

B25/22

Návrh na pořízení změny Územního plánu města Brna zkráceným postupem pořízení

Návrh je zpracován v rozsahu ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vážená paní vedoucí,

Dovolujeme si vaším prostřednictvím požádat zastupitelstvo statutárního města Brna, aby rozhodlo o zahájení pořizování změny ÚP Brna zkráceným postupem podle ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, spočívající v prověření možnosti **změny funkčního využití souboru pozemků v k. ú. Žabovřesky**; současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna

a. Identifikační údaje podatele:

GAAsAG spol. s r. o., V Újezdech 559/2, 621 00 Brno

Kontaktní osoba: Ing. arch. Martin Kabát; 724 130 780, projekce@gasag.cz

Statutární město Brno

Doručeno: 10.10.2022

MMB/0457466/2022

listy:1 přílohy:1

druh: list/sv:



mmb1es8327ca0c

Oprávnění podat Návrh na předmětnou změnu ÚPmB dokládám LV viz příloha č. 1 tohoto Návrhu. Dále dokládáme plnou moc mezi majitelem a podatelem.

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB

Změna funkčního využití ze smíšených ploch výroby a služeb na nové využití PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ.

c. Návrh obsahu změny ÚPmB

Návrh Obsahu změny je přílohou č. 2 tohoto Návrhu.

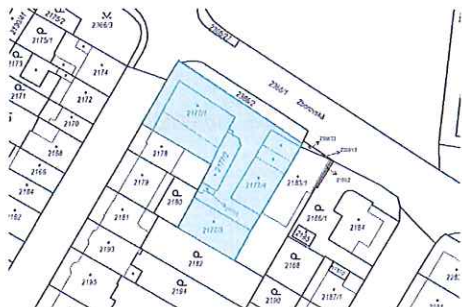
- Nepožadujeme zpracování variant řešení.*

d. Návrh úhrady nákladů na zpracování změny ÚPmB, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhotovení úplného znění

- Pokud zastupitelstvo města podmíní pořízení předmětné změny ÚPmB částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona, pak s úhradou nákladů souhlasíme.*

~~Žádáme o úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona statutárním městem Brnem*~~

Identifikace území

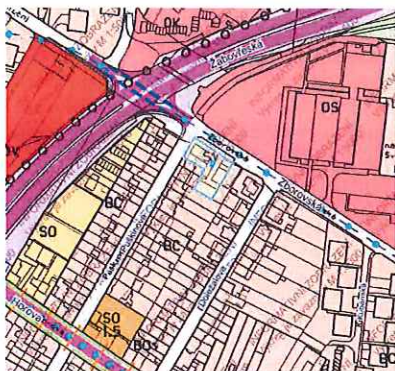


Obec	:	Brno [582786]
Katastrální území	:	Žabovřesky [610470]
Číslo LV	:	2076
Parcelní čísla dotčených pozemků	:	p. č. 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 2177/5
Vlastnické právo	:	C.M.I. Invest Development s.r.o., Anenská 3/2, 602 00 Brno

Současný stav dle platného územního plánu (vyhl. 2/2004)

Druh plochy	:	stavební
Stabilita	:	stabilizovaná
Funkce	:	smíšená plocha
Funkční typ	:	smíšená plocha výroby a služeb
Způsob ochrany nemovitosti	:	ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité kulturní památky

Plocha je vymezena v centrální části katastrálního území Žabovřesky podél ulice Zborovská. V lokalitě se v současnosti nachází vyklizená plocha po bývalém areálu drobné výroby a služeb. Stávající způsob využití plochy je potenciálně rušivý vzhledem ke skutečnosti, že okolní zástavba je určena výhradně pro čisté bydlení.



Návrh změny Územního plánu města Brna

Druh plochy	:	stavební
Stabilita	:	návrhová
Funkce	:	Plochy všeobecného bydlení
IPP	:	3
Výškové a jiné omezení	:	12-28 m, resp. s akcentem do 40m

Odůvodnění návrhu změny

Lokalita je situována podél ulice Zborovská v k.ú. Žabovřesky. V lokalitě se v současnosti nachází vyklizená plocha po bývalém areálu drobné výroby a služeb. Stávající způsob využití plochy je potenciálně rušivý vzhledem ke skutečnosti, že okolní zástavba je určena výhradně pro čisté bydlení. Navrhujeme změnu funkčního využití z výroby na bydlení, a dále možnost zlepšení celkové situace při ulici Zborovská, kde může dojít k rozvoji kompaktního uličního profilu s parterem, kde se nově může vyskytovat i občanská vybavenost. Umístění pozemku umožňuje vznik významného nároží obou ulic.

Urbanisticky se v nejtěsnější blízkosti řešeného území nachází řadová zástavba tvořená rodinnými domy o výšce 2-3 podlaží. Dále směrem do centra města Brna se zástavba zvolna mění na solitérní panelové domy (4 podlaží) s dalším přechodem na deskové činžovní domy (4 podlaží). Vzhledem k výrazné změně využití plochy by mělo být její zařazení jako plocha přestavby, nikoli plocha stabilizovaná.

Nová zástavba by měla reflektovat umístění při hlavní frekventované ulici a dát možnost uzavření stávající zástavby do blokové struktury, kdy bude viditelně oddělená rušná část ul. Zborovské od klidné Puškinovy ulice např. prostřednictvím zmíněných výškových odskoků.

Popsanou změnou navrhujeme předefinovat funkční plochy celé lokality na Plochy všeobecného bydlení – BO:

PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ – BO

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

- **Hlavní je využití pro:**
 - *především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení),*
 - *pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno*
- **Přípustné jsou:**
 - *stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení)*
 - *Obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přílehlého území*
 - *Jednotlivá zařízení administrativy*
 - *i jako monofunkční objekty:*
 - *služebny městské policie*
 - *jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a enter pohybových aktivit.*

- podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí místěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě)
- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území)
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě

Navrhujeme možnost umístění výškového akcentu k vytvoření dominantního nároží a možnost využití parteru městotvorným způsobem. Dále navrhujeme možnou podlažnost 4-5 pater, kdy odpovídající IPP uvažujeme v hodnotě 3. Zvyšováním objektů vznikají nové obytné prostory, které umožňují přirozený nárůst obyvatel (a pracovních prostor) v centrální části města, nebo poblíž významných urbanistických lokalit a tím uchování jeho funkce. Jedním z cílů trvale udržitelného rozvoje je maximalizace využití vnitroměstských stabilizovaných ploch, pro které již byla vybudována potřebná technická a dopravní infrastruktura a které již jsou využity pro výstavbu. Alternativně dochází k nežádoucímu plošnému rozrůstání měst a rozšiřování periferních částí. Tento jev s sebou nese nové náklady na budování a provoz dopravní a technické infrastruktury, na zabírání nových ploch na úkor zeleně a také prodlužování a přetěžování stávajících dopravních soukromých i veřejných sítí.

Snímek fotomapy (r. 2022)





Uspořádání oblasti bylo prověřeno zákresem do fotografie. Jako vhodné řešení se jeví sjednocení blokové struktury se zvýrazněným nárožím. Uskočením výškových hladin dojde k umocnění pozice městské třídy a sjednocení výškové hladiny zástavby řešené lokality.

V Brně dne 12. 9. 2022



PLNÁ MOC

Já níže podepsaný

Cyril Moravčík, jednatel společnosti:

C.M.I. Invest Development s.r.o., Anenská 3/2, 602 00 Brno
IČO: 064 74 535

tímto zplnomocňuji

pana

Ing. arch. Martina Kabáta, IČO 72482052, sídlem Úlehle 2080/15, 621 00 Brno
ČKA 04 126

k zastupování v náležitostech řešení změny územního plánu:

**„Změna územního plánu v lokalitě nároží ulic Zborovská a Puškinova“ na p. č. 2177/1,
2177/2, 2177/3, 2177/4 a 2177/5 k. ú. Žabovřesky“**

k řešení a projednání P.D., zastupování mé osoby na stavebním úřadě, nahlížení do spisů i pořizování kopií, včetně fotokopií a skenování spisu, k podávání projektové dokumentace a zastupování v řízeních spojených s úkony v souvislosti **se změnou územního plánu výše uvedené lokality.**

V Brně dne 12. 09. 2022

Plnou moc uděluje:

Podpis:

.....


/jméno a příjmení - hůlkovým písmem, podpisy/

V Brně dne 12. 09. 2022

Plnou moc přijímám v plném rozsahu:

Podpis:

.....

GASAG
spol. s r.o.
IČO: 064 74 535

Zmocněnec

/jméno a příjmení - hůlkovým písmem, podpisy/

Krajský úřad Jihomoravského kraje
Odbor životního prostředí
Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis zn.: -
Ze dne: 20.09.2022
Č. j.: JMK 137987/2022
Sp. zn.: S-JMK 137400/2022 OŽP/Mar
Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová
Telefon: 541 652 633

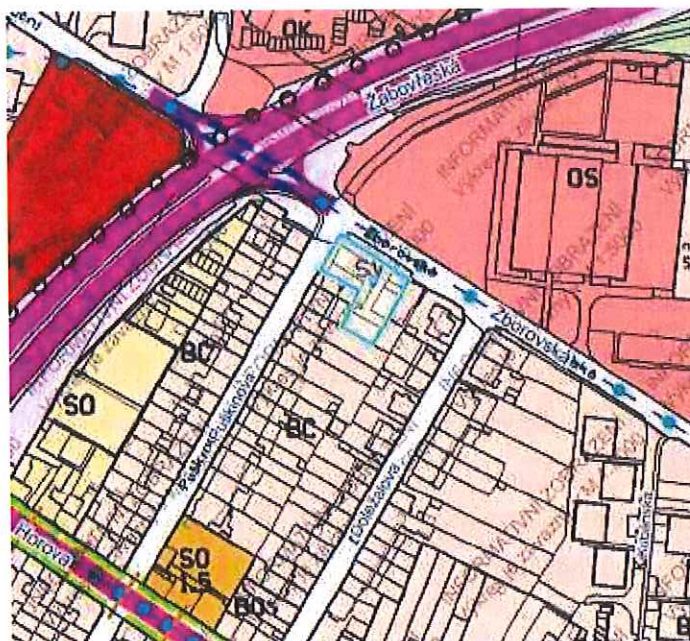
Ing. arch. Martin Kabát
Úlehle 2080/15
621 00 BRNO
DS: rcyb45h

Datum: 26.09.2022

„Navrhovaná změna funkčního využití pozemků p. č. 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 2177/5 v k. ú. Žabovřesky“ – stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 20.09.2022 žádost o stanoviska k „Navrhované změně funkčního využití pozemků p. č. 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 2177/5 v k. ú. Žabovřesky“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Společnost C.M.I.Invest Development s.r.o., Anenská 3/2, 602 00 Brno, IČ 06474535, zastoupena na základě plné moci Ing. arch. Martinem Kabátem, Úlehle 2080/15, 621 00 Brno, navrhuje změnu funkčního využití pozemků p. č. 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 2177/5 v k. ú. Žabovřesky z plochy smíšené výrby a služeb na plochu všeobecného bydlení, IPP 3. Rozsah řešeného území je cca 1 220 m².



1.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny):

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4) písm. o) a z) zákona o ochraně přírody, vyhodnotil na základě žádosti, kterou podala společnost C.M.I.Invest Development s.r.o., Anenská 3/2, 602 00 Brno, IČ 06474535, zastoupena na základě plné moci Ing. arch. Martinem Kabátem, Úlehle 2080/15, 621 00 Brno možnosti vlivu „Navrhované změny funkčního využití pozemků p. č. p. č. 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 2177/5 v k. ú. Žabovřesky“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává

s t a n o v i s k o

podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocený návrh

n e m ů ž e m í t v ý z n a m n ý v l i v

na stav předmětu ochrany nebo celistvost žádné z evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000, které jsou v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený návrh svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a stav předmětů ochrany.

Toto odůvodněné stanovisko se vydává postupem podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a nejedná se o rozhodnutí ve správním řízení. Tento správní akt nenahrazuje jiná správní opatření a rozhodnutí, která se k hodnocené aktivitě vydávají podle zvláštních právních předpisů.

Ing. Kateřina Myslivcová, kl. 1556

2.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny funkčního využití pozemků p. č. 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 2177/5 v k. ú. Žabovřesky na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaná změna funkčního využití pozemků p. č. 2177/1, 2177/2, 2177/3, 2177/4, 2177/5 v k. ú. Žabovřesky“ nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu

ustanovení § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.

Ing. Jana Marvanová, kl. 2633

Ing. Jiří Hájek v.r.

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Za správnost vyhotovení: Ing. Jana Marvanová