

Josef
B34/22

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

Statutární město Brno

Doručeno: 29.08.2022

MMB/0436157/2022/01

listy: přílohy: 1
druh: li/sv:

Vážená paní primátorko,

Vážená paní vedoucí,



mmb1es8326eb4b

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 **úpravy (navýšení) regulativu indexu podlažních ploch (IPP) ve stavební návrhové ploše jádrové centrálního charakteru (SJ) z dnešních 3,0 – 4,5 na 4,0 - 5,0 a ve stavební návrhové ploše smíšené obchodu a služeb (SO) z dnešních 3,0 na 4,0**; současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna

a. Identifikační údaje podatele:

Brno New Town Square, s.r.o.,

se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8,

IČO: 05443571,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod spis. zn. C 262868

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

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB

Společnost Brno New Town Square pracuje na projekční přípravě výstavby komplexu objektů DORNYCH na místě stávajícího OC TESCO mezi ulicemi Dorných, Úzká a stávajícím hlavním vlakovým nádražím. Projekt je dnes ve fázi vydaného územního rozhodnutí, je vydán demoliční výměr na OC TESCO a dům dětí a mládeže Junior. Intenzivně se pracuje na projektu pro stavební povolení.

Požadujeme úpravu (navýšení) regulativu indexu podlažních ploch (IPP).

Důvodem je sesouladění projektu DORNYCH s platnou a zapsanou Územní studií Jižní čtvrť 2021 a to v jejich objemových a výškových parametrech. Dojde tímto k logičtějším využití objemových a funkčních možností předmětného území směrem k jeho větší městotvornosti.

Stávající IPP totiž plně nevyužívá potenciálu obou předmětných ploch. Objemy objektů po navýšení IPP budou výškově a počtem podlaží lépe korespondovat s okolní zástavbou a dají možnost realizovat zástavbu v souladu jak s návrhem nového ÚPmB, tak s platnou Územní studií Jižní čtvrť 2021 včetně využití možnosti realizace lokálních dominant.

c. Návrh obsahu změny ÚPmB

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

Stanovisko je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

e. Stanovisko krajského úřadu, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní 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**
- Žádáme o úplnou úhradu nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona statutárním městem Brnem

S pozdravem

Simon Johnson

Brno New Town Square, s.r.o.,
Boudníkova 2506/1
180 00 Praha 8 - Libeň

Příloha:

- Obsah změny ÚPmB včetně grafického vymezení řešeného území

Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem

Cíl změny

Cílem změny je úprava (navýšení) regulativu indexu podlažních ploch (IPP)

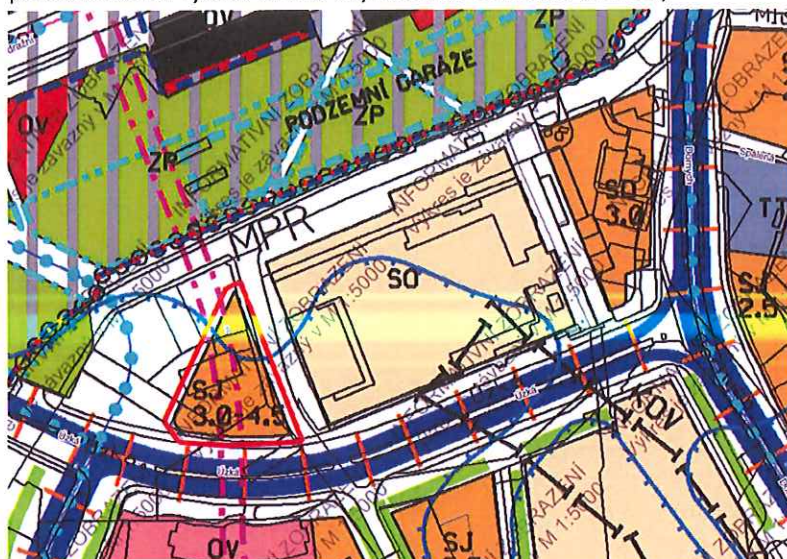
Důvodem je sesouladení projektu DORNYCH s platnou a zapsanou Územní studií Jižní čtvrtě 2021 a to v jejich objemových a výškových parametrech. Dojde tímto k logičtějším využití objemových a funkčních možností předmětného území směrem k jeho větší městotvornosti.

Stávající IPP totiž plně nevyužívá potenciálu obou předmětných ploch. Objemy objektů po navýšení IPP budou výškově a počtem podlaží lépe korespondovat s okolní zástavbou a dají možnost realizovat zástavbu v souladu jak s návrhem nového ÚPmB, tak s platnou Územní studií Jižní čtvrtě 2021 včetně využití možnosti realizace lokálních dominant.

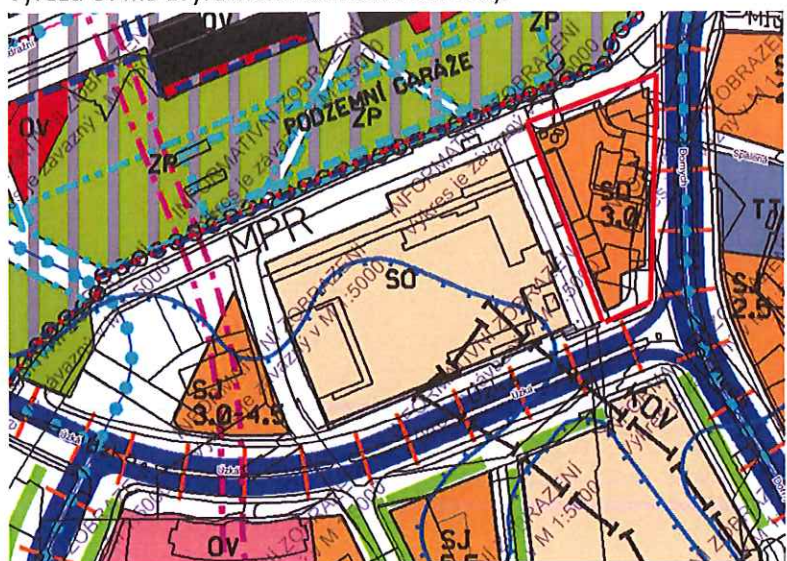
Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte reálnost požadavku na změnu (navýšení) regulativu IPP v předmětných plochách, tj.:

- ve stavební návrhové ploše jádrové centrálního charakteru (SJ) z dnešních 3,0 – 4,5 na 4,0 - 5,0 (viz plocha níže na výřezu ÚPmB zvýrazněná červenou barvou)



a ve stavební návrhové ploše smíšené obchodu a služeb (SO) z dnešních 3,0 na 4,0 (viz plocha níže na výřezu ÚPmB zvýrazněná červenou barvou).



- při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP,
- návrh koordinujte s cílovým stavem v území dle připravovaného ÚPmB (funkční využití, prostorové uspořádání, vymezení VPS, protipovodňová opatření)
- návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu předmětné změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh změny bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a zákonem č. 500/2004 Sb. a v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Zpracování obsahu bude vycházet ze struktury Územního plánu města Brna.

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Bude doplněno po obdržení příslušných stanovisek

Výpis z katastru nemovitostí

Výpis LV

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Katastr: [610950 Trnitá](#)

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

List vlastnictví: [165](#)

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
	Brno New Town Square, s.r.o. - Boudníkova 2506/1, Libeň, 18000 Praha	5443571	1

B	Nemovitosti		
Pozemky			
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob ochrany
708/10	121	ostatní plocha	zeleně ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/11	133	ostatní plocha	zeleně ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/12	150	ostatní plocha	ostatní komunikace ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/35	611	ostatní plocha	ostatní komunikace ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/36	16	ostatní plocha	zeleně ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/37	199	ostatní plocha	ostatní komunikace ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/38	5	ostatní plocha	ostatní komunikace ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/39	67	ostatní plocha	zeleně ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/40	742	ostatní plocha	ostatní komunikace ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/41	49	ostatní plocha	jiná plocha ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/42	128	ostatní plocha	jiná plocha ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/44	44	ostatní plocha	ostatní komunikace ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/46	7	ostatní plocha	zeleně ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/56	131	ostatní plocha	zeleně ochr.pás mo nem.kult.pam.,

708/90	186 ostatní plocha	ostatní komunikace	pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/92	31 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Na pozemku stojí stavba: Trnitá č.p. 420, obč.vyb.</i>			
708/97	7 ostatní plocha	zeleň	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
708/107	57 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
982/1	16 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
986/1	1144 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
986/2	365 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
987	1041 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
988/1	831 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
988/2	376 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
989	2768 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
990/4	49 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
990/5	7 ostatní plocha	zeleň	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
990/6	12 ostatní plocha	zeleň	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
998/1	10771 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Na pozemku stojí stavba: Trnitá č.p. 404, obč.vyb. je součástí pozemku 998/1</i>			
998/5	1092 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
998/6	984 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
998/13	94 ostatní plocha	zeleň	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
998/14	4 ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pás mo nem.kult.pam.,

998/15	5 ostatní plocha	zeleň	pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
998/19	82 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če , obchod je součástí pozemku 998/19			
998/20	1 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
998/24	87 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
998/25	129 ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
1000/1	288 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Na pozemku stojí stavba: Trnitá č.p. 270 , obč.vyb. je součástí pozemku 1000/1			
1000/4	84 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pás mo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Na pozemku stojí stavba: Trnitá č.p. 420 , obč.vyb.			

Stavby

Část obce, č. budovy	Využití	Ochrana	Parcela
Trnitá č.p. 270	stavba občanského vybavení		1000/1
Trnitá č.p. 404	stavba občanského vybavení		998/1
Trnitá č.p. 420	stavba občanského vybavení		708/92 , 1000/2 (LV 10001), 1000/4
bez čp/če	stavba pro obchod		998/19

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

*Zástavní právo smluvní

existující a budoucí pohledávky do výše 52.500.000,- EUR vzniklé nejpozději k desátému (10.) výročí uzavření smlouvy

Os.: [UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. - Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha](#)
[IČO-DIČ / RČ: 64948242](#)

Par.: [708/10](#)

V-19805/2017-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.08.2017 00:00:00

Pořadí k 18.08.2017 08:00:00

*Zástavní právo smluvní

existující a budoucí pohledávky do výše 52.500.000,- EUR vzniklé nejpozději k desátému (10.) výročí uzavření smlouvy

Os.: [UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. - Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha](#)
[IČO-DIČ / RČ: 64948242](#)

Par.: [708/11](#)

V-19805/2017-702

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.08.2017 00:00:00

Pořadí k 18.08.2017 08:00:00

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis zn.: -
Ze dne: 29.08.2022
Č. j.: JMK 127277/2022
Sp. zn.: S-JMK 126354/2022 OŽP/Mar
Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová
Telefon: 541 652 633
Datum: 01.09.2022

Brno New Town Square, s.r.o.
Boudníkova 2506/1
180 00 PRAHA 8
DS: bsf33nx

„Navrhovaná změna využití pozemků v k. ú. Trnitá, lokalita ul. Dornych a Úzká“ – 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)

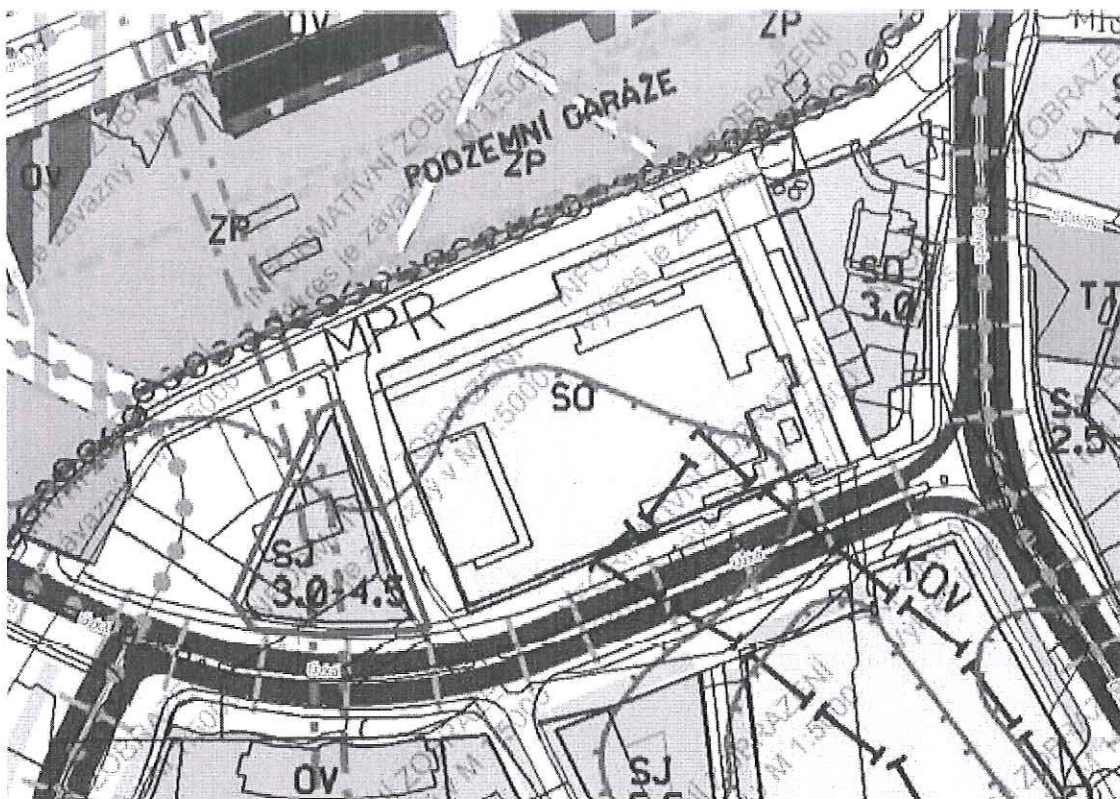
Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 29.08.2022 žádost o stanoviska k „Navrhované změně využití pozemků v k. ú. Trnitá, lokalita ul. Dornych a Úzká“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Společnost Brno New Town Square, s.r.o., Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8, navrhuje změnu využití pozemků v k. ú. Trnitá, lokalita ul. Dornych a Úzká, konkrétně navýšení regulativu indexu podlažních ploch (IPP) v návrhové stavební ploše SJ – plocha jádrová centrálního charakteru (změna IPP 3,0-4,5 na IPP 4,0-5,0) a v návrhové stavební ploše SO – plocha smíšená obchodu a služeb (změna IPP 3,0 na IPP 4,0).

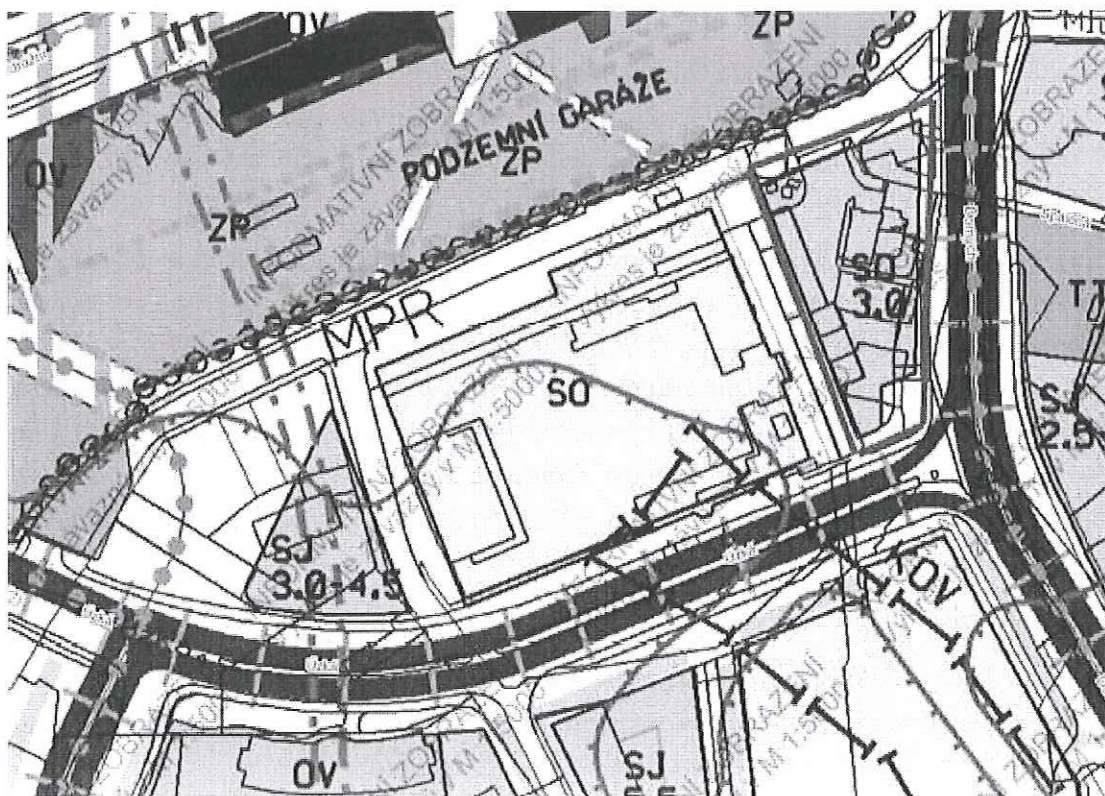
„Cílem změny je úprava (navýšení) regulativu indexu podlažních ploch (IPP) Důvodem je sesouladění projektu DORNYCH s platnou a zapsanou Územní studií Jižní čtvrt 2021 a to v jejich objemových a výškových parametrech. Dojde tímto k logičtějšímu využití objemových a funkčních možností předmětného území směrem k jeho větší městotvornosti. Stávající IPP totiž plně nevyužívá potenciálu obou předmětných ploch. Objemy objektů po navýšení IPP budou výškově a počtem podlaží lépe korespondovat s okolní zástavbou a dají možnost realizovat zástavbu v souladu jak s návrhem nového ÚPmB, tak s platnou Územní studií Jižní čtvrt 2021 včetně využití možnosti realizace lokálních dominant.

Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte reálnost požadavku na změnu (navýšení) regulativu IPP v předmětných plochách, tj.: - ve stavební návrhové ploše jádrové centrálního charakteru (SJ) z dnešních 3,0 – 4,5 na 4,0 - 5,0 (viz plocha níže na výřezu ÚPmB zvýrazněná červenou barvou)



a ve stavební návrhové ploše smíšené obchodu a služeb (SO) z dnešních 3,0 na 4,0 (viz plocha níže na výřezu ÚPmB zvýrazněná červenou barvou).“



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 Brno New Town Square, s.r.o., Boudníkova 2506/1, 180 00 Praha 8 možnosti vlivu „Navrhované změny využití pozemků v k. ú. Trnitá, lokalita ul. Dornych a Úzká“ 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 oblasti 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 v k. ú. Trnitá, lokalita ul. Dornych a Úzká na životní prostředí.

Odůvodnění:

Navrhovaná změna využití pozemků v k. ú. Trnitá, lokalita ul. Dornych a Úzká (navýšení regulativu IPP v návrhové stavební ploše SJ na IPP 4,0-5,0 a v návrhové stavební ploše SO na IPP 4,0) 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