

Statutární město Brno

Doručeno: 09.09.2022

MMB/0453974/2022

listy: přílohy: 8

druh: li/sv:



mmb1es83272988

10/1007 88
B26/22

Statutární město Brno

Odbor územního plánování a rozvoje

Ing. Arch. Pavla Pannová

Datová schránka:a7kbrnn

V Brně, dne 8.9.2022

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 pořízení 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 **navýšení IPP z hodnoty 0,5 na hodnotu 3,0 v areálu mezi ulicemi Vídeňská a Jílová, LV č. 428, k.ú. Štýřice** a současně, aby zastupitelstvo Statutárního města Brna schválilo Obsah změny ÚP města Brna

a. Identifikační údaje podatele:

Společnost ELOI DEVELOPMENT s.r.o., IČ 03677401, se sídlem Zámecká 838, 667 01 Židlochovice, zapsaná u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 86278. Společnost ELOI DEVELOPMENT s.r.o. je vlastníkem areálu mezi ulicemi Vídeňská a Jílová a jsou uvedeny na LV č. 428, k.ú. Štýřice.

Oprávnění podat Návrh na předmětnou změnu ÚPmB dokládám LV viz příloha č. 1 tohoto Návrhu.

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB

Společnost ELOI DEVELOPMENT s.r.o. plánuje výstavbu 9ti patrového polyfunkčního objektu s podzemními parkovacími místy v kapacitě dostatečné pro potřeby plánovaného objektu. V přízemí objektu se předpokládá vstupní recepce pro obsluhu areálu a potřeb nájemníků, dále pak kavárna a technické zázemí. Toto patro bude plynule propojeno s venkovním prostorem. Venkovní prostor bude sloužit pro relaxaci a odpočinek, tomu bude přizpůsobena také jeho struktura jak do mobiliáře, tak zeleně a komunikačních tras. Jelikož již nyní k budově přiléhá rozsáhlá zelená plocha, tak se takové uspořádání přímo nabízí. Jednotlivá patra budou uzpůsobena nájemcům na míru, kdy vybavení předpokládáme typu kancelářských provozů.

Objekt bude maximálně možně pracovat s obnovitelnými zdroji energie, bude využívat odpadní i dešťovou vodu a třídit komunální odpady, zejména biosložky a další materiálové zdroje.

Okolí nově budovaného polyfunkčního objektu je tvořen převážně bytovou zástavbou (obdobné výšky), jejíž požadavky na využití daného území se doplňují s polyfunkčním objektem, tedy absorpční kapacita území zůstane víceméně nezměněna, jelikož špičky obou provozů se míjí. Bytové domy využívají veřejný prostor v pracovních dnech převážně v ranních a podvečerních hodinách, zatím co uživatelé polyfunkčního objektu pak v průběhu dne. Ve dnech pracovního klidu předpokládáme zachování provozu pouze u obchodních jednotek, pokud takové budou (zatím plánujeme pouze kavárnu).

Dopravní napojení objektu bude využívat stávajících dopravních tras, pohyb pěších bude logicky navázán na stávající trasy a dostupné zastávky městské hromadné dopravy. Při organizaci interiéru budovy bude respektováno vedení tramvajové tratě a přilehlá frekventovaná víceprúdová komunikace.

c. Návrh obsahu změny ÚPmB

Jedná se o změnu IPP z hodnoty 0,5 na hodnotu 3,0 v rozsahu plochy 1 693 m² a navrhované IPP je v souladu s charakterem okolní zástavby, které je převážně tvořeno bytovými domy se stejnou výškou, jako je navrhována pro novou výstavbu, tedy 9NP. Současně typ plánované výstavby nebude mít vliv na absorpční kapacitu oblasti, jelikož charakter plánovaného provozu doplňuje dnešní užívání veřejného prostoru.

Pozn.: I nově navrhovaný územní plán v této oblasti navrhoval výškový limit 16 m s umožněním lokální dominanty až 25 m.

Návrh Obsahu změny je přílohou č. 2 tohoto Návrhu.

Nepožadujeme zpracování variant řešení.

d. Stanovisko orgánu ochrany přírody, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Dle vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí, č.j. JMK 117239/2022 je navrhovaná změna ÚP akceptovatelná a nemá žádný významný vliv na z evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000 ani z pohledu zákona o posuzování vlivů na životního prostředí.

Stanovisko je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

e. Stanovisko krajského úřadu, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí

Dle vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí, č.j. JMK 117239/2022 je navrhovaná změna ÚP akceptovatelná a nemá žádný významný vliv na z evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000 ani z pohledu zákona o posuzování vlivů na životního prostředí.

Stanovisko je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

f. 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 navrhujeme, že si na naše náklady zajistíme rovněž autorizovanou osobu zpracovatele a uhradíme požadovaný rozsah prací, který následně bude předán pořizovateli a určenému zastupiteli ke kontrole a projednání.

Děkuji za kladné projednání a jsem připravena zodpovědět případné otázky.

Ing. Dušan Fibinger, Ph.D.
Jednatel ELOI development s.r.o.



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	428
Katastrální území:	Štýřice [610186]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ELOI development, s.r.o., Zámecká 838, 66701 Židlochovice	

Pozemky

Parcelní číslo
1479/1; součástí pozemku je stavba
1479/2
1479/3
1481/5
1481/6

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

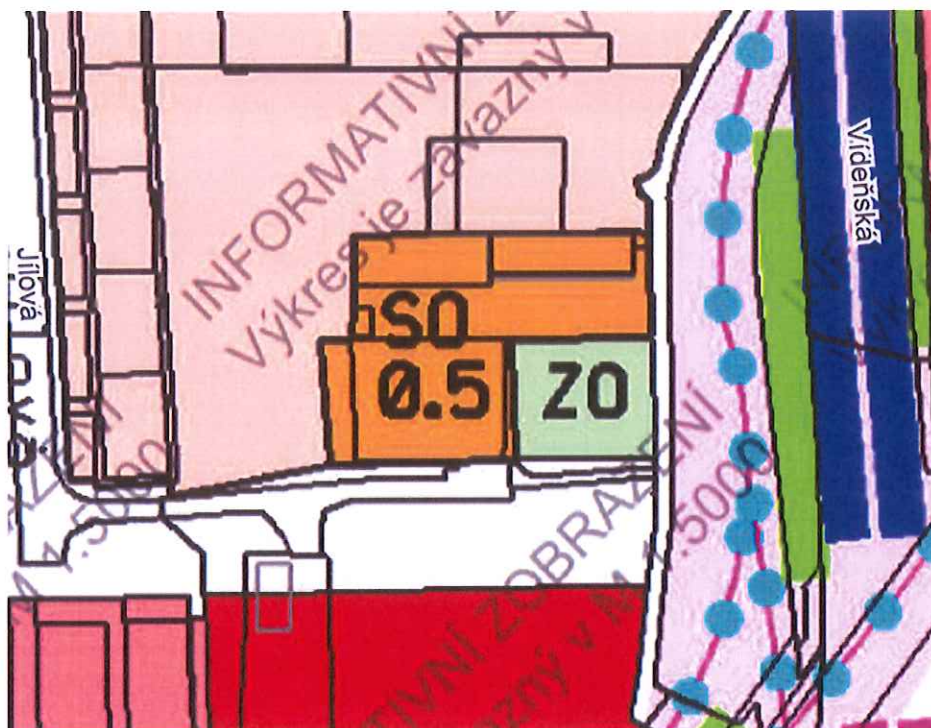
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.08.2022 17:00.

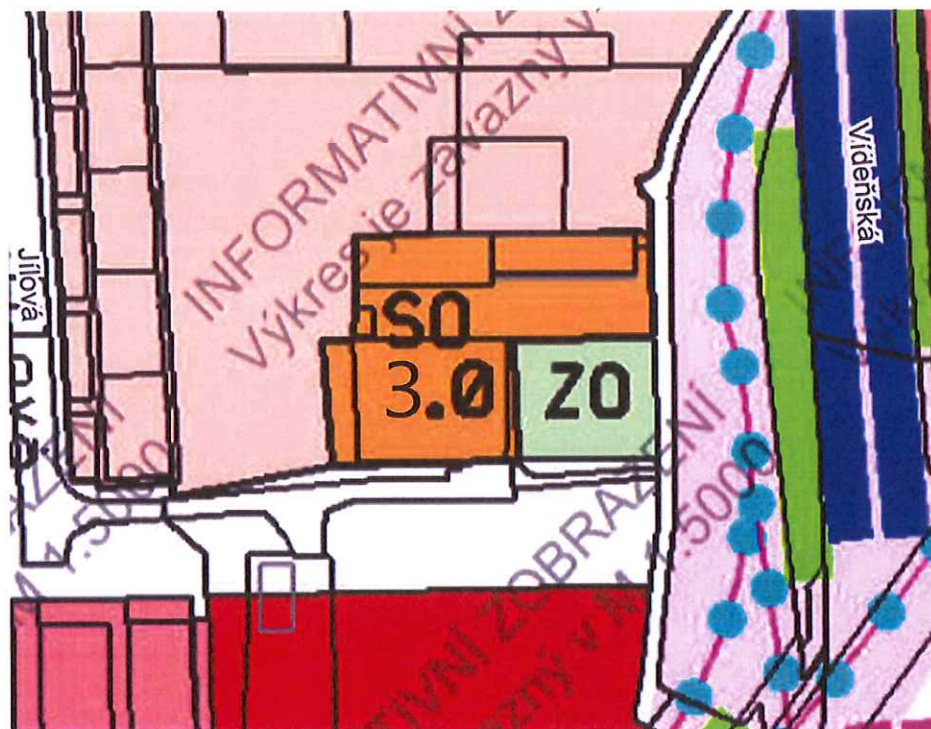


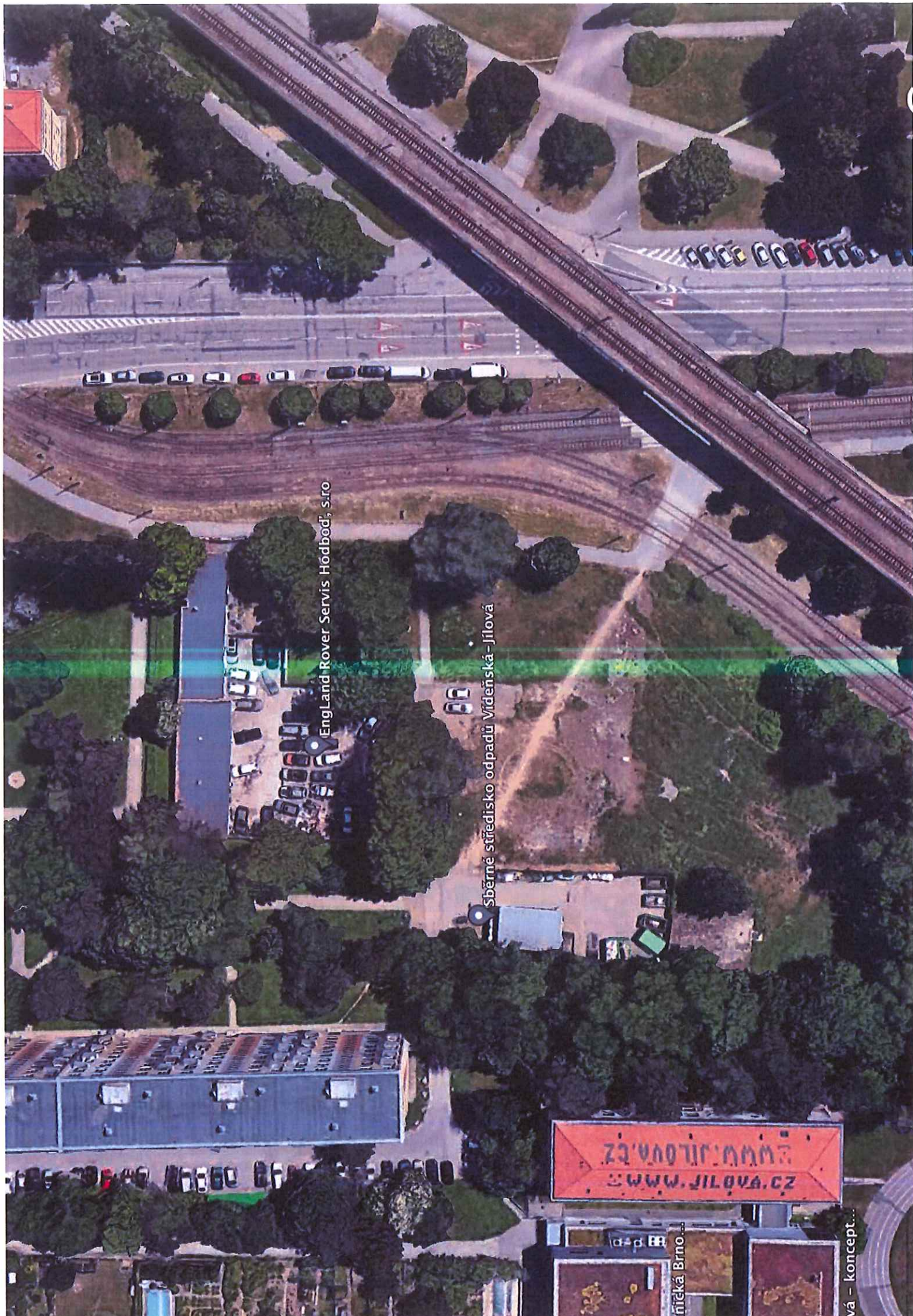
SITUACE - ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

SITUACE DLE STÁVAJÍCÍHO ÚZEMNÍHO PLÁNU- SO 0.5



SITUACE DLE NAVRŽENÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU- SO 3.0





England Rover Servis Hodbodí, s.r.o.

Sběrné středisko odpadů Vídeňská - Jilová

ZAVATIF JILOVA.CZ
ZAVATIF JILOVA.CZ

ničková Brno

vá - koncept...

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis zn.: -

Ze dne: 22.07.2022

Č. j.: JMK 117239/2022

Sp. zn.: S-JMK 115899/2022 OŽP/Mar

Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová

Telefon: 541 652 633

ELOI DEVELOPMENT s.r.o.

Zámecká 838

667 01 ŽIDLOCHOVICE

(DS)

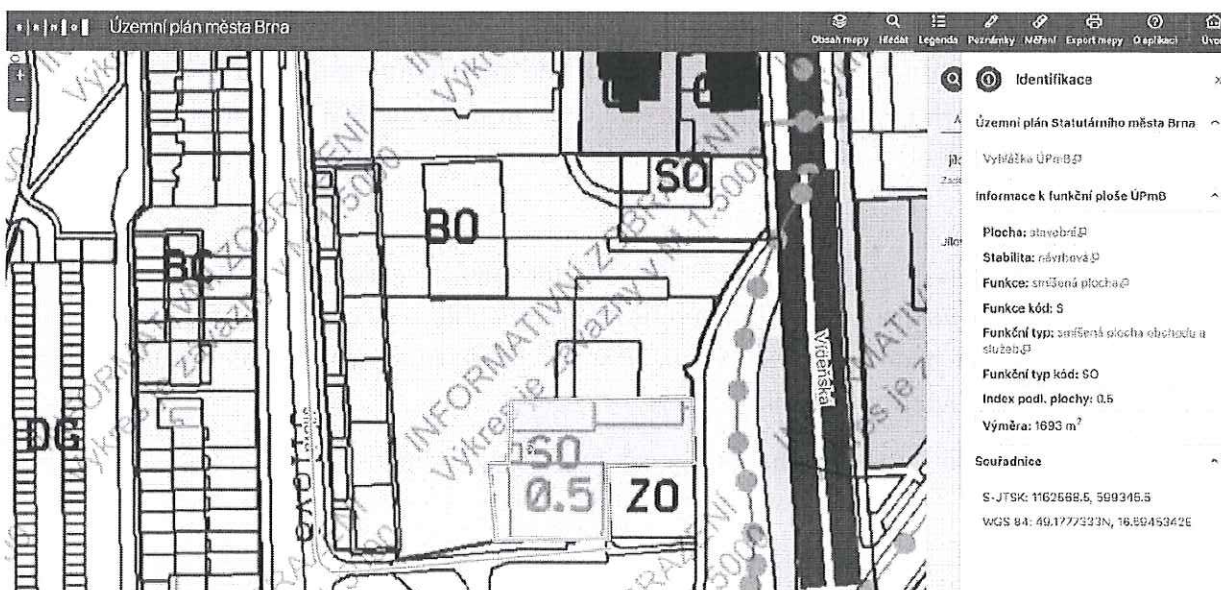
Datum: 10.08.2022

„Navrhovaná změna využití pozemků „areálu mezi ulicemi Vídeňská a Jílová“, LV č. 428, k. ú. Štýřice“ – 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 04.08.2022 žádost o stanoviska k „Navrhované změně využití pozemků p. č. „areálu mezi ulicemi Vídeňská a Jílová“, LV č. 428, k. ú. Štýřice“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Společnost ELOI DEVELOPMENT s.r.o., Zámecká 838, 667 01 Židlochovice, IČ 03677401, navrhuje změnu využití pozemků „areálu mezi ulicemi Vídeňská a Jílová“, LV č. 428, k. ú. Štýřice na index IPP 3,0. Rozsah přemětné plochy je cca 1 693 m².

„Vzhledem k tomu, že okolní zástavba má 9 pater (např. nejblíže objekt podél ul. Jílová), je navrhované IPP zcela v souladu s charakterem okolí. To je dokladováno mj. právě skutečností, že i budoucí ÚP pro tuto oblast navrhoval výškový limit do 16m s umožněním lokální dominanty až 25m.“



IČ
70888337

DIČ
CZ70888337

Telefon
541 651 111

ID DS
x2pbqzq

Email
posta@kr-jihomoravsky.cz

Internet
www.kr-jihomoravsky.cz

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 Společnost ELOI DEVELOPMENT s.r.o., Zámecká 838, 667 01 Židlochovice, IČ 03677401 možnosti vlivu „Navrhované změny využití pozemků „areálu mezi ulicemi Vídeňská a Jílová“, LV č. 428, k. ú. Štýřice“ 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 ustanovení § 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 vlivu změny navrhovaného využití pozemků „areálu mezi ulicemi Vídeňská a Jílová“, LV č. 428, k. ú. Štýřice na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaná změna využití pozemků „areálu mezi ulicemi Vídeňská a Jílová“, LV č. 428, k. ú. Štýřice“ 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

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

v z. Mgr. Dana Richterová, v.r.

referentka oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Za správnost vyhotovení: Ing. Jana Marvanová