

Daniela
ko: Kádlová
B53/22

Návrh na pořízení změny Územního plánu města Brna zkráceným postupem pořízení

Návrh je zpracován v rozsahu u (stavební zákon), ve znění pozděj

Statutární město Brno

Doručeno: 02.11.2022

MMB/0536576/2022

listy: 1

přílohy:

druh:

lí/sv:



mmb1es83284a63

územním plánování a stavebním řádu

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Obor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 02-11-2022

Č.j. MMB: 336 576

Příl.:

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 stavu plochy smíšené SJ z návrhové na stabilizovanou, změny funkčního využití SJ pro bydlení BO, přeřešení vymezení rozsahu a kategorizaci ploch pro dopravu, a dále vyvolané změny, úpravy vzájemných hranic jednotlivých funkčních ploch (příkladem plochy OV vs plochy V/k4) apod., a to vše přiměřeně podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území se zohledněním Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí – 2021; současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna

a. Identifikační údaje podatele:

BDG invest s.r.o., Dvořákova 13, 602 00 Brno, IČ: 27711005

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

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB

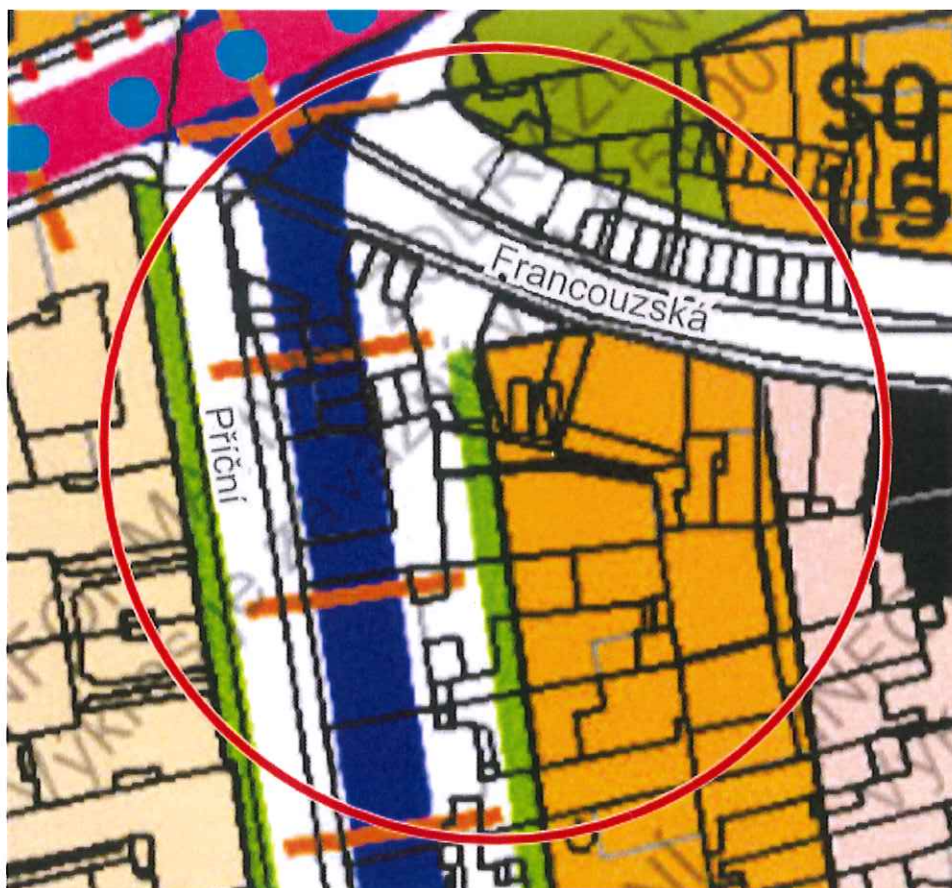
naše společnost je vlastníkem pozemků par. č. 418, 423 v k.ú. Zábrdovice

Naším záměrem je v rozsahu funkčního využití a prostorového uspořádání území projednaného v Návrhu nového ÚPmB (pl. RZV ozn. B/k4) realizovat výstavbu urbanisticky dotvářející území s ohledem na výstavbu již realizovanou v území se zohledněním Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí – 2021.

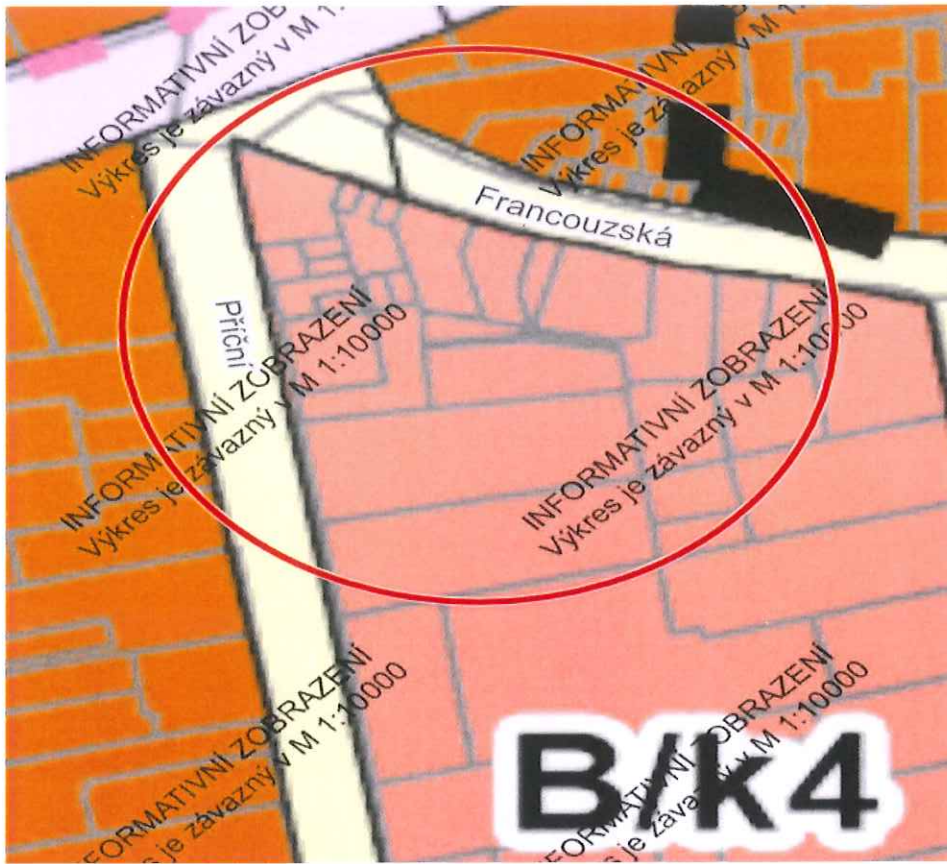
Stav v území:



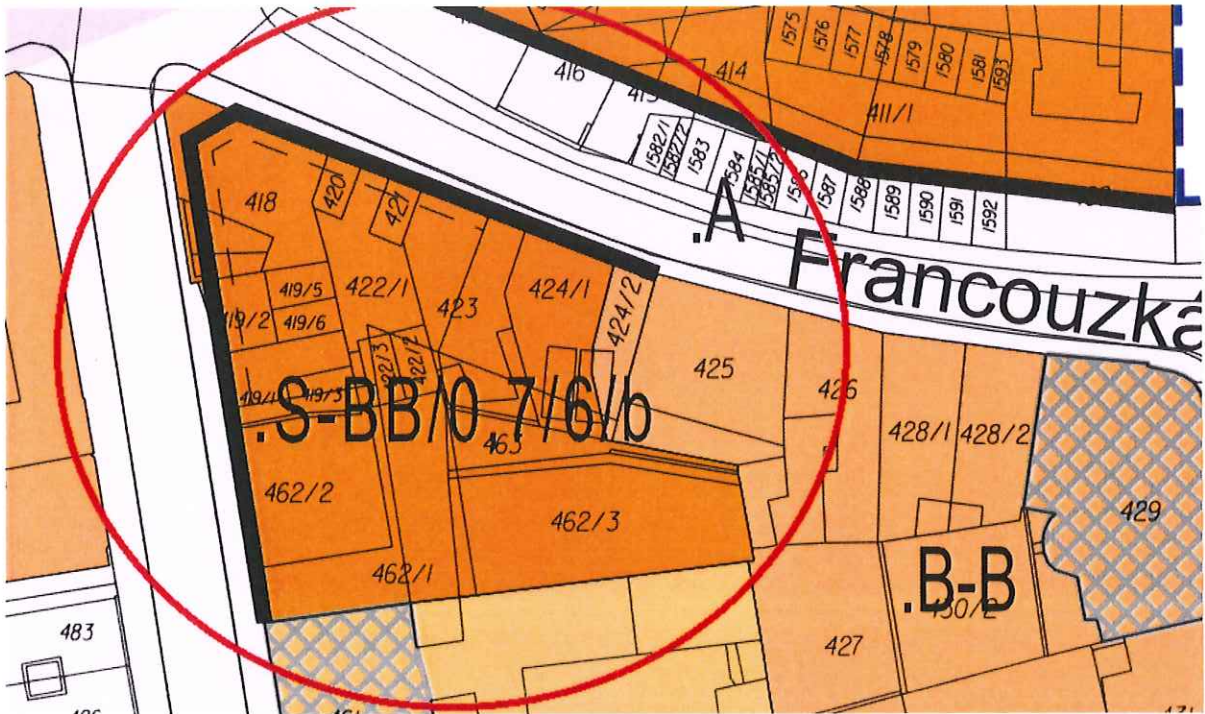
Platný ÚPmB:



Nový ÚPmB:



Územní studie:



Na základě řešení území schváleného v Územní studii Přestavbová zóna – Špitálka a okolí – 2021 a projednaného v Návrhu nového ÚPmB hodláme realizovat bytovou výstavbu s doprovodnými službami v parteru v nárožní poloze spojnice ulic Milady Horákové, Francouzská a Příční. Vzhledem k odlišnému pojetí systémových komunikací v území ve výše uvedených dokumentacích navrhujeme změnu platného ÚPmB v širším rozsahu s cílem propsat do platného ÚPmB komplexní řešení pro danou část území, které samo o sobě dokáže plnit svoji funkci a současně navazuje na dopravní systém vymezený platným ÚPmB v širším území – nenavrhujeme tedy limitované parciální řešení, které by mohlo být problematické v rozsahu pouze nárožní části plochy SJ, tj. vzhledem k nemožnosti provést změnu platného ÚPmB, která by vytvořila stav „rozpojených“ ploch dopravy.

Stávající ÚPmB nevytváří adekvátní podmínky pro realizaci záměru dle představ naší společnosti, jelikož v území navrhuje již překonaný stav („novou městskou třídu). Pro úplnost lze dodat, že si naše společnost zajistila ověření svého záměru na Odboru územního plánování a rozvoje MMB, kde bylo shledáno, že ten není souladný s platnou územně plánovací dokumentací, přičemž to je způsobeno hlavně překonaným pohledem na utváření dotčeného území poplatným roku 1994.

Náš záměr naopak bude podporovat hospodářský a sociální pilíř obce a zajišťovat bytovou funkci pro občany města Brna.

Náš záměr realizovat výstavbu pro bydlení ovšem trvá a je souladný s Návrhem připravovaného ÚPmB, který byl rozhodnutím zastupitelstva města Brna ze dne 21. června 2022, v souladu s ust. § 54 odst. 3 stavebního zákona, neodsouhlasen a byl navrácen pořizovateli s pokyny k úpravě a novému projednání.

Tímto krokem se tak reálně oddálila o možná až několik let možnost naplnění našich představ o budoucí podobě území spočívající v městotvornějším využití nabytých pozemků.

Na základě této skutečnosti se jeví jako nejefektivnější řešení právě pořízení předmětné změny ÚPmB, přičemž Návrh předmětné změny ÚPmB je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou definovány takto:

„(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

Závěrem tedy zdvořile žádám samosprávné orgány města Brna, aby svým rozhodnutím zahájily zkrácený proces pořízení změny platného ÚPmB.

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

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 pozdravem



BDG invest s.r.o.

jednatel společnosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 10:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**
Kat.území: **610704 Zábrdovice** List vlastnictví: **224**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BDG invest s.r.o., Dvořákova 588/13, Brno-město, 60200 Brno	27711005	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 418	195	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Součástí je stavba: **Zábrdovice, č.p. 109, adminis.**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **418**

423	179	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
------------	------------	-----------------------------------	-------------------	---

Stavby

Typ stavby	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Část obce, č. budovy		
bez čp/če	garáž	420, LV 10001
bez čp/če	garáž	422/2, LV 10001
bez čp/če	garáž	422/3, LV 10001

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 Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

kabelového vedení NN, rozvodné skříně SD podle čl. III. smlouvy v rozsahu dle GP 1113-217/2017

Oprávnění pro

**EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400**

Povinnost k

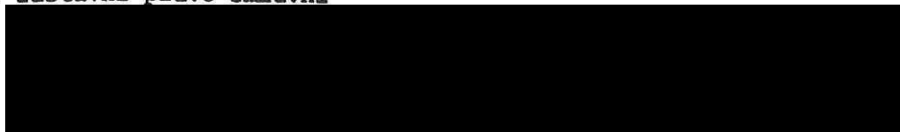
Parcela: 423

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330045257/002** ze dne **09.04.2018**. Právní účinky zápisu k okamžiku **02.05.2018 12:43:07**. Zápis proveden dne **24.05.2018**.

V-9560/2018-702

Pořadí k **02.05.2018 12:43**

o Zástavní právo smluvní



Povinnost k

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 01.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábřovice

List vlastnictví: 224

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 418

Stavba: bez čp/če na parc. 420

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022 15:29:08. Zápis proveden dne 16.08.2022. V-14168/2022-702

Pořadí k 13.07.2022 15:29

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 04.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2016 08:56:43. Zápis proveden dne 31.05.2016.

V-10225/2016-702

Pro: BDG invest s.r.o., Dvořákova 588/13, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 27711005

- o Smlouva kupní ze dne 15.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2016 12:07:11. Zápis proveden dne 30.11.2016.

V-25568/2016-702

Pro: BDG invest s.r.o., Dvořákova 588/13, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 27711005

- o Smlouva kupní ze dne 15.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2016 12:04:14. Zápis proveden dne 12.12.2016.

V-25567/2016-702

Pro: BDG invest s.r.o., Dvořákova 588/13, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 27711005

- o Smlouva kupní ze dne 16.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2022 13:26:00. Zápis proveden dne 14.04.2022.

V-6212/2022-702

Pro: BDG invest s.r.o., Dvořákova 588/13, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 27711005

- o Smlouva kupní ze dne 16.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2022 11:32:14. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-11053/2022-702

Pro: BDG invest s.r.o., Dvořákova 588/13, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 27711005

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 224

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.11.2022 10:28:33

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/>.

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **MCBIVA 02208/22**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **3** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **SYROVÁ VERONIKA**

V Brně-Ivanovicích dne **01.11.2022**

Podpis



Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem

Cíl změny

Cílem změny je prověření možnosti změny stavu plochy smíšené SJ z návrhové na stabilizovanou, změny funkčního využití SJ pro bydlení BO, přeřešení vymezení rozsahu a kategorizaci ploch pro dopravu, a dále vyvolané změny, úpravy vzájemných hranic jednotlivých funkčních ploch (příkladmo plochy OV vs plochy V/k4) apod., a to vše přiměřeně podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území se zohledněním Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí – 2021, to vše přiměřeně podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území se zohledněním Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí – 2021, v rozsahu dle orientačního vymezení.

Naším záměrem je v rozsahu funkčního využití a prostorového uspořádání území projednaného v Návrhu nového ÚPmB (pl. RZV ozn. B/k4) realizovat výstavbu urbanisticky dotvářející území s ohledem na výstavbu již realizovanou v území se zohledněním Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí – 2021.

Na základě řešení území schváleného v Územní studii Přestavbová zóna – Špitálka a okolí – 2021 a projednaného v Návrhu nového ÚPmB hodláme realizovat bytovou výstavbu s doprovodnými službami v parteru v nárožní poloze spojnice ulic Milady Horákové, Francouzská a Příční. Vzhledem k odlišnému pojetí systémových komunikací v území ve výše uvedených dokumentacích navrhujeme změnu platného ÚPmB v širším rozsahu s cílem propsat do platného ÚPmB komplexní řešení pro danou část území, které samo o sobě dokáže plnit svoji funkci a současně navazuje na dopravní systém vymezený platným ÚPmB v širším území – nenavrhujeme tedy limitované parciální řešení, které by mohlo být problematické v rozsahu pouze nárožní části plochy SJ, tj. vzhledem k nemožnosti provést změnu platného ÚPmB, která by vytvořila stav „rozpojených“ ploch dopravy.

Stávající ÚPmB nevytváří adekvátní podmínky pro realizaci záměru dle představ naší společnosti, jelikož v území navrhuje již překonaný stav („novou městskou třídu). Pro úplnost lze dodat, že si naše společnost zajistila ověření svého záměru na Odboru územního plánování a rozvoje MMB, kde bylo shledáno, že ten není souladný s platnou územně plánovací dokumentací, přičemž to je způsobeno hlavně překonaným pohledem na utváření dotčeného území poplatným roku 1994.

Náš záměr naopak bude podporovat hospodářský a sociální pilíř obce a zajišťovat bytovou funkci pro občany města Brna. Navrhují proto pořizování změny zkráceným postupem dle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj.:

- Prověřte možnost změny stavu plochy smíšené SJ z návrhové na stabilizovanou,
- změny funkčního využití SJ pro bydlení BO,
- přeřešení vymezení rozsahu a kategorizaci ploch pro dopravu,
- a dále vyvolané změny, úpravy vzájemných hranic jednotlivých funkčních ploch (příkladmo plochy OV vs plochy V/k4) apod., a to vše přiměřeně podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území,
- zohledněte Územní studii Přestavbová zóna – Špitálka a okolí – 2021,
- při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP,
- nestanovujte omezující podmínky využití území podle § 43 odst. 2 stavebního zákona,
- návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.

Změna se projeví ve výkresové části ÚPmB.

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

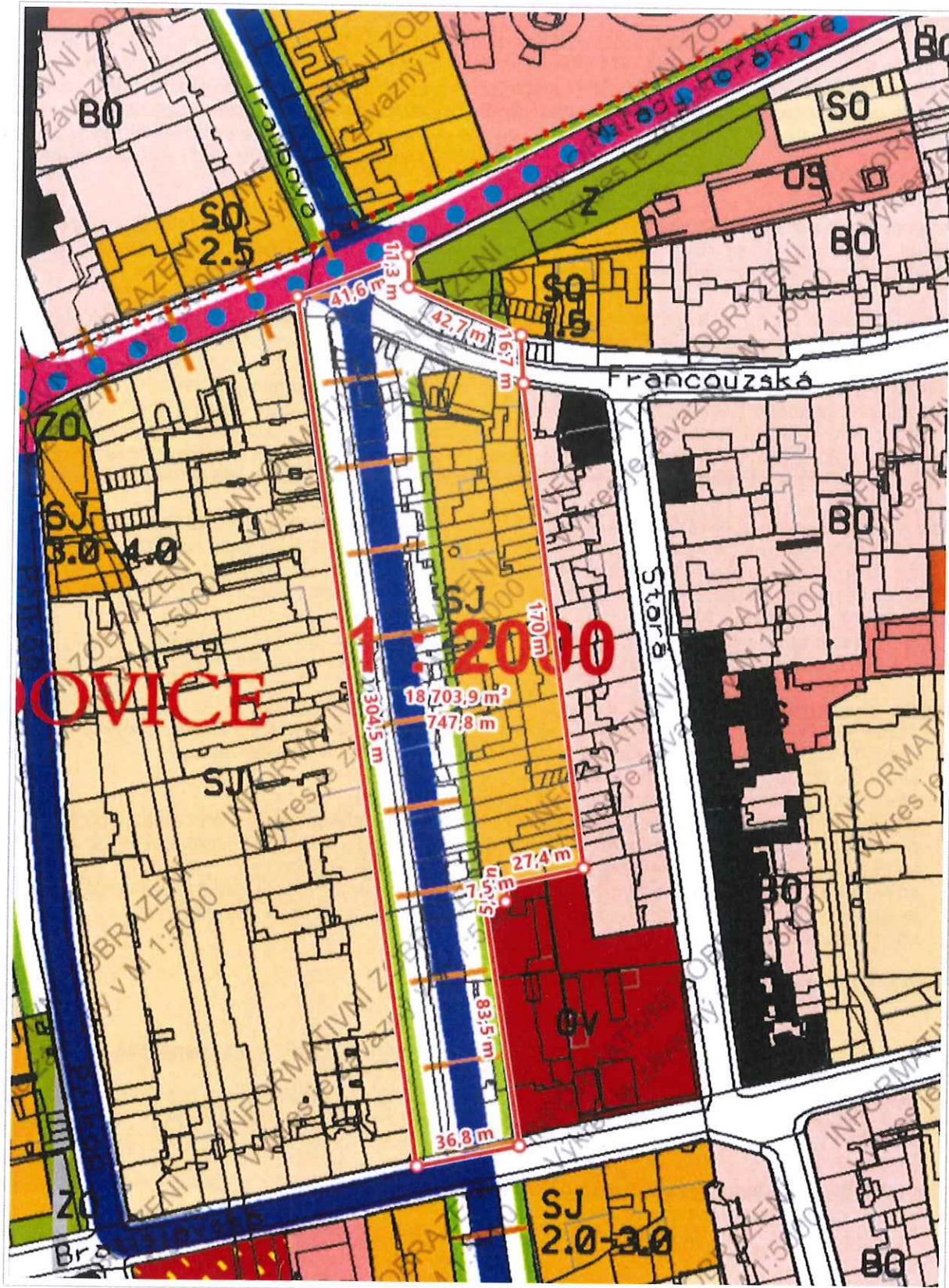
Návrh změny bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a zákonem č. 500/2004 Sb. a v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Zpracování obsahu bude vycházet ze struktury Územního plánu města Brna.

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Bude doplněno po obdržení příslušných stanovisek



Orientační vymezení řešeného území změny ÚPmB

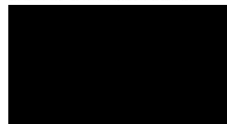


50 m

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

váš dopis zn.: -
Ze dne: 14.10.2022
Č. j.: JMK 150752/2022
Sp. zn.: S-JMK 148815/2022 OŽP/Mar
Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová
Telefon: 541 652 633
Datum: 31.10.2022

BDG invest s.r.o.

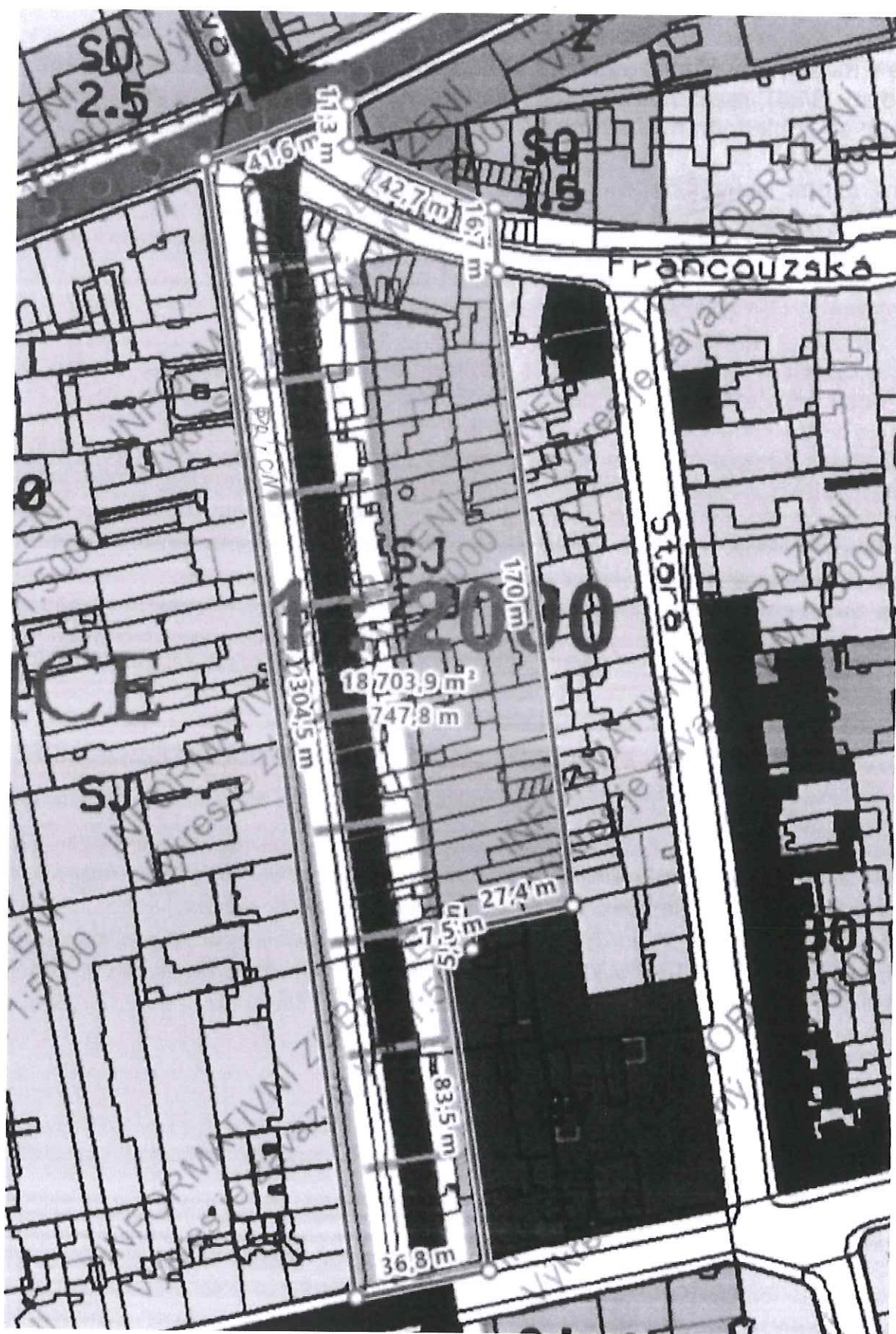


„Navrhovaná změna využití pozemků v k. ú. Zábrdovice - lokalita spojnice ulic Milady Horákové, Francouzské a Příční“ – stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 14.10.2022 žádost o stanoviska k „Navrhované změně využití pozemků v k. ú. Zábrdovice - lokalita spojnice ulic Milady Horákové, Francouzské a Příční“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Společnost BDG invest s.r.o., Jezerůvky 2a, 621 00 Brno, navrhuje změnu využití pozemků v k. ú. Zábrdovice, lokalita spojnice ulic Milady Horákové, Francouzské a Příční. Rozsah řešeného území je cca 1,8704 ha.

“Cílem změny je prověření možnosti změny stavu plochy smíšené SJ z návrhové na stabilizovanou, změny funkčního SJ pro bydlení BO, přeřešení vymezení rozsahu a kategorizaci ploch pro dopravu, a dále vyvolané změny, úpravy vzájemných hranic jednotlivých funkčních ploch (příkladmo plochy OV vs plochy V/k4) apod., a to vše přiměřeně podle připravovaným ÚPmB projednávaného řešení v území se zohledněním Územní studie Přestavbová zóna - Špitálka a okolí - 2021, v rozsahu dle orientačního vymezení.”



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 BDG invest s.r.o., Jezerůvky 2a, 621 00 Brno možnosti vlivu „Navrhovaná změna využití pozemků v k. ú. Zábrdovice - lokalita spojnice ulic Milady Horákové, Francouzské a Příční“ 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 v k. ú. Zábrdovice - lokalita spojnice ulic Milady Horákové, Francouzské a Příční na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaná změna využití pozemků v k. ú. Zábrdovice - lokalita spojnice ulic Milady Horákové, Francouzské a Příční“ 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

Elektronický podpis - 31.10.2022

Certifikát autora podpisu :

Jméno : Ing. Jana Marvanová
Vydal : ICA Qualified 2 CA/RSA 02/2016
Platnost do : 18.5.2023 09:53:25-000 +02:00