

Jabloušková
ko: Křiváková

B52/22

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 (zákon), ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Brno

Doručeno: 31.10.2022

MMB/0530757/2022

listy: přílohy: 3

druh: lí/sv:



mmb1es832835d5

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 navýšení míry stavebního využití území v souladu s připravovaným ÚPmB na pozemcích v katastrálním území Královo Pole [611484] p.č. 425/11, 481, 482, 483, 484, 485/2, 485/3, 485/6, 487/1, 488, při ulici Palackého třída a Dalimilova;

současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna.

a. Identifikační údaje podatele:

Rezidence FUCHSIA s.r.o.

Palackého třída 916/158

612 00 Brno

IČ: 06095992

Zastoupená: [redacted]

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

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB

Podatel má záměr na pozemcích mezi ulicemi Palackého třída a Dalimilova vybudovat polyfunkční městský blok, který nabídne občanskou vybavenost, živý městský parter, pěší prostupnost Palackého třídy s ulicí Dalimilova, a především širokou nabídkou bytů různých kategorií. Vnitroblok bude sloužit k rekreaci obyvatel. Dostatek zeleně ve vnitrobloku a uliční stromořadí, budou součástí systému modrozelené infrastruktury. Součástí bloku je administrativní budova firmy Alpa z roku 1936 navržená architektem Bohuslavem Fuchsem, kterou chce podatel rekonstruovat. Pro realizaci takového záměru je nezbytné nastavit odpovídající míru stavebního využití území.

Dle platného ÚPmB jsou na předmětných pozemcích definovány dvě plochy – návrhová plocha všeobecného bydlení (BO) a smíšená plocha obchodu a služeb (SO). Index podlažních ploch je 1,0. Takto nízká míra využití území neumožní na pozemcích vytvořit kompaktní městskou zástavbu, která podpoří charakter Palackého třídy jako městské třídy s živým parterem, širokou nabídkou služeb a kvalitním městským bydlením. Podatel proto navrhuje index podlažních ploch navýšit na IPP = 4,5.

Návrh změny je v souladu s připravovaným ÚPmB, který plochu definuje jako plochu C/k4, tedy plochu smíšenou obytnou, s kompaktní strukturou zástavby s výškovou úrovní zástavby 9-22m s lokální

dominantou do 40 m. Plocha je součástí rozvojové lokality KP-7 Palackého třída–Dalimilova, která rozvíjí smíšené bydlení podél ulice Palackého třída. V souladu s podmínkami stanovenými v kartě lokality záměr zajistí prostupnost územím mezi ulicemi Palackého třída a Dalimilova a přizpůsobí stavebně technické řešení budov zatížení hlukem z městské třídy. K Palackého třídě budou směřovány především budovy občanské vybavenosti, obchodu a služeb a administrativy, směrem do klidnější ulice Dalimilova bude posílena rezidenční funkce.

Palackého třída je v novém ÚPmB vymezena jako „Městská třída“, tedy urbanisticky významný typ ulice. Pro městské třídy platí:

- Výška římsy, popř. atiky objektů orientovaných do městské třídy zpravidla navazuje na výšku říms nejvyšších stávajících objektů v širším úseku městské třídy tak, aby bylo možné postupně dosáhnout sjednocené výšky zástavby a dodržet výškový regulativ (výšková úroveň 4: 9-22 m s lokální dominantou do 40 m)
- Aktivní parter
- Uliční čára totožná se stavební čarou

Plocha záměru je územní studií „Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu – 2007“, která je platným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území, definována jako „území, kde je možné výškovou hladinu zvyšovat“.

Z výše uvedeného je zřejmé, že platný územní plán je v lokalitě kolem Palackého třídy již překonaný a podatel navrhuje změnu IPP na 4,5 tak, aby mohl realizovat záměr, který je v souladu s novým ÚPmB.

c. **Návrh obsahu změny ÚPmB**

Návrh Obsahu změny je přílohou č. 2 tohoto Návrhu.

- Nepožadujeme zpracování variant řešení.*
- Požadujeme zpracování variant řešení.*

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

Stanovisko OŽP KrÚ JmK je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

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

Stanovisko OŽP KrÚ JmK č.j. je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

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

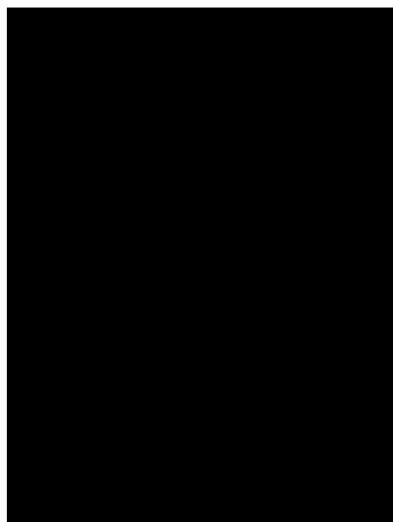
- Pokud zastupitelstvo města podmíní pořízení předmětné změny ÚPmB částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona, pak s úhradou nákladů souhlasíme. *

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

PŘÍLOHY:

- Příloha č.1 List vlastnictví
- Příloha č.2 Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem s vymezením řešeného území změny ÚPmB v mapě
- Příloha č.3 Stanovisko OŽP KrÚ JmK
- Příloha č.4 Hmotová studie „Městský blok Fuchsia“

V Brně dne 30.10.2022



o.

rezidence FUCHSIA s.r.o.
ckého třída 158, 612 00 Brno
Č: 06095892 IDS: dgtirrd
tel.: 541 243 649

o.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2022 18:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611484 Královo Pole

List vlastnictví: 149

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Residence FUCHSIA s.r.o., Palackého třída 916/158, Královo Pole, 61200 Brno	06095992	

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
	425/11	58	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	481	149	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	482	148	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	483	142	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	484	246	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Součástí je stavba: Královo Pole, č.p. 915, výroba</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 484</i>					
	485/2	183	ostatní plocha	zeleně	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	485/3	547	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 485/3</i>					
	485/6	2107	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
	487/1	2240	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 487/1</i>					
	488	145	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2022 18:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611484 Královo Pole

List vlastnictví: 149

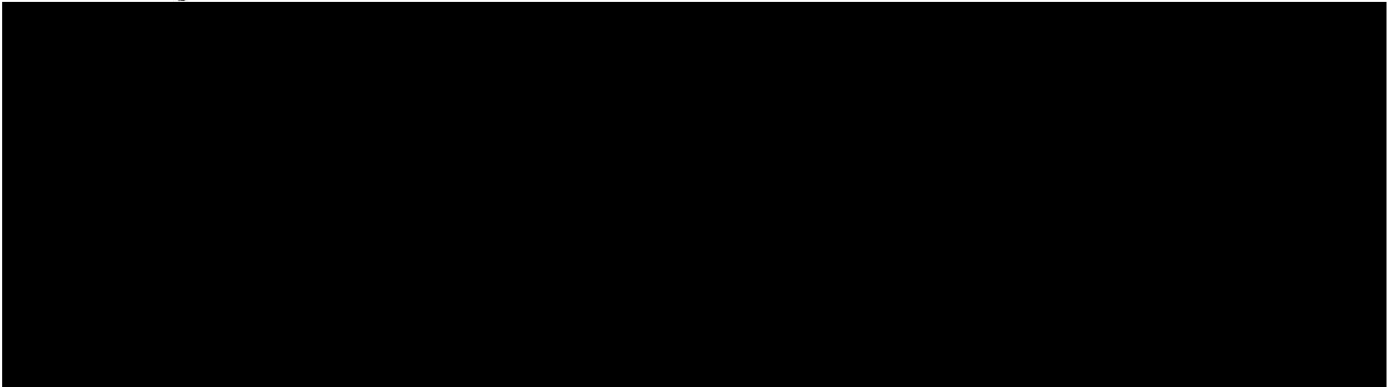
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní



Poradí k 13.03.2018 14:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 171000054 ze dne 22.02.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2018 14:46:08. Zápis proveden dne
24.04.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-5905/2018-702

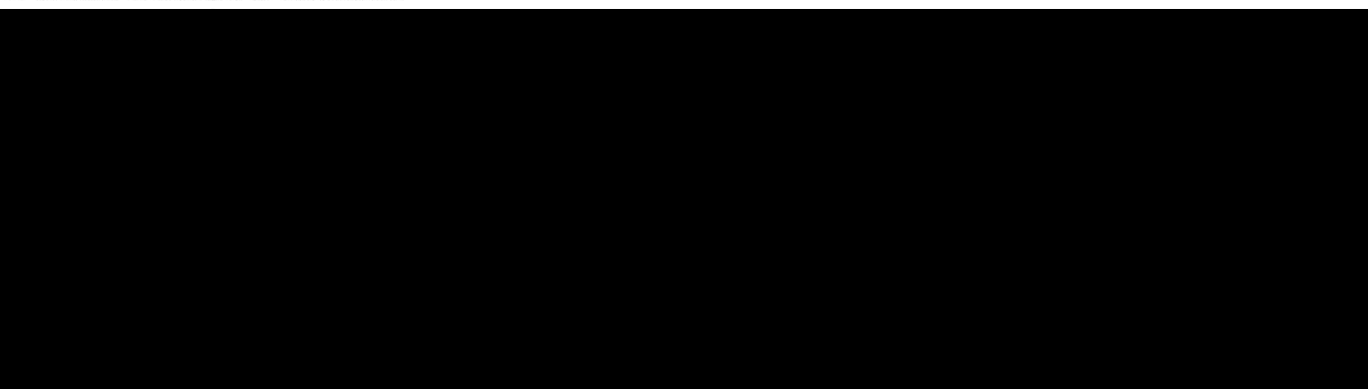
Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 171000054 ze dne 22.02.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2018 14:46:08. Zápis proveden dne
24.04.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-5905/2018-702

o Zákaz zcizení a zatížení



Poradí k 13.03.2018 14:46

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2022 18:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611484 Královo Pole

List vlastnictví: 149

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 15:55:43.
Zápis proveden dne 09.01.2018.

V-29869/2017-702

Pro: Rezidence FUCHSIA s.r.o., Palackého třída 916/158, Královo
Pole, 61200 Brno

RČ/IČO: 06095992

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.10.2022 18:44:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

MĚSTSKÝ BLOK FUCHSIA

Objemová studie

Zpracovatel: MAAUS s.r.o., Gorkého 51/1, 60200 Brno

Objednatel: Rezidence FUCHSIA s.r.o., Palackého třída 916/158, 612 00 Brno

Datum: XI/2022

MAAUS

m. architektonické a urbanistické studio

Identifikační údaje

Místo stavby

Brno, při ulici Palackého třída a Dalimilova
katastrální území Královo Pole [611484]
pozemky p.č. 425/11, 481, 482, 483, 484, 485/2, 485/3,
485/6, 487/1, 488

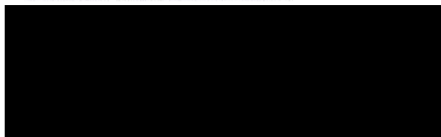
Objednatel

Rezidence FUCHSIA s.r.o.
Palackého třída 916/158, 612 00 Brno
IČ: 06095992

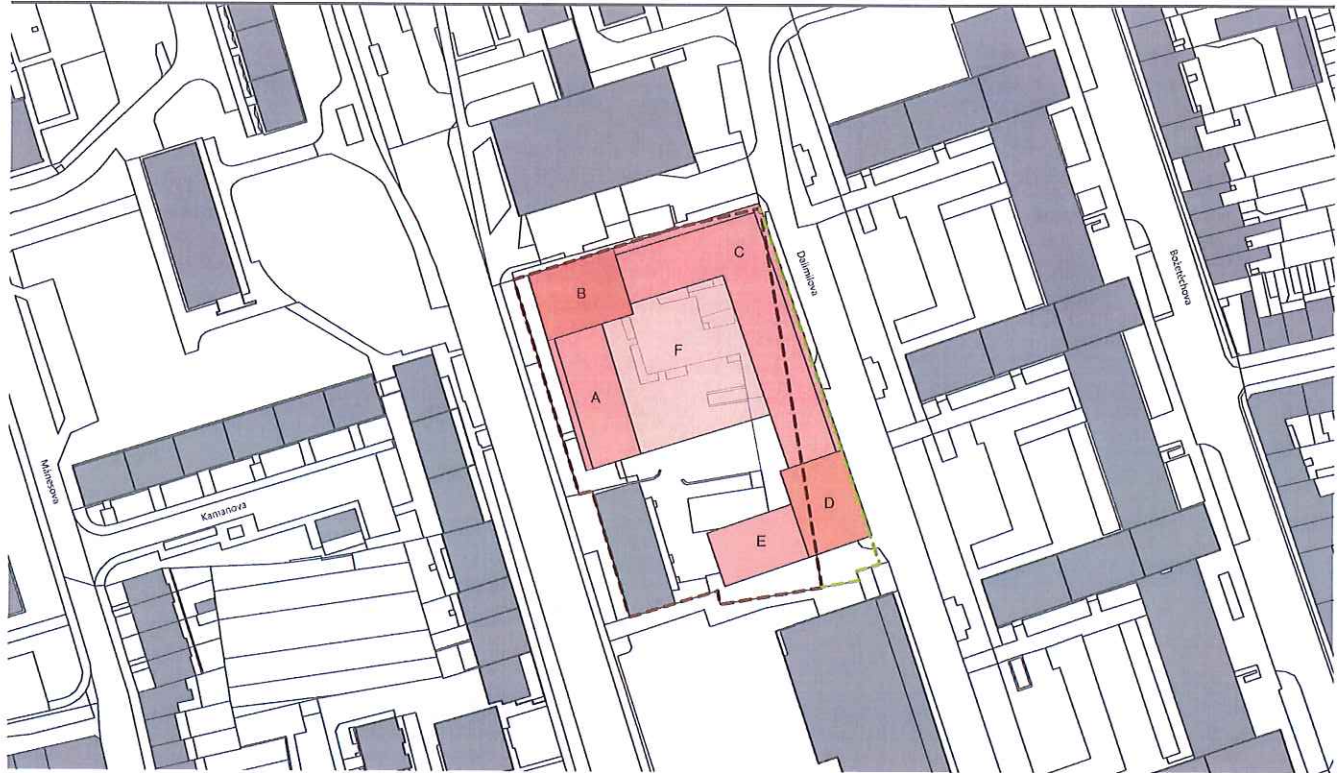


Zpracovatel

MAAUS s.r.o.
Gorkého 51/1, 60200 Brno







----- Pozemky v majetku investora, plocha pozemků 5965 m²

----- Pozemky v majetku města - rozšíření řešeného území pro dodržení uliční čáry - ceplková plocha 6753 m²

Základní bilance

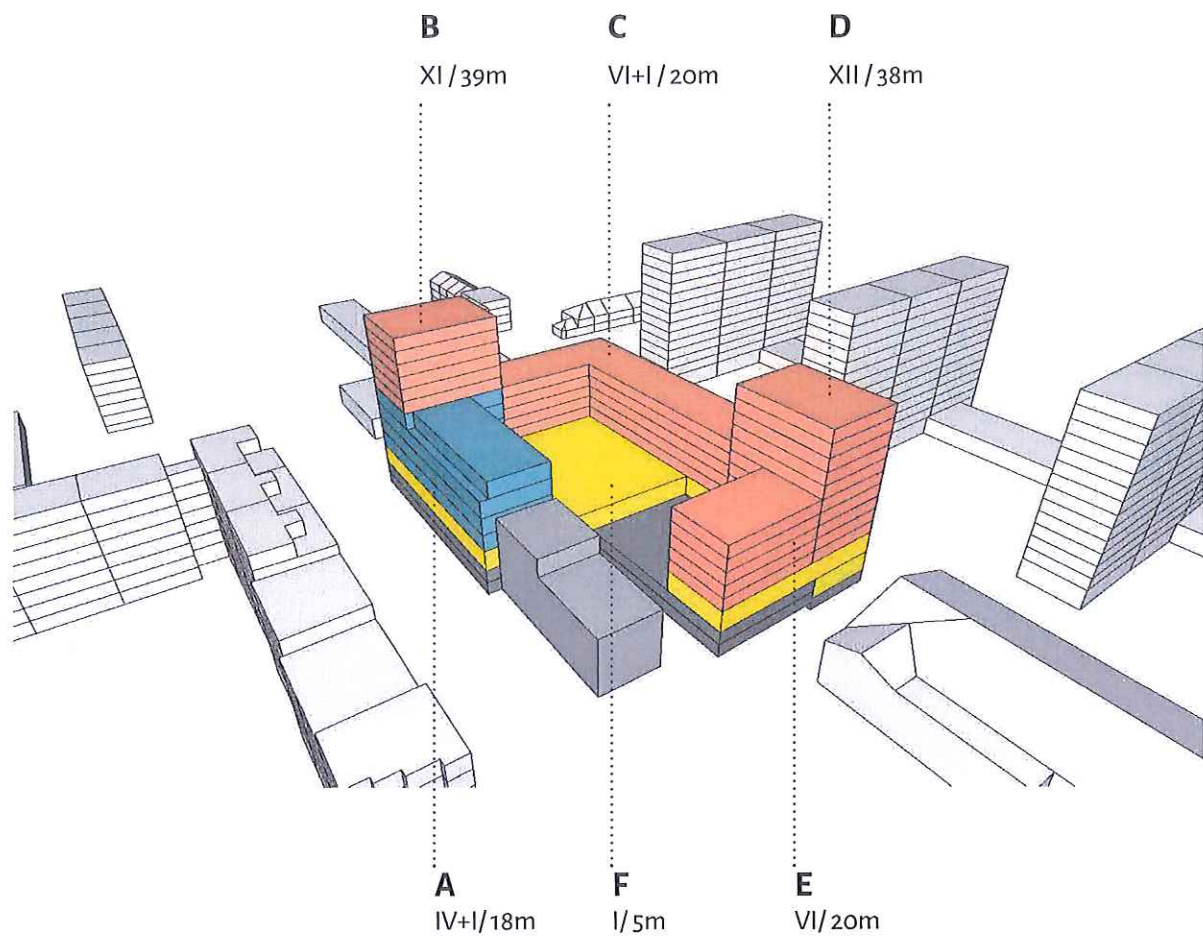
objekt	podlažnost	výška římsy	HPP (m ²)			
			obchod a služby	administrativa	bydlení	podmezní HG
A	4+1	18	750	3000		
B	11	39	480	1900	2850	
C	6+1	20	2950		8500	
D	12	38	930		4650	
E	6	20	400		1980	
F	1	5	1400			
Celkem			6910	4900	17980	14550
Celkem nadzemní podlaží			29790			

Výpočet IPP

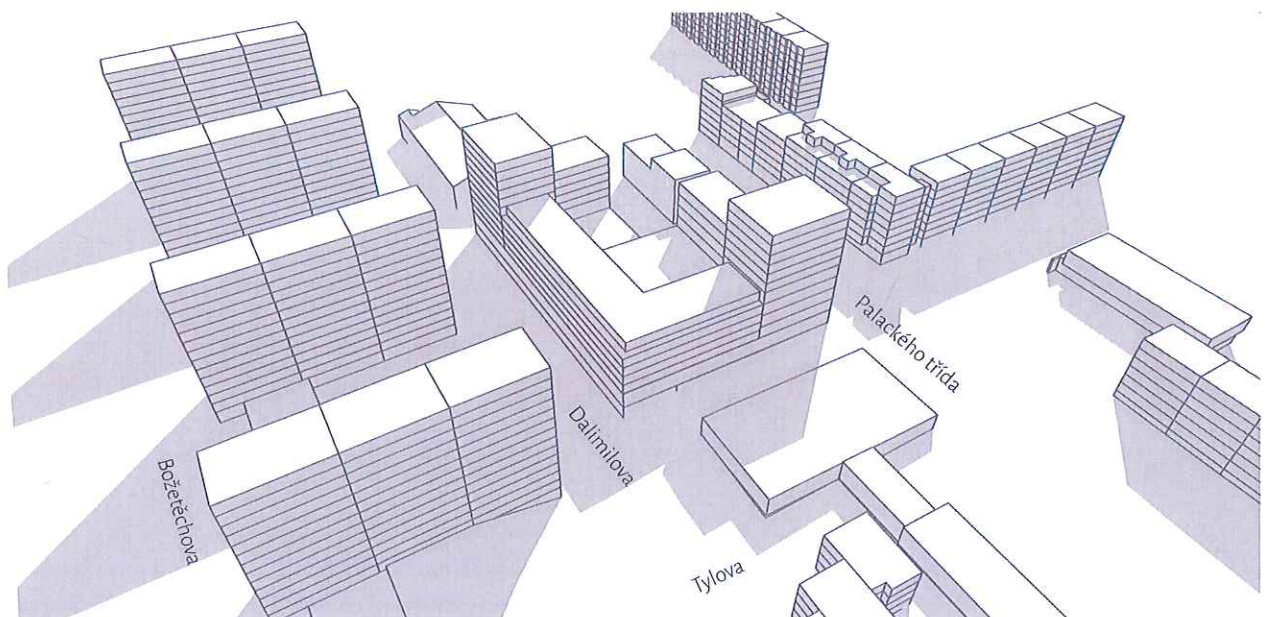
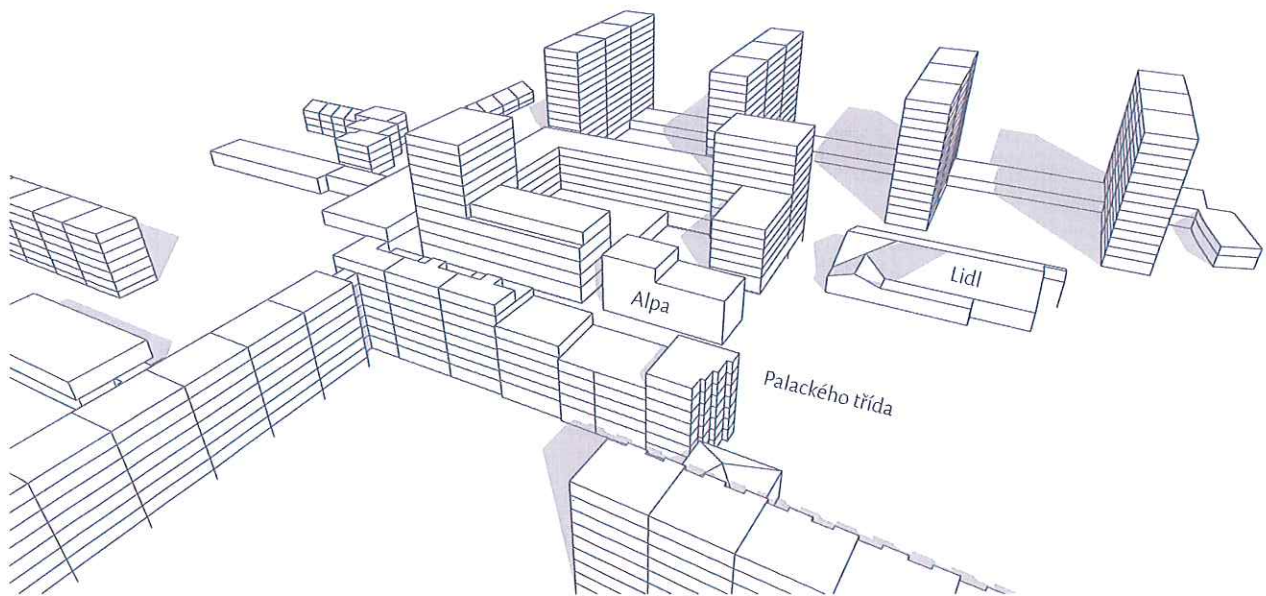
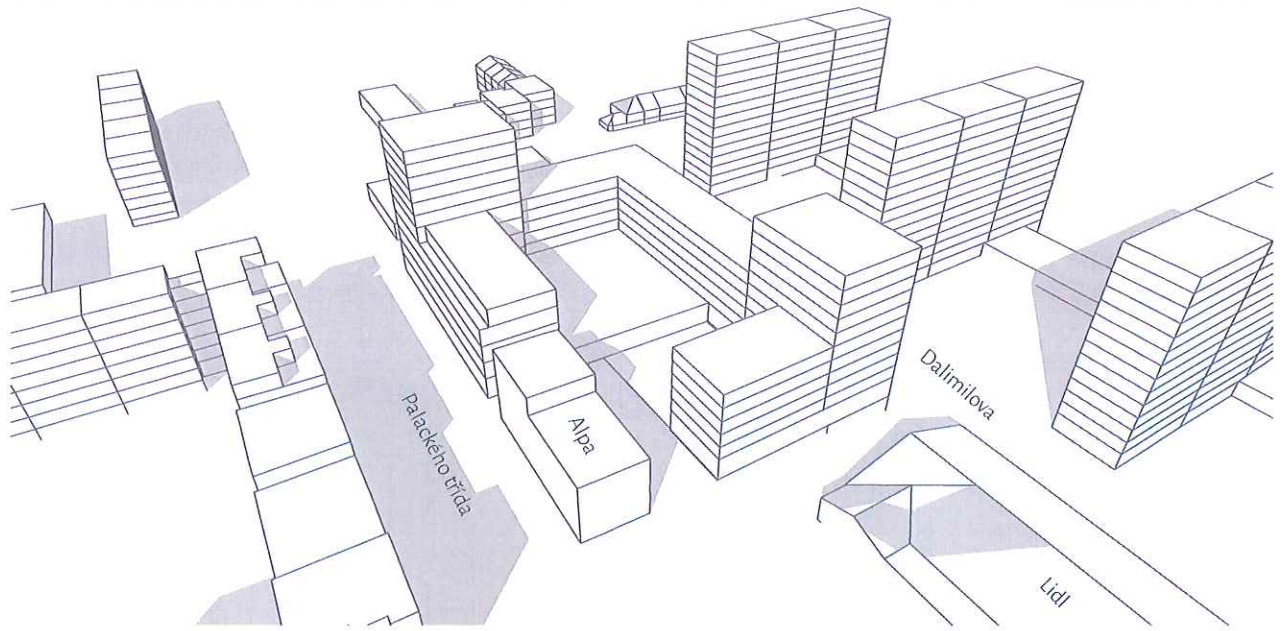
HPP nadzemních podlaží: 29790 m²

disponibilní plocha: 6753 m²

IPP = 29790 : 6753 = 4,41



- bydlení
- administrativa
- obchod a služby
- podzemní hromadné garáže



Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem

Cíl změny

Cílem změny je prověření možnosti navýšení míry stavebního využití území v souladu s připravovaným ÚPmB.

Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek pro rozvoj bydlení, administrativy a obchodu na pozemcích v katastrálním území Královo Pole [611484], p.č. 425/11, 481, 482, 483, 484, 485/2, 485/3, 485/6, 487/1, 488, tj.:

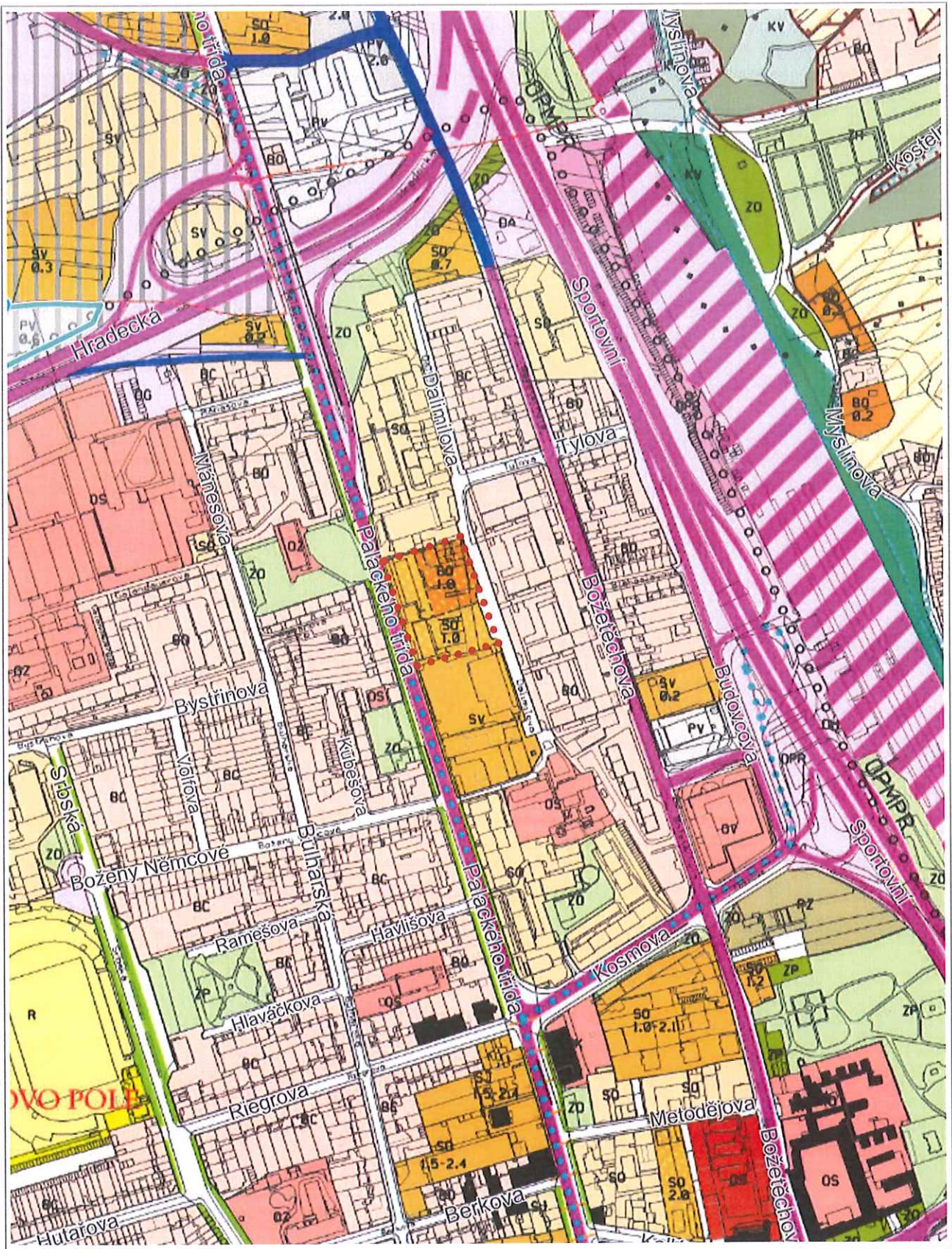
- prověřte s ohledem na charakter okolní zástavby a v souladu s připravovaným ÚPmB navýšení míry stavebního využití území na plochách všeobecného bydlení při ulici Dalimilova,
- prověřte s ohledem na charakter okolní zástavby a v souladu s připravovaným ÚPmB navýšení míry stavebního využití území na smíšených plochách obchodu a služeb při ulici Palackého třída,
- na obou výše uvedených plochách prověřte navržený index podlažních ploch IPP = 4,5
- návrh koordinujte s cílovým stavem nového ÚPmB,
- při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP,
- 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



1 : 5 000

Vizda

Statutární město Brno

Doručeno: 16.11.2022

MMB/0558805/2022

listy:

přílohy: 1

druh:

lí/sv:



mmb1es83289a75

KS
K B52/
/22

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis zn.: -
Ze dne: 27.10.2022
Č. j.: JMK 156191/2022
Sp. zn.: S-JMK 155333/2022 OŽP/Mar
Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová
Telefon: 541 652 633
Datum: 14.11.2022

Residence FUCHSIA s.r.o.
Palackého třída 916/158
612 00 BRNO
DS: dgtirrd

„Navrhovaný obsah změny Územního plánu města Brna, MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole, při ulici Palackého a Dalimilova“ – 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 27.10.2022 žádost o stanoviska k „Navrhovanému obsahu změny Územního plánu města Brna, MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole, při ulici Palackého a Dalimilova“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Společnost Residence FUCHSIA s.r.o., Palackého třída 916/158, 612 00 Brno, navrhuje změnu Územního plánu města Brna (ÚPmB), na pozemcích p. č. 425/11, 481, 482, 483, 484, 485/2, 485/3, 485/6, 487/1, 488 v k. ú. Královo Pole. Cílem změny je navýšení míry stavebního využití na plochách všeobecného bydlení při ulici Dalimilova a navýšení stavebního využití na smíšených plochách obchodu a služeb při ulici Palackého třída; na obou předmětných plochách navrhuje index podlažních ploch IPP = 4,5. Navrhovaná změna je v souladu s připravovaným ÚPmB.

Rozsah řešeného území je orientačně 0,6500 ha.



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 výše uvedené žádosti vliv „Navrhovaného obsahu změny Územního plánu města Brna, MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole, při ulici Palackého a Dalimilova“ 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. Eva Koru, 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 Územního plánu města Brna, MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole, při ulici Palackého a Dalimilova na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaný obsah změny Územního plánu města Brna, MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole, při ulici Palackého a Dalimilova“ nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy 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