

B27/22

JASELOVA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 14-09-2022
Č.j. MMB: 460 666
Příl.:

Statutární město Brno
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 Brno

Statutární město Brno
Doručeno: 14.09.2022
MMB/0460666/2022
Listy: 1 přílohy:
druh: li/sv:



mmb1es83273f96

V Brně, 13. září 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 primátorko,

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 funkční plochy typu **SV** na typ **B** a současně, aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna.

Podání činíme jakožto jednatelé společnosti HOFEMA s.r.o., která je vlastníkem bývalého výrobního areálu přístupného z ulice Bodlákova v Brně – Líšni. Tento areál je vymezen pozemky parcelní č. 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/6, 2008/7, 2008/8, 2008/9, 2008/10, 2008/11, 2009/1, 2009/2, 2009/3, 2009/4, 2009/5, 2009/6 v k.ú. Líšeň [612405]. Celý areál je pak veden na listu vlastnictví spol. HOFEMA s.r.o. pod č. 3246, evidovaným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město.

Podstata žádosti o prověření možnosti změny funkční plochy je celkem jednoduchou záležitostí, spočívající ve změně typu využití funkční plochy. Výměra této ucelené plochy, která je v majetku společnosti HOFEMA s.r.o. (tj. celková výměra = disponibilní plocha) činí 4291, 6 m². Tato plocha s funkčním typem SV (tj. smíšené plochy výroby a služeb) je nyní vsazena do oblasti ploch s funkčním typem BO (plochy všeobecného bydlení), tj. do ploch stavebních a stabilizovaných.

Stávající vymezení plochy s funkčním typem SV slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.

a. Identifikační údaje podatele:

HOFEMA s.r.o.

Ing. Jiří Horníček – jednatel společnosti

Ing. Antonín Malec – jednatel společnosti

se sídlem:

Severní 1069, 664 42 Brno

zapsané v OR vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložka 103828

IČO: 06708463

datová schránka: **bavxcv2**

Podatel je zastoupen na základě udělené plné moci:

MIMOTO s.r.o.

Ing. arch. Dušan Knoflíček – jednatel společnosti

Ing. Pavel Bezpalec – jednatel společnosti

se sídlem:

Eleonory Voračické 1205/39, 616 00 Brno – Žabovřesky

zapsané v OR vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle C, vložka 52411

IČO: 06708463

datová schránka: **u6kmuiv**

e-mail: **mimoto@mimoto.cz**, mobil. tel.: **+420 731 504 003**

Oprávnění podat Návrh na předmětnou změnu ÚPmB dokládáme LV č. 3246 viz příloha č. 1 tohoto Návrhu. Současně přikládám Katastrální situace se zanesením rozsahu zastavění předmětných pozemků parcelní č. 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/6, 2008/7, 2008/8, 2008/9, 2008/10, 2008/11, 2009/1, 2009/2, 2009/3, 2009/4, 2009/5, 2009/6 v k.ú. Líšeň [612405] včetně výřezu z platné ÚPD (dotčená funkční plocha SV) a to v příloze č. 2 tohoto návrhu. V příloze č. 3 dále přikládáme fotografie stávajícího stavu výrobního areálu.

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB

V dané funkční ploše se v současné době nachází areál staveb, které jsou určeny ke skladování a k výrobě. Jedná se o soubor více, či méně zachovalých staveb, které sloužily, nebo slouží ke skladování a výrobě. Zcela konkrétně jde o 13 staveb z toho 2 torza staveb. Stavby mají sedlové, nebo pultové střechy a jsou zděné z pálených cihel, z monolitického/prefabrikovaného betonu nebo z ocelových rámových konstrukcí. Nosné konstrukce vykazují značné známky opotřebení včetně lokálních poruch a deformací. Stav objektů lze označit jako zanedbaný a zchátralý.

Plochu areálu vymežující pozemky žadatele svažující se směrem na jihovýchod. Středem pozemku prochází asphaltová komunikace, ze které je možný vstup do většiny objektů. Zmíněná komunikace ústí na severozápadním rohu pozemku, kde je zároveň jediný vjezd na pozemek. Vjezd vede z křižovatky ulic Bodlákova, Klicperova a Ochozská. Pozemek je vymezen pletivovým plotem, cihlovými zdmi a obvodovými konstrukcemi budov. Veškeré pozemky jsou ve výlučném vlastnictví investora a v současné době se na ně nevztahují žádné chráněné zájmy.

Naším záměrem je stávající stavby zcela odstranit a následně (tj. v souladu s případnou změnou ÚPD) realizovat výstavbu obytného souboru. Na parcele se nachází vzrostlé stromy a keře, které nebudou vyžadovat souhlas s kácením. Jediný vzrostlý strom (tj. smrk) při vjezdu do areálu, který by v případě kácení naplňoval podmínku souhlasu s kácením, bude ZACHOVÁN.

Pokládáme za nesporné, že stávající využití není v souladu s charakterem lokality. Případné obnovení jeho provozu by pak bylo ve střetu s požadavkem na zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení nejen v bezprostředním sousedství areálu, ale i v širším kontextu lokality.

Jinými slovy, smysluplně již tento areál nelze obnovit a provozovat. Proto také byl objekt postupně opouštěn a dlouhá léta chátral, až jsme jej před cca jedním rokem od předchozího vlastníka odkoupili my. Současně je jisté, že případná adaptace nedává vzhledem k rozsahu staveb, jejich technickému stavu a konstrukčnímu řešení žádný smysl. Nyní bychom rádi přistoupili k odstranění stavby.

c. Návrh obsahu změny ÚPmB

Návrh Obsahu změny je přílohou č. 4 tohoto Návrhu.
Sdělujeme, že nepožadujeme zpracování variant řešení.

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

Stanovisko je přílohou č. 5 tohoto Návrhu.

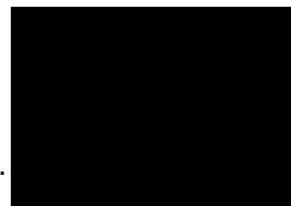
e. Stanovisko krajského úřadu, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí

Stanovisko je přílohou č. 5 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 s úhradou nákladů souhlasíme.

S úctou



Ing. Antonín Malec – jednatel společnosti HOFEMA s.r.o.

Příloha č. 1 - LV č. 3246.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2022 16:10:50

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 3246

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo HOFEMA s.r.o., Severní 1069, 66442 Modřice	06708463	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2008/1	1086	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2008/2	547	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/2				
2008/3	57	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/3				
2008/4	18	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/4				
2008/5	131	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/5				
2008/6	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/6				
2008/7	491	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/7				
2008/8	183	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/8				
2008/9	66	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/9				
2008/10	307	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/10				
2008/11	348	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 2008/11				
2009/1	518	ostatní plocha	manipulační plocha	
2009/2	18	zastavěná plocha a nádvoří		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2022 16:10:50

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Lišeň

List vlastnictví: 3246

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.09.2022 16:10:51

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov

Zajícová Lenka

Podpis, razítko

Řízení PÚ: 3259/2022-703



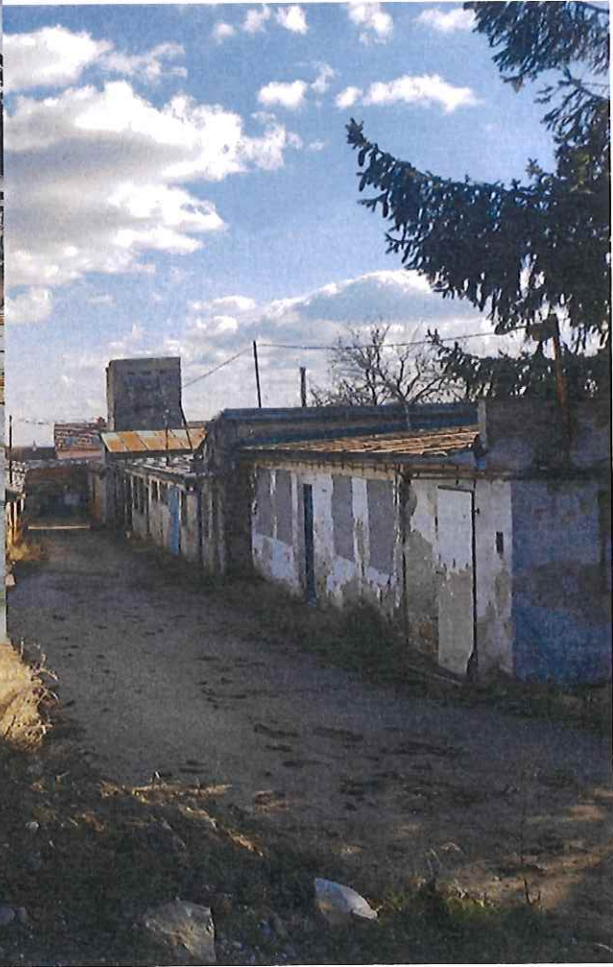
Správní poplatek ve výši 100
~~uhrazen v hotovosti / na zvláštní účt~~
dne



Příloha č. 2 - Katastrální situace se zanesením rozsahu zastavění předmětných pozemků.



Příloha č. 3 - Fotografie stávajícího stavu výrobního areálu.









Příloha č. 4 - Návrh obsahu změny ÚPmB.

Obsah navrhované změny ÚPmB spočívá v prověření možnosti změny funkční plochy typu SV na typ B a současně, aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna.

Nové vymezení řešené funkční plochy

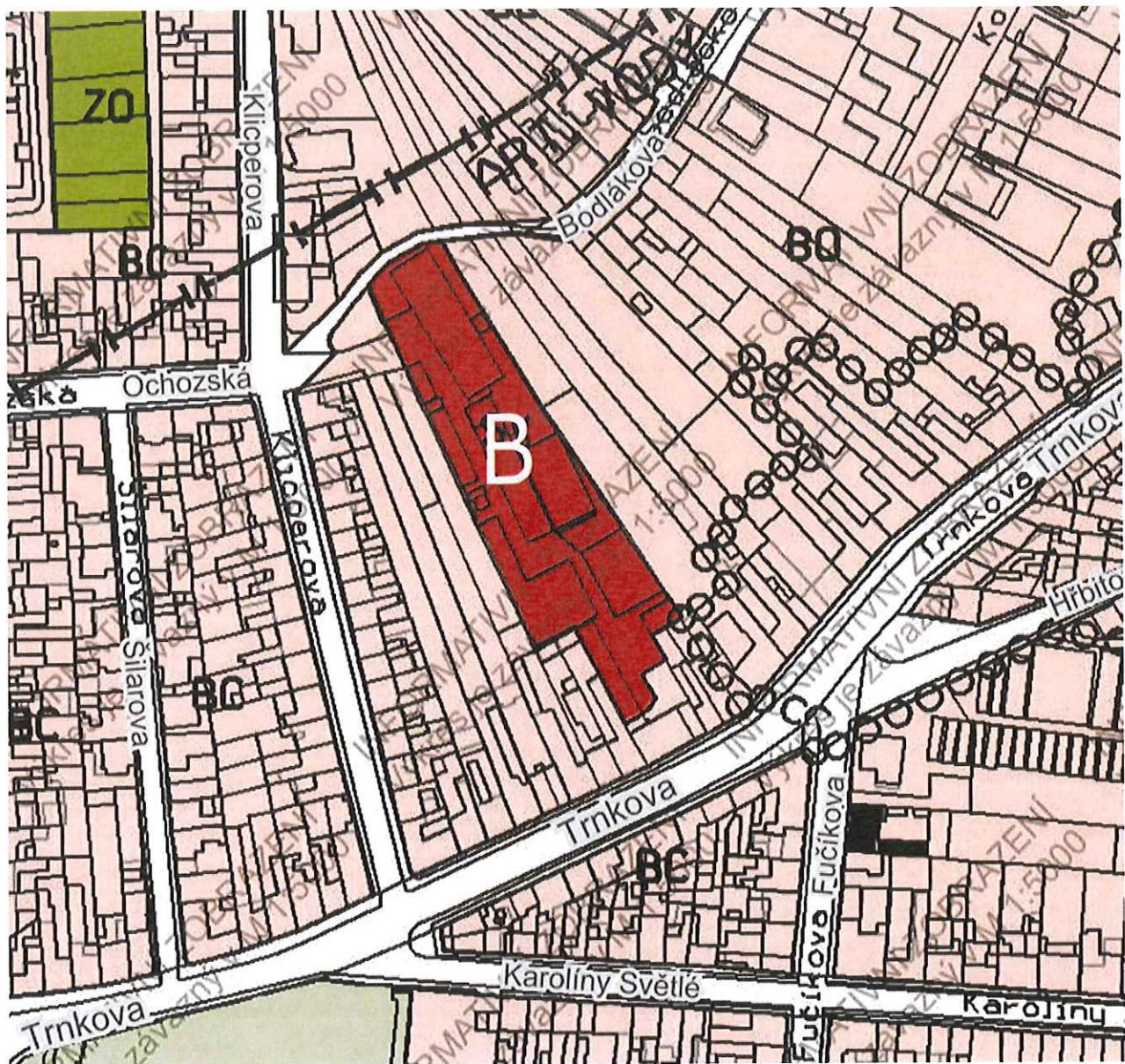
Stabilita: stabilizovaná

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): B

Název RZV: plocha bydlení

Struktura zástavby: rezidenční nízkopodlažní

Výšková úroveň zástavby: 3-10 m



Příloze č. 5 - Stanovisko orgánu ochrany přírody, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

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

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis zn.: -

Ze dne: 11.08.2022

Č. j.: JMK 119435/2022

Sp. zn.: S-JMK 118928/2022 OŽP/Mar

Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová

Telefon: 541 652 633

MIMOTO s.r.o.

Eleonory Voračické 1205/39

616 00 BRNO

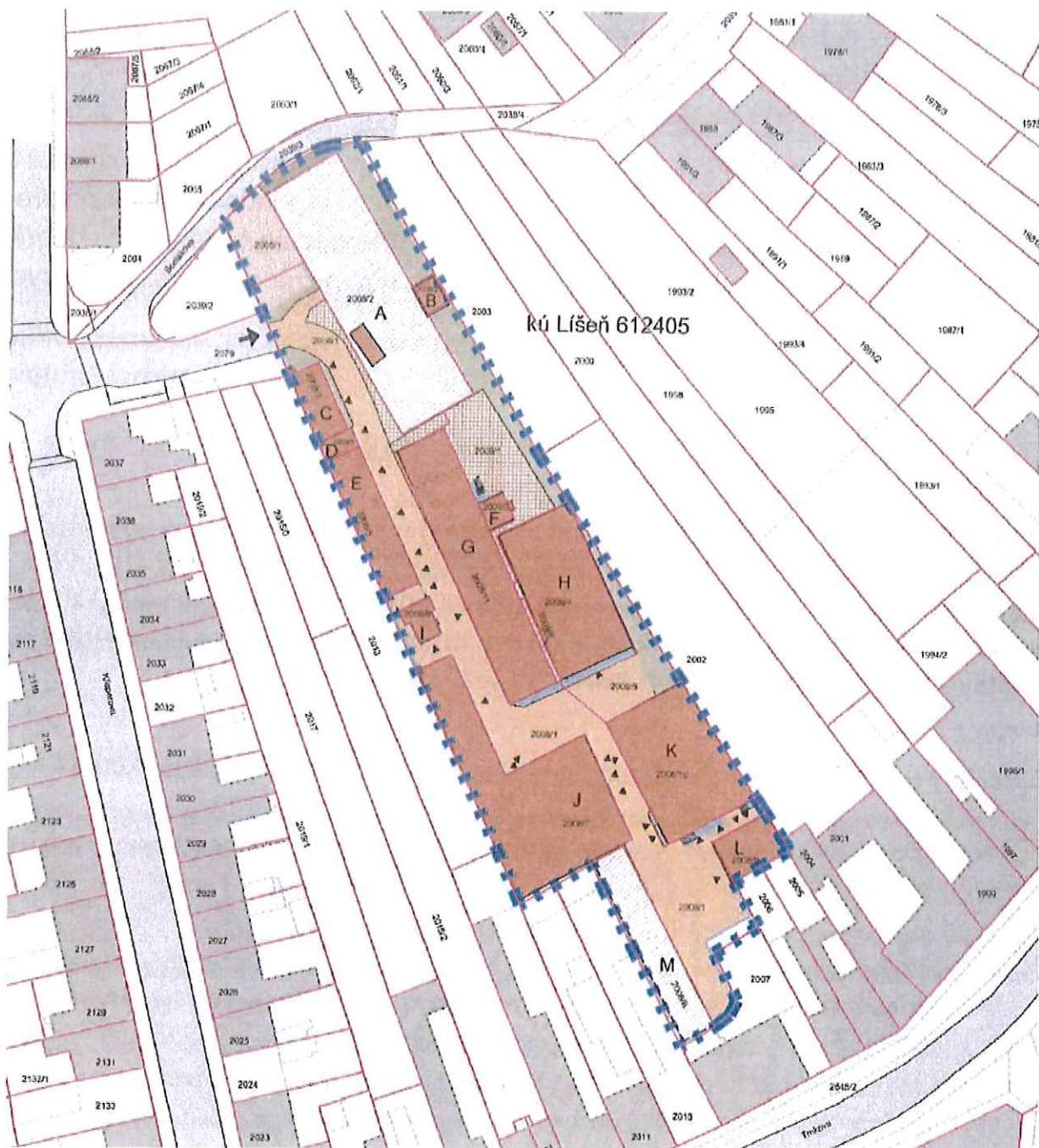
(DS)

Datum: 22.08.2022

„Navrhovaná změna funkčního využití pozemků LV č. 3246, p. č. 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/6, 2008/7, 2008/8, 2008/9, 2008/10, 2008/11, 2009/1, 2009/2, 2009/3, 2009/4, 2009/5, 2009/6 v k. ú. Líšeň“ – 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 11.08.2022 žádost o stanoviska k „Navrhované změně využití pozemků LV č. 3246, p. č. 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/6, 2008/7, 2008/8, 2008/9, 2008/10, 2008/11, 2009/1, 2009/2, 2009/3, 2009/4, 2009/5, 2009/6 v k. ú. Líšeň“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Společnost HOFEMA s.r.o., Severní 1069, 664 42 Brno, IČ 06708463, zastoupená na základě plné moci společností MIMOTO s.r.o., Eleonory Voračické 1205/39, 616 00 Brno, IČ 06708463, navrhuje změnu funkčního využití pozemků LV č. 3246, p. č. 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/6, 2008/7, 2008/8, 2008/9, 2008/10, 2008/11, 2009/1, 2009/2, 2009/3, 2009/4, 2009/5, 2009/6 v k. ú. Líšeň z plochy SV – smíšená plocha výroby a služeb na plochu BO - plocha všeobecného bydlení (obytný soubor s výškovou úrovní zástavby 3 - 10 m). Celková výměra plochy je cca 4 300 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 společnosti HOFEMA s.r.o., Severní 1069, 664 42 Brno, IČ 06708463, zastoupené na základě plné moci společností MIMOTO s.r.o., Eleonora Voračická 1205/39, 616 00 Brno, IČ 06708463 možnosti vlivu „Navrhované změny funkčního využití pozemků LV č. 3246, p. č. 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/6, 2008/7, 2008/8, 2008/9, 2008/10, 2008/11, 2009/1, 2009/2, 2009/3, 2009/4, 2009/5, 2009/6 v k. ú. Líšeň“ 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 využití pozemků p. č. 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/6, 2008/7, 2008/8, 2008/9, 2008/10, 2008/11, 2009/1, 2009/2, 2009/3, 2009/4, 2009/5, 2009/6 v k. ú. Líšeň na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaná změna využití pozemků p. č. 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/6, 2008/7, 2008/8, 2008/9, 2008/10, 2008/11, 2009/1, 2009/2, 2009/3, 2009/4, 2009/5, 2009/6 v k. ú. Líšeň“ 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 ust. § 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

Věc: **PLNÁ MOC**

Akce: **Řízení o pořízení změny územního plánu tzv. zkráceným postupem podle ustanovení §55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.**

Já níže uvedený zmocnitel, dávám plnou moc níže uvedeným zmocněncům, k zastupování v řízení o pořízení změny územního plánu tzv. zkráceným postupem podle ustanovení §55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, a to pro dotčený výrobní areál přístupný z ulice Bodlákova v Brně – Líšni. Tento areál je vymezen pozemky parcelní č. 2008/1, 2008/2, 2008/3, 2008/4, 2008/5, 2008/6, 2008/7, 2008/8, 2008/9, 2008/10, 2008/11, 2009/1, 2009/2, 2009/3, 2009/4, 2009/5, 2009/6 v k.ú. Líšeň [612405]. Současně dávám plnou moc níže uvedeným zmocněncům, k zastupování ve všech řízeních podmiňující získání stanovisek a rozhodnutí podmiňující tuto změnu na pozemcích vedených na listu vlastnictví č.3246 v katastrálním území Líšeň [612405].

Zastupování se týká výše uvedených akcí a všech úřadů a institucí, kde je vyžadován podpis, či přítomnost zmocnitele a jejichž vyjádření je z hlediska zákona vyžadováno. Zároveň pověřuji zmocněnce k přebírání dokumentů a vyjádření.

Plná moc má časovou platnost do doby platného pořízení této změny.

Zmocnitel :

HOFEMA s.r.o.

Severní 1069, 664 42 Brno
společnost zapsaná u Krajského soudu
v Brně, oddíl C, vložka 103828
IČ: 06708463, DIČ: CZ06708463

Zastoupený jednatelem:

Ing. Jiří Horníček

datum narození [REDAKCE]

Ing. Antonín Malec

v Modřicích dne

13.9.2022

Plnou moc přijímám.

v Brně dne

13.9.2022

Zmocněnec :

MIMOTO s.r.o.

Eleonory Voračické 39, Brno, 616 00
společnost zapsaná u Krajského soudu
v Brně, oddíl C, vložka 52411
IČ: 27691373, DIČ: CZ27691373

Zastoupený jednatelem:

Ing. arch. Dušan Knoflíček

