

Lu: *Jan Štárek*

Návrh na pořízení změny Územního plánu města Brna a změny Regulačního plánu MČ Medlánky zkráceným postupem pořízení

Návrh je zpracován v rozsahu ust. §§ 55a, 72 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:	08-08-2022
Č.j. MMB:	0406758
Příl.:	

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, a změny Regulačního plánu MČ Medlánky podle ust. § 72, přiměřeně s ohledem na ust. § 70, téhož zákona spočívající v prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny, to vše podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území; současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna a Obsah změny RP MČ Medlánky

a. Identifikační údaje podatele:

ALUTREND s.r.o., Kuřimská 21a, 621 00 Brno, zastoupena JUDr. Stevem Georgesem, AK Coufal, Georges & partners s.r.o., Lidická 5a, 602 00 Brno
Oprávnění podat Návrh na předmětné změny ÚPmB a RP dokládám LV viz příloha č. 1 tohoto Návrhu.

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB a změny RP

Společnost ALUTREND s.r.o., je vlastníkem pozemků par. č. 740/2, 740/3, 740/10, 801, 802, 809, 810, 811, 812/1, 813/2, 814, 815/1, 815/26, 815/27, 812/2 k. ú. Řečkovice a par. č. 618, 619/3 k. ú. Medlánky, obec Brno.

Cílem společnosti ALUTREND je realizace záměru nazvaného „Nová cihelna“ v rozsahu funkčního využití a prostorového uspořádání dle připravovaného ÚPmB (pl. RZV ozn. C/v3), tj. bude se jednat o novou výstavbu polyfunkčních objektů navržených v bývalém nevyužívaném areálu cihelny při ulici Podpěrova, s maximální výškou 16 m od upraveného terénu, včetně podzemních podlaží určených pro parkování. Záměr bude obsahovat komerční prostory (obchodní prostory, kanceláře, ateliery) a bytové jednotky.

Stávající ÚPmB a RP nevytvářejí adekvátní podmínky pro realizaci záměru dle představ společnosti ALUTREND. Pro úplnost lze dodat, že si společnost ALUTREND zajistila ověření svého záměru na Odboru územního plánování a rozvoje MMB, kde bylo shledáno, že ten není souladný s platnou územně plánovací dokumentací v několika detailech, přičemž to je způsobeno hlavně zastaralostí obou dokumentací a překonaným pohledem na utváření území poplatným roku 1994. Záměr byl proto upraven, aby se ověřilo, jak by vypadala podoba záměru naplňujícího veškeré požadavky plynoucí z obou stávajících územně plánovacích dokumentací stran vydání přípustného závazného stanoviska orgánu územního plánování, což bylo potvrzeno vydáním závazného stanoviska č.j. MMB/0315316/2022/CE ze dne 6. 6. 2022.

Původní představa společnosti ALUTREND 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 představ společnosti ALUTREND o budoucí podobě území spočívající v revitalizaci stávajícího brownfieldu.

Statutární město Brno
Doručeno: 08.08.2022
MMB/0406758/2022
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



mmb1es8326799e

Na základě této skutečnosti se jeví jako nejefektivnější řešení právě pořízení předmětných změn ÚPmB a RP, přičemž Návrh předmětných změn ÚPmB a RP 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 souběžně zkrácený proces pořízení změn platného ÚPmB a RP MČ Medlánky.

c. Návrh obsahu změny ÚPmB a RP

Návrh Obsahu změny ÚPmB je přílohou č. 2a tohoto Návrhu.

Návrh Obsahu změny RP je přílohou č. 2b tohoto Návrhu.

Nepožadují 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

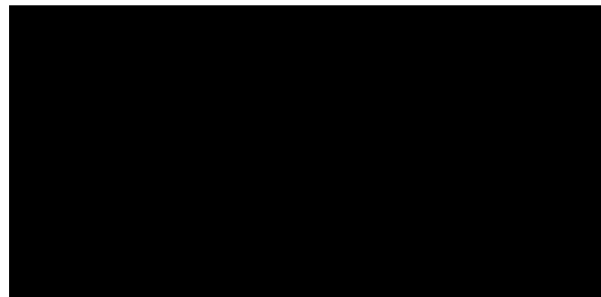
Stanovisko k Obsahu změny ÚPmB je přílohou č. 3 tohoto Návrhu

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

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

V Brně dne 5.8.2022.

S pozdravem



ALUTREND S.T.O.

i.s. JUDr. Steve Georges, advokát

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Coufal, Georges & partners s.r.o.

Brno, Lidická 5a, PSČ 602 00
IČ: 02503263
tel.+ 420 – 542 212 191
e-mail: ak.info@coufal-georges.cz

PLNÁ MOC

Společnost : ALUTREND, s.r.o., IČ: 262 95 300
sídlem Kuřimská 1926/21a, 621 00 Brno,
zastoupena jednatelem, [REDACTED]

zplnomocňuje advokáta : **JUDr. Steve Georgese,**
zapsaného v sezn. advokátů u ČAK pod ev.č. 9255

advokátní kanceláře : **Advokátní kancelář Coufal, Georges & partners s.r.o.,**
IČ : 02503263, se sídlem Brno, Lidická 5a, PSČ 602 00

aby tuto společnost

obhajoval, resp. ve všech právních věcech zastupoval, aby vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, dědictví odmítal nebo neodmítal, jmenoval rozhodce a sjednával rozhodčí smlouvy, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tato plná moc se uděluje i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu a zákoníku práce.

Společnost bere na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, aby každý z nich jednal samostatně. Společnosti je známo, že odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času náleží Advokátní kanceláři Coufal, Georges & partners s.r.o. se sídlem Lidická [REDACTED]

V Brně dne : 18.3.2020. [REDACTED]

Přijímám toto zmocnění a zmocňuji ve stejné [REDACTED]

Advokátní kancelář
Coufal, Georges & partners s.r.o.
Lidická 5a, Brno, PSČ 602 00
IČ: 02503263, Bankovní spojení : 27 – 1715900277/0100

Obsah změny Regulačního plánu MČ Medlánky pořizované zkráceným postupem

Cíl změny

Cílem změny je prověření možnosti zejména úpravy funkčního využití s cílem podpořit vyšší podíl funkce bydlení, úpravy regulativů prostorového uspořádání území a hranic vzájemných ploch v území bývalé řečkovické cihelny, to vše podle připravovaným ÚPmB projednaného řešení v území; minimálně v rozsahu pozemků par. č. 740/2, 740/3, 740/10, 801, 802, 809, 810, 811, 812/1, 813/2, 814, 815/1, 815/26, 815/27, 812/2 k. ú. Řečkovice a par. č. 618, 619/3 k. ú. Medlánky, obec Brno.

Návrh platného ÚPMB, resp. jej zpřesňující RP MČ Medlánky, oproti připravovanému ÚPmB nevytváří podmínky pro revitalizaci brownfieldu a podporu potenciálu, který území nabízí; jedná se o území, do něhož již byly vloženy investice, a proto je vhodné k prověření na funkci, která bude podporovat hospodářský pilíř obce a zajišťovat zejména bytovou funkci pro občany města Brna.

Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek (vhodné funkční a prostorové uspořádání území) pro dosažení cíle změny v řešeném území, tj.:

- Proveďte a navrhnete úpravy 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,
- Proveďte úpravy hranic ploch/pozemků s rozdílným způsobem využití tak, aby byly v souladu s připravovaným ÚPmB,
- při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP,
- návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.

Změna se projeví ve výkresové části RP MČ Medlánky

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu předmětné změny RP 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 RP MČ Medlánky.

