení na technickou infrastrukturu. Jednotlivé vinařské objekty k rodinné rekreaci budou po realizaci stavby prodány do soukromého vlastnictví.

Vinařský objekt:

Je navržený jako sklep s rekreační nástavbou nad obdélníkovým půdorysem s max. rozměry 7,000 m x 11,700 m, zastavěná plocha činí 127,3 m². Objekt bude zastřešen sedlovou střechou se štítovou orientací, výškou hřebene +7,400 m a výškou okapní hrany +3,150 m. Uvedené výšky jsou vztaženy k projektové nule řešeného objektu (podlaha I.NP). Před průčelím objektu je předložena přizemní část (6,000 m x 2,700 m) s plochou střechou, která bude využívána jako terasa.

3

DISPOZICE

Užitná plocha, výměry a řezy



VINAŘSKÉ DOMY KURDĚJOV (1,2,3,4,7,8,9,10)

PP

1.01	Manipulační prostor	14,5	
1.02	Pobytová místnost	32,9	
1.03	Vinný sklípek		8,9
1.04	Sociální zařízení	4,6	
		52,0	8,9

1NP

2.01	Společenská místnost	41,7	
2.02	Komora	4,9	
2.03	Terasa		15,9
		46,6	15,9

Podkroví

P.01	Galerie	4,0	
P.02	Koupelna	5,8	
P.03	Pokoj	17,6	
P.04	Ložnice	17,6	
		45,0	

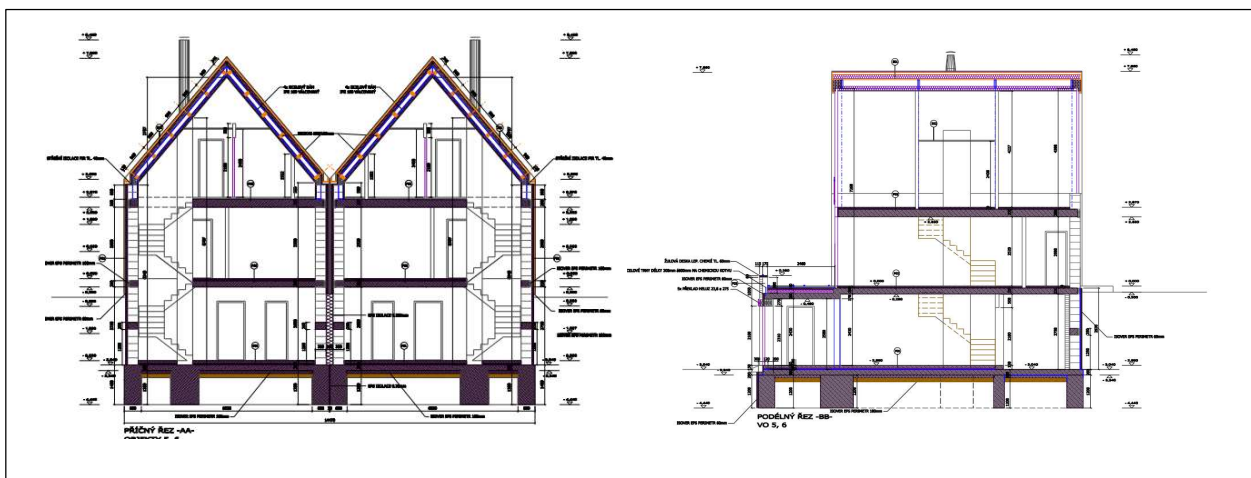
místnosti	143,6	153
sklep	8,9	
terasa	15,9	
UP CELKEM	168,4	

Výměry pozemků

velikosti pozemků	cca m2
parcela dům 1	145
parcela dům 2	145
parcela dům 3	140
parcela dům 4	150
parcela dům 5	140
parcela dům 6	135
parcela dům 7	170
parcela dům 8	180
parcela dům 9	180
parcela dům 10	160
	154,5

S ohledem na svažitost terénu jsou vyprojektovány **2 + 2 základní varianty domů** (levý x pravý a nad komunikací x pod komunikací).

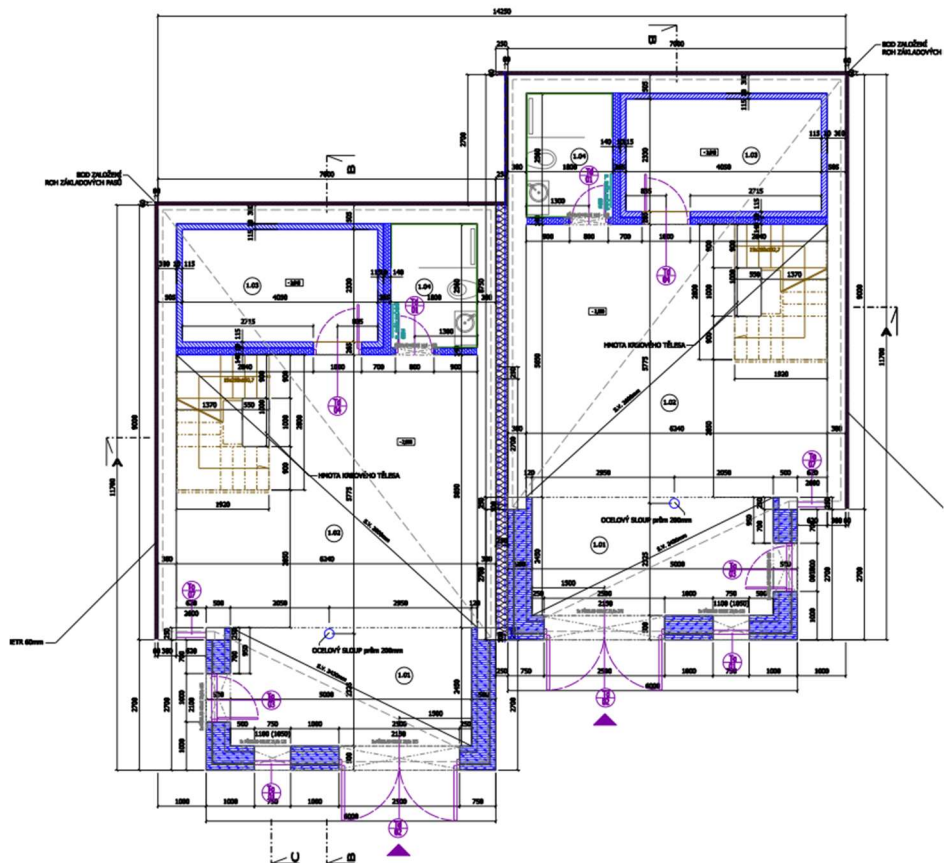
Počítá se s variabilním využitím a řešením spodního podlaží – **klubovna, wellness, garážové stání, výroba vína...**



Čelní pohled z jižní strany



První podzemní podlaží



4

VIZUALIZACE

Variabilní řešení využití domů



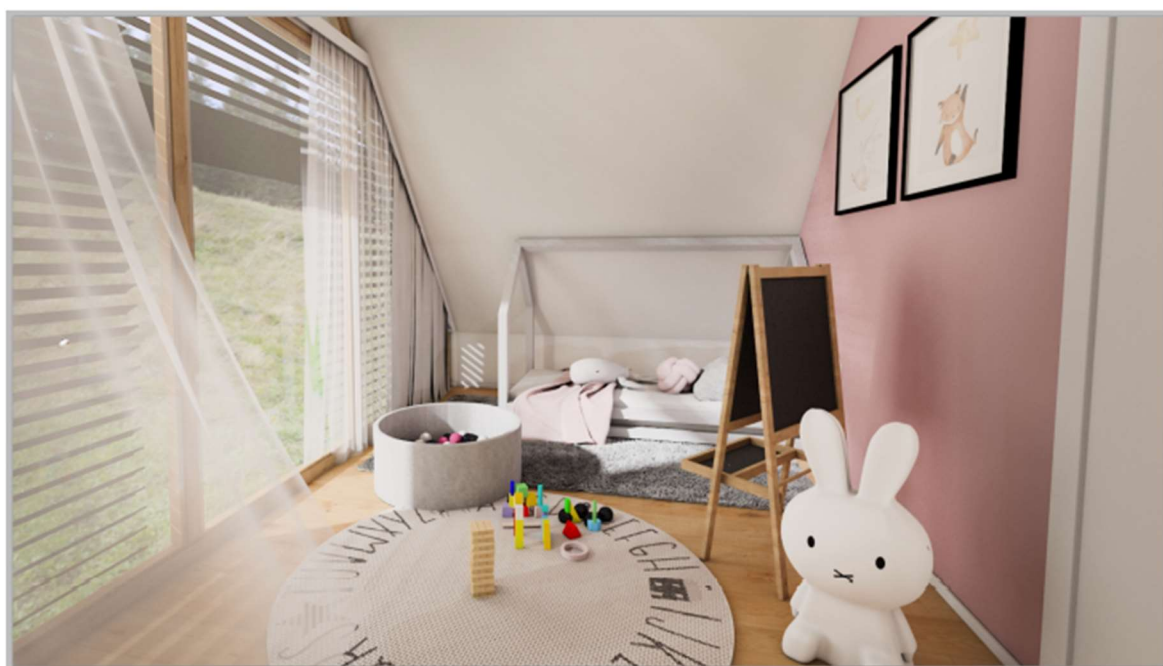
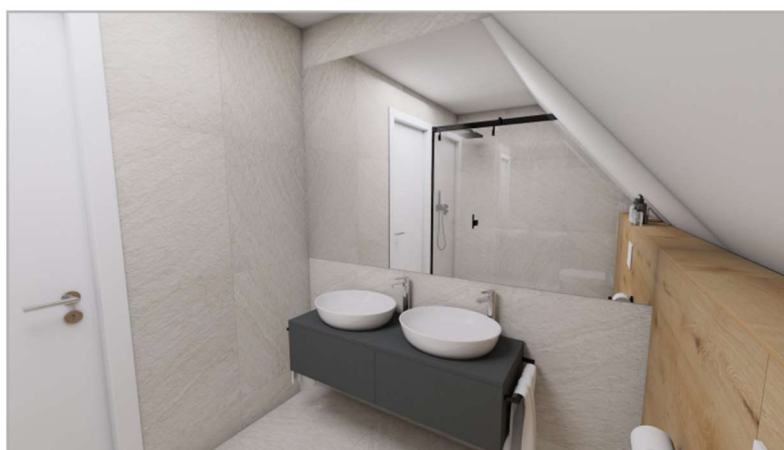
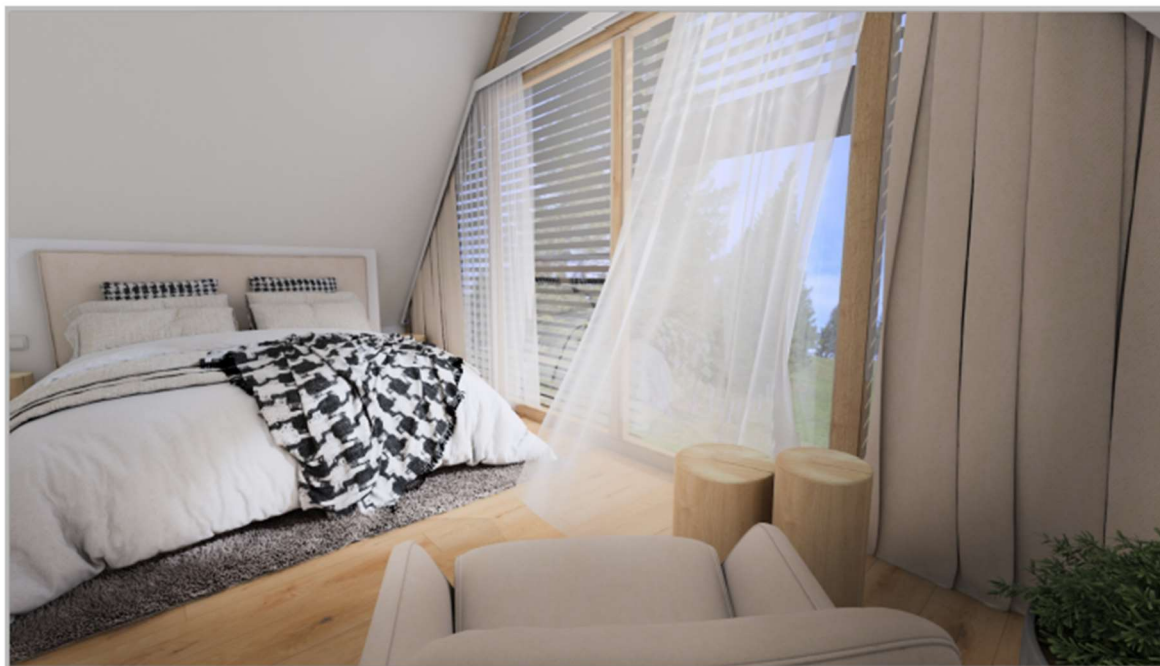
Z jižní strany vstup / vjezd do 1.PP, ze severní strany vstup do obytné části 1.NP



Obývací s kuchyňským koutem a terasou



V podkroví dvě ložnice a koupelna



V prvním podzemním podlaží se nabízí několik variant řešení:
vinný bar, wellness, lisovna s vinným sklepem, ale také garáž, dílna, kanceláře atd.

Varianta BAR



Varianta WELLNESS



5

| ATRAKTIVNÍ OBEC I OKOLÍ
Zážitkový Kurdějov

Kurdějov je menší vinařská obec s přibližně 400 obyvateli, která se nachází nedaleko Hustopečí u Brna. Hluboké údolí, ve kterém leží a které je obklopené pahorkatinou začínajících Ždánických vrchů, je pro krajinu jižní Moravy zcela netypické. Impozantní pohled, který se Vám naskytne, když překonáte první serpentiny při příjezdu od Hustopečí, ještě umocní unikátní hradbami obklopený gotický kostel svatého Jana Křtitele.

Obec má bohatou vinařskou historii, na kterou místní vinaři v současnosti úspěšně navazují. Zdejší víno bylo vyhledávané v širokém okolí – odebíralo ho mnoho klášterů i šlechticů. Dnes zde vznikla další zcela nová moderní vinařství.



Vinařství Ebenberg bylo vybudováno v areálu Hotelu tenis, kde je však nadále k dispozici oblíbené wellness i bowlingové dráhy. Vinařství Ebenberg zpracovává hrozny výhradně z kurdějovských vinic a pyšní se zřejmě nejhustším sponem na Moravě, který dává 12 800 keřů révy vinné na hektar. V areálu vinařství jsou rovněž vyhledávané konferenční prostory.



Ve spolupráci se čtyřhvězdičkovým **hotelem Vinař** se zde konají např. vyhlášení gurmánské akce, snoubení místního vína s jídly z místních potravin v biokvalitě atd.



Mgr. Jan Jordán * mobil: 7777 11 000 * e-mail: reality@janjordan.cz * www.janjordan.cz

V roce 2022 vyrostlo nad kostelem **Vinařství Gurdau**, jehož vskutku unikátní vinařský areál se ihned po kolaudaci stal vyhledávanou kurdějovskou „atrakcí“. Ve vinařství, jehož název si majitelé zvolili dle původního německého jména obce Gurdau, spravují 7 ha místních vinic.



Dále zde hospodaří na vlastních vinicích **Vinařství sv. Václav**, které se ve svém vinařském domě v Hustopečích zaměřuje zejména na produkci limitovaných šarží vín.



Devadesátá léta a nový režim tak dovolily Kurdějovu doslova rozkvést. Obyvatelům i všem návštěvníkům tak nyní Kurdějov poskytuje příjemné prostředí s citlivě sladěnou architekturou celé obce. Ke sportovnímu vyžití slouží fotbalové a volejbalové hřiště a sportovní hala.

HUSTOPEČE, MĚSTO MANDLONÍ A VÍNA

A sousední Hustopeče už dávno nejsou známe pouze jako zemědělská a vinařská obec, ležící kousek od Brna. Dnes je to moderní město s kompletní infrastrukturou.

Náměstí s historickou radnicí, úřady a bankami, nemocnice, hotely a restaurace, kino



HUSTOPEČE – nejen město vína a mandlí

Město, které žije bohatým kulturním i společenským životem. Dnes město s počtem 5800 obyvatel disponuje kompletní občanskou infrastrukturou. Jsou zde sídla státních a správních orgánů a organizací, které zajišťují služby občanům města i okolních obcí. Ve městě funguje Městská nemocnice i privátní zdravotnická zařízení. Jsou zde dvě základní školy, speciální škola, gymnázium, odborné učiliště a ZUŠ.

Nákupní střediska LIDL, PENNY a nové budovaný COOP vedle tržnice



HUSTOPEČE – nejen město vína a mandlí

Sportovní hala, koupaliště, plavecký bazén, fotbalový a lehkooatletický stadion



HUSTOPEČE – nejen město vína a mandlí

Město má vybudováno rozsáhlé sportovní zázemí. Fotbalový a lehkooatletický stadion, sportovní víceúčelová hala, hala na stolní tenis, posilovny, krytý bazén, letní koupaliště, hokejbalové hřiště, sauna, tenisové a beachvolejbalové kurty.

Dříve ryze zemědělské město je v současnosti průmyslovým, obchodním a správním centrem, které žije čínorodým kulturním a společenským životem. Podzimní kulturní dění tradičně zahajují v září Svatováclavské hody, kdy bývá nejen ve vyhlášené vinařské uličce Turhandle velmi živo.

6

PRODEJNÍ CENA Variabilní možnosti platby



Prodejní cena tohoto akčního „živého“ projektu je 15.500.000,- Kč

Při rychlém jednání je snížení prodejní ceny možné

V ceně je:

- Stavební parcela 2.545 m²
- Projektová dokumentace pro sloučené územní a stavební řízení
- Prováděcí projekt
- Stavební povolení (11/2021)
- Veškeré realitní, právní a finanční služby, včetně odměny realitní kanceláře

Další podmínky

- Průběh prodeje a platby standardním způsobem
 - Rezervace
 - Blokační záloha
 - Kupní smlouva
 - Smlouva o úschově
 - atd..
- Majitel však bude souhlasit i s možností variabilní úhrady kupní ceny, tzn. např.:
 - postupná úhrada kupní ceny
 - částečná úhrada standardním finančním plněním a doplatek např. zápočtem za jednu budovu atp.
- Majitel upřednostní zájemce s rychlou platbou
- Majitel netrvá na realizaci výstavby projektu tak, jak bylo vyprojektováno a je na schopnostech kupujícího, zdali bude mít zájem zpracovat a nechat schválit jiný projekt

Vážení,

v případě zájmu o tento projekt pište na e-mail: reality@janjordan.cz, rád Vám odpovím na případné dotazy, zorganizuji prohlídku areálu atp.

Děkuji, Mgr. Jan Jordán

2.1.2023