

*Jaslová*

**B 7/22**

Statutární město Brno

Doručeno: 15.08.2022

MMB/0419081/2022

listy: 1

přílohy:

druh:

l/sv:

## Návrh na pořízení změny Územního plánu města Brna 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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo dne:	15 -08- 2022
Č.j. MMB:	0419081
Město Brna, aby rozhodlo o	

Vážená paní primátorko,

Vážená paní vedoucí,

Dovoluji si vaším prostřednictvím požádat zastupitelstvo statutárního města Brna, aby rozhodlo o zahájení pořizování změny ÚP města 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 funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, stanovení regulativů prostorového uspořádání území a změny stavu plochy ze stabilizované na návrhovou, to vše podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území; současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna.

### a. Identifikační údaje podatele:

Firma: HESTIA development a.s.

Se sídlem: Jiříkovského 260/20, 602 00 Brno

IČO: 074 32 411

Zastoupená: [redacted]

Oprávnění podat Návrh na predmetné zmeny ÚPmB dokládám LV viz příloha č. 1 tohoto Návrhu. Probíhají příslušné právní úkony k převzetí zakladatele Ústavu Stromovka, z.ú.

### b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB

Naše společnost je v právním vztahu k pozemků par. č. 1089/1, 1090 k. ú. Jundrov.

Cílem naší společnosti je realizace záměru pro bydlení na místě bývalé akademie Sting v rozsahu funkčního využití a prostorového uspořádání dle připravovaného ÚPmB (pl. RZV ozn. B/r2), tj. bude se jednat o výstavbu urbanisticky dotvářející dotčené území.

Stávající ÚPmB nevytváří adekvátní podmínky pro realizaci záměru dle představ naší společnosti, jelikož v území stabilizuje již překonaný stav. 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 pilíř obce a zajišťovat zejména bytovou funkci pro občany města Brna.

Náš záměr realizovat výstavbu pro bydlení ovšem trvá a je souladná 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 ÚPmB je přílohou č. 2 tohoto Návrhu.*

Nepožaduji zpracování variant řešení.

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

*Stanovisko k Obsahu změny ÚPmB je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.*

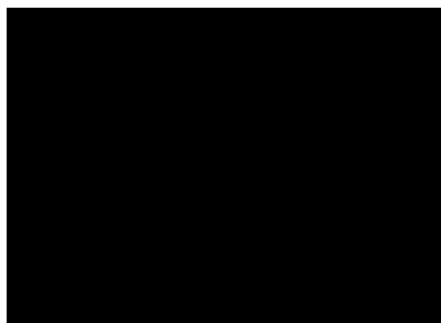
**e. Stanovisko krajského úřadu, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí**

*Stanovisko k Obsahu změny ÚPmB 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 změny ÚPmB částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona, pak s úhradou nákladů souhlasíme.

S pozdravem



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 08:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610542 Jundrov

List vlastnictví: 3574

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ústav Stromovka, z.ú., Stromovka 114/1, Jundrov, 63700 Brno	11725338	

## B Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1051	93	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jundrov, č.p. 525, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1051				
1052	109	zahrada		zemědělský půdní fond
1089/1	1387	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jundrov, č.p. 114, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1089/1				
1090	749	zahrada		zemědělský půdní fond

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

## D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci (§ 19 zákona č. 90/2012 Sb.) ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 14:25:26. Zápis proveden dne 15.09.2021.

V-20160/2021-702

Pro: Ústav Stromovka, z.ú., Stromovka 114/1, Jundrov, 63700 Brno

RČ/IČO: 11725338

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1052	20810	109
1090	20810	749

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 08:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610542 Jundrov

List vlastnictví: 3574

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.08.2022 08:44:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

## Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem

### Cíl změny

Cílem změny je prověření možnosti změny funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, stanovení regulativů prostorového uspořádání území a změny stavu plochy ze stabilizované na návrhovou, to vše podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území v rozsahu pozemků par. č. 1089/1, 1090 k. ú. Jundrov, obec Brno.

Stávající ÚPmB nevytváří adekvátní podmínky pro realizaci záměru dle představ naší společnosti, jelikož v území stabilizuje již překonaný stav. 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 pilíř obce a zajišťovat zejména 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 (vhodné funkční a prostorové uspořádání území) pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj.:

- Prověřte a navrhnete změny funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení,
- stanovte podmínky prostorového uspořádání území s ohledem na budoucí představu o charakteru daného území s ohledem na stávající okolní zástavbu,
- 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.

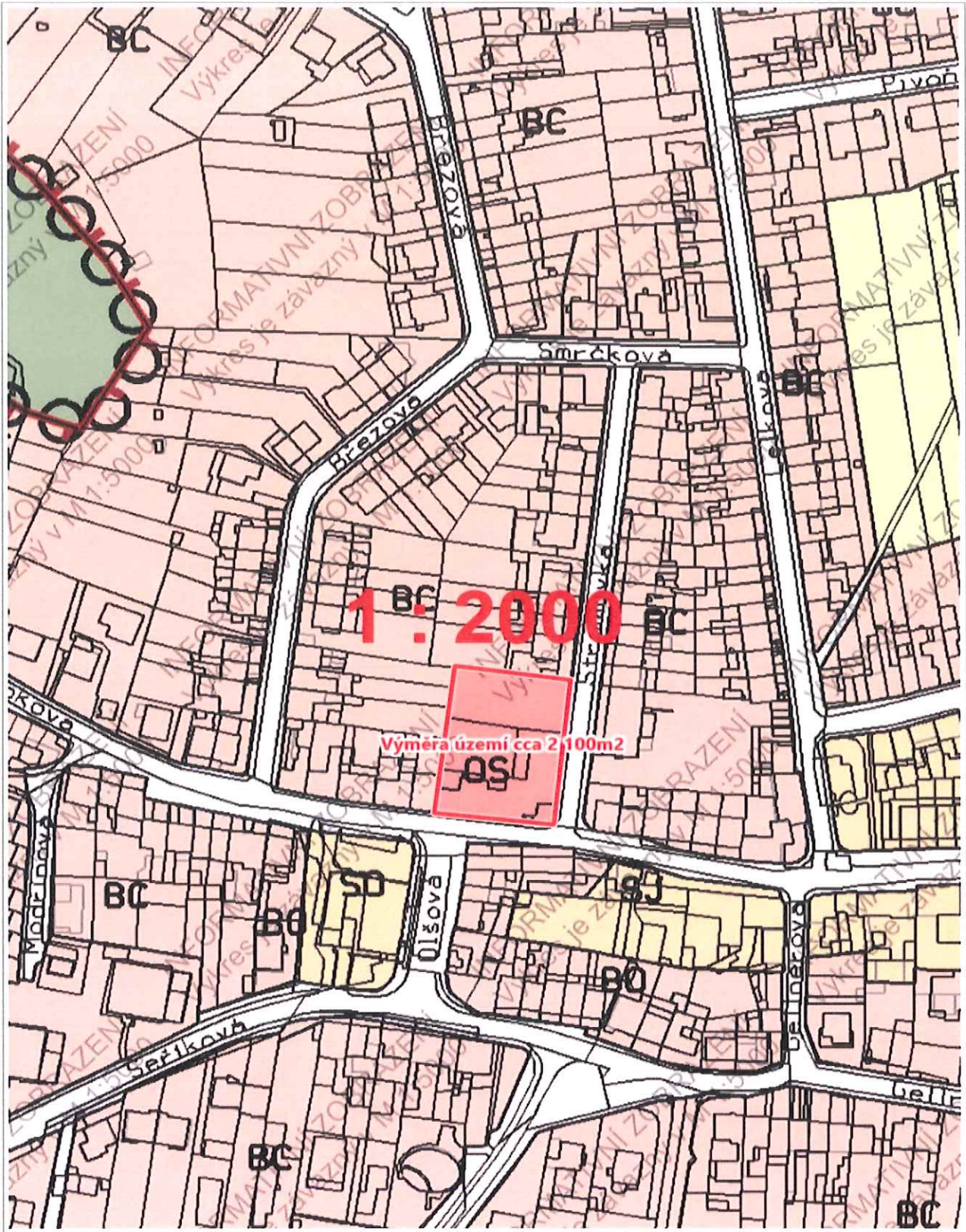
### Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

*Bude doplněno po obdržení příslušných stanovisek*

*Orientační vymezení řešeného území změny ÚPmB*



# Orientační vymezení řešeného území změny platného ÚPmB



50 m

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

---

váš dopis zn.: -  
Ze dne: 29.07.2022  
Č. j.: JMK 114207/2022  
Sp. zn.: S-JMK 113689/2022 OŽP/Mar  
Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová  
Telefon: 541 652 633  
Datum: 10.08.2022

HESTIA development a.s.  
Jiříkovského 260/20  
602 00 BRNO

**„Navrhovaná změna funkčního využití pozemků p. č. 1089/1 a 1090 v k. ú. Jundrov“ – 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 01.08.2022 žádost o stanoviska k „Navrhované změně využití pozemků p. č. 1089/1 a 1090 v k. ú. Jundrov“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Společnost HESTIA development a.s., Jiříkovského 260 /20, 602 00 Brno, IČ 07432411, navrhuje změnu využití pozemků p. č. 1089/1 a 1090 v k. ú. Jundrov na funkční využití s cílem podpoření vyššího podílu bydlení. Rozsah řešeného území je cca 2 136 m<sup>2</sup>.

**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 HESTIA development a.s., sídlem Jiříkovského 260 /20, 602 00 Brno, IČ 07432411 možnosti vlivu „Navrhované změny funkčního využití pozemků p. č. 1089/1 a 1090 v k. ú. Jundrov“ 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. 1089/1 a 1090 v k. ú. Jundrov na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaná změna využití pozemků p. č. 1089/1 a 1090 v k. ú. Jundrov“ 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 ust. § 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