

Z9/14. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 30.1.2024

82. Předkupní právo dle § 101 stavebního zákona k pozemku p. č. 707/3 v k. ú. Horní Heršpice

Anotace

Pozemek p. č. 707/3 v k. ú. Horní Heršpice ve vlastnictví společnosti Residence INN, a.s. je dotčen předkupním právem statutárního města Brna pro veřejně prospěšnou stavbu VPS49/08-I/3 "rozšíření ploch rekreační zeleně v souvislosti s realizací vodáckého kanálu". V souvislosti s pokračováním realizace výstavby stavebního záměru „Oáza u řeky, bydlení Horní Heršpice, ulice Dufkovo nábřeží", se právní zástupce společnosti Residence INN, a.s. , jako stavebníka tohoto stavebního záměru, obrátil na Odbor investiční MMB s dotazem, zda dotčená část pozemku bude využita pro realizaci shora specifikované VPS a zda je možné vymazat předmětné předkupní právo.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** žádost společnosti Residence INN, a.s., se sídlem Milady Horákové 1957/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 07684347, o sdělení, zda statutární město Brno hodlá využít část pozemku p. č. 707/3 v k. ú. Horní Heršpice pro realizaci veřejně prospěšné stavby VPS49/08-I/3 "rozšíření ploch rekreační zeleně v souvislosti s realizací vodáckého kanálu".
- 2. souhlasí** s nevyužitím a výmazem předkupního práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k pozemku p. č. 707/3 v k. ú. Horní Heršpice, který je dotčen veřejně prospěšnou stavbou VPS49/08-I/3 "rozšíření ploch rekreační zeleně v souvislosti s realizací vodáckého kanálu", a to ke všem pozemkům dotčeným touto veřejně prospěšnou stavbou, vymezenou Opatřením obecné povahy č. 1/2011 ze dne 17. 5. 2011, s účinností dne 8. 7. 2011.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání na R9/068. schůzi Rady města Brna konanou dne 24.1.2024. Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec MBA

vedoucí odboru - Odbor investiční

22.1.2024 v 13:36

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí úseku - 4. úsek

22.1.2024 v 13:27

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Žádost.pdf)	6 - 6
Příloha (Výpis z katastru p. č. 707-3 k. ú. Hroní Heršpice.pdf)	7 - 8
Příloha (Pozemek p. č. 707-3 v k. ú. Horní Heršpice - VPS.pdf)	9 - 9
Příloha (Pozemek p. č. 707-3 v k. ú. Horní Heršpice - katastrální mapa.pdf)	10 - 10
Příloha (Pozemek p. č. 707-3 v k. ú. Horní Heršpice - ortofoto.pdf)	11 - 11
Příloha (Pozemek p. č. 707-3 v k. ú. Horní Heršpice - aktuální ÚPmB.pdf)	12 - 12
Příloha (Pozemek p. č. 707-3 v k. ú. Horní Heršpice - pozemky SMB.pdf)	13 - 13
Příloha (Výňatek OOP 1-2011.pdf)	14 - 16

Důvodová zpráva

Pozemek p. č. 707/3 v k. ú. Horní Heršpice ve vlastnictví společnosti Residence INN, a.s., se sídlem Milady Horákové 1957/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO 07684347 (dále jen Společnost), je dotčen předkupním právem dle ust. § 101 stavebního zákona ve prospěch veřejně prospěšné stavby VPS49/08-I/3 „rozšíření ploch rekreační zeleně v souvislosti s realizací vodáckého kanálu“.

Pozemek p. č. 707/3 v k. ú. Horní Heršpice je uvedenou veřejně prospěšnou stavbou dle platného Územního plánu města Brna dotčen okrajově.

Společnost je investorem stavby pod názvem „Oáza u řeky, bydlení Horní Heršpice, ulice Dufkovo nábřeží“ (dále jen Stavební záměr). Dne 19. 1. 2022 byla mezi městem Brnem a Společností uzavřena Smlouva o spolupráci při výstavbě veřejné infrastruktury „Oáza u řeky, bydlení Horní Heršpice, ulice Dufkovo nábřeží“.

V souvislosti s pokračováním realizace výstavby Stavebního záměru, se Společnost obrátila na Odbor investiční MMB s dotazem, zda dotčená část pozemku p. č. 707/3 v k. ú. Horní Heršpice bude využita pro realizaci shora specifikované veřejně prospěšné stavby a zda je možnost výmazu předmětného předkupního práva.

Odbor investiční MMB v této záležitosti oslovil o stanoviska Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB) a Kancelář architekta města Brna, p. o. (KAM).

Stanovisko OÚPR MMB:

„OÚPR MMB sděluje, že výše uvedený pozemek je dle platného ÚPmB součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení /BC/ a v části dotčené VPS je pozemek součástí nestavební-volné plochy městské zeleně, funkční typ plocha rekreační zeleně /ZR/“.

VPS49/08-I/3 byla vymezena opatřením obecné povahy OOP 1/2011 pro záměr rozšíření ploch rekreační zeleně v souvislosti s realizací vodáckého kanálu.

Pro úplnost sdělujeme informaci, že v připravovaném projednaném návrhu nového územního plánu je pozemek rovněž součástí stavební návrhové plochy bydlení a plochy městské zeleně s vymezeným retenčním prostorem. Vymezena je zde veřejně prospěšná stavba s označením Vy/H/0098, Horní Heršpice, Štýřice, pro účel vodohospodářství – PPO města Brna.

Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměrů a staveb. Rozhodnutí o využití předkupního práva však není v gesci našeho odboru. Rozhodujícím je v této záležitosti stanovisko příslušného odboru, který by záměr v těchto plochách realizoval.“

Stanovisko KAM:

„Pozemek p. č. 707/3, k.ú. Horní Heršpice je situován dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v území vymezeném pro realizaci protipovodňových opatření (POP 10) – Opatření na hlavních brněnských tocích. Navržená koncepce protipovodňových opatření města Brna vychází ze studie „Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků“ (dále jen Studie) zpracované v roce 2015 firmou Aquatis, a.s. na základě zadání Povodí Moravy, s.p. Studie vychází z Generelu odvodnění města Brna, schváleného jako podklad pro rozhodování v území, zpracovaného v roce 2009 sdružením firem Pöyry Environment a.s. a DHI a.s.

Konkrétně je v daném území ve Studii navržena protipovodňová hráz SO 12.1. s původně předpokládanou realizací v rámci úseku XXX. Na předmětném pozemku a jeho sousedních pozemcích však již bylo realizováno zvýšení terénu, na základě kterého, bylo upraveno záplavové území. V rámci koncepce protipovodňových opatření (PPO) města Brna se tedy nepočítá se stavbou protipovodňové hráze SO 12.1. v plném rozsahu, ale případně jen jako těsnící přísyp zvýšeného terénu.

Dle návrhu nového územního plánu bude pozemek dotčen veřejně prospěšnou stavbou pro účel vodohospodářství – PPO města Brna.

Veřejně prospěšná stavba 49/08-I/3 není součástí PPO a nepožadujeme využití předkupního práva.“

Stanovisko OPPSK OI MMB:

„Pozemek. p.č. 707/3 v k.ú. Horní Heršpice není dotčen žádným investičním záměrem města v gesci OI MMB – OPPSK.“

Na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z8/34 dne 7. 12. 2021 bylo rozhodnuto o nevyužití předmětného předkupního práva k pozemku p. č. 704/4 v k. ú. Horní Heršpice (taktéž ve vlastnictví Společnosti), který se nachází v blízkosti pozemku p. č. 707/3 v k. ú. Horní Heršpice.

Vzhledem ke stanoviskům OÚPR MMB a KAM, navrhuje Odbor investiční MMB souhlasit s nevyužitím a výmazem předkupního práva ke všem pozemkům, které jsou dotčeny veřejně prospěšnou stavbou VPS49/08-I/3 „rozšíření ploch rekreační zeleně v souvislosti s realizací vodáckého kanálu“.

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v Komisi investiční RMB.

V Brně dne 12. 12. 2023

Statutární město Brno

Doručeno: 12. 12. 2023

MMB/0570815/2023

listy: přílohy: 2

druh: lí/sv:



mmb1es891ef525

+ PŘÍLOHA V 22

Magistrát města Brna

Investiční odbor

Oddělení plánování staveb

Kounicova 67, 601 67 Brno

k rukám [redacted]

Residence INN, a.s. – pozemek parc. č. 707/3, k.ú. Horní Heršpice

Vážená paní magistro,

v právním zastoupení obchodní společnosti **Residence INN, a.s.**, IČO: 07684347, se sídlem Milady Horákové 1957/13, Černá Pole, 602 00 Brno, si dovoluji se na Vás obrátit ve věci předkupního práva vážnoucího na pozemku klienta **parc. č. 707/3** v katastrálním území Horní Heršpice, které bylo zřízeno podle ust. § 101 zákona č. 183/2006 Sb. opatřením obecné povahy, kterým se vydává územní nebo regulační plán. Předmětný pozemek by měl být zatížen toliko zcela okrajově (cca 85 m²) v souvislosti s veřejně prospěšnou stavbou 49/08-I/3 (rozšíření ploch rekreační zeleně v souvislosti s realizací vodáckého kanálu).

V souvislosti s pokračováním realizace výstavby plánovaného projektu „Oáza u řeky – Bydlení Horní Heršpice, Brno, ulice Dufkovo nábřeží“ se Vás dovoluji dotázat, zda dotčená část pozemku bude využita pro realizaci shora specifikované VPS. V této souvislosti si pak dovoluujeme požádat o sdělení, zda je možnost předmětné předkupní právo vymazat.

Děkuji Vám. V úctě

JUDr. Pavel Čapčuch
advokát

Příloha: Plná moc

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2024 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 2589 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice

List vlastnictví: 1243

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Residence INN, a.s., Milady Horákové 1957/13, Černá Pole, 60200 Brno	07684347	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
704/4	1610	orná půda		zemědělský půdní fond
704/5	2680	orná půda		zemědělský půdní fond
706/1	363	ostatní plocha	ostatní komunikace	
707/3	2312	orná půda		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

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

ochranné pásmo vodovodního řádu DN 400 a kanalizační stoky DN 1200 dle odst.VIII. smlouvy v rozsahu GP 1364-21/2008 a 1363-19/2008

Oprávnění pro

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárcká 555/1a,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 46347275

Povinnost k

Parcela: 704/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, směnná ze dne 21.05.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2008.

V-10440/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

ochranné pásmo vodovodního řádu DN 400 a kanalizační stoky DN 1200 dle odst.VIII. smlouvy v rozsahu GP 1364-21/2008 a 1363-19/2008

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Parcela: 704/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, směnná ze dne 21.05.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2008.

V-10440/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

veřejně prospěšná stavba VPS49/08-I/3

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2024 07:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice

List vlastnictví: 1243

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Parcela: 707/3

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) 1/2011 Účinnost dne 8.7.2011 ze dne 17.05.2011.

Z-30585/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 22.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2018 14:01:04. Zápis proveden dne 28.12.2018.

V-26501/2018-702

Pro: Residence INN, a.s., Milady Horákové 1957/13, Černá Pole,
60200 Brno

RČ/IČO: 07684347

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
704/4	25600	1610
704/5	25600	2680
707/3	25600	2312

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

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:

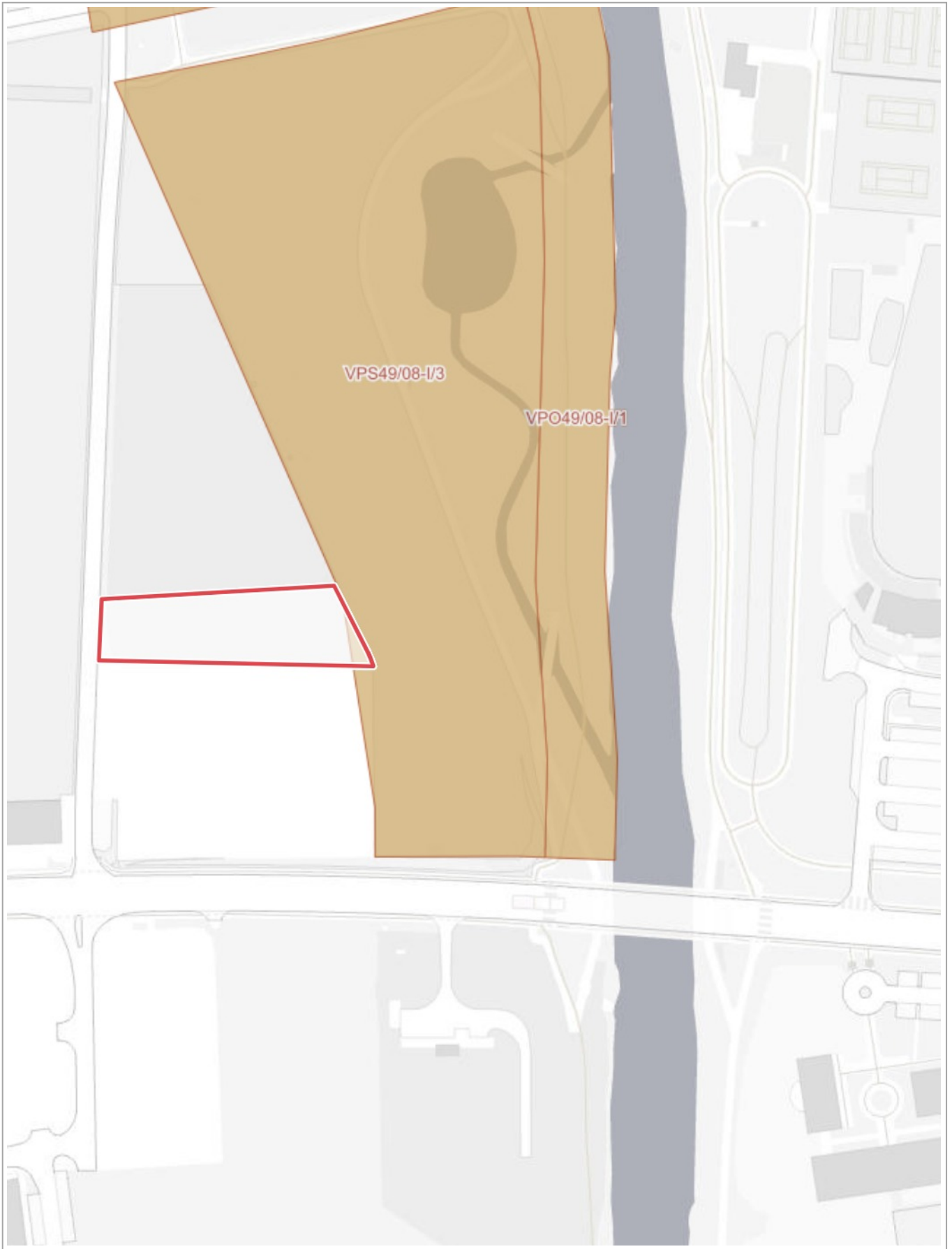
Vyhotoveno: 05.01.2024 08:02:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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 <https://www.cuzk.cz/>.



Pozemek 707/3 k. ú. Horní Heršpice - VPS



0 50 m 100 m

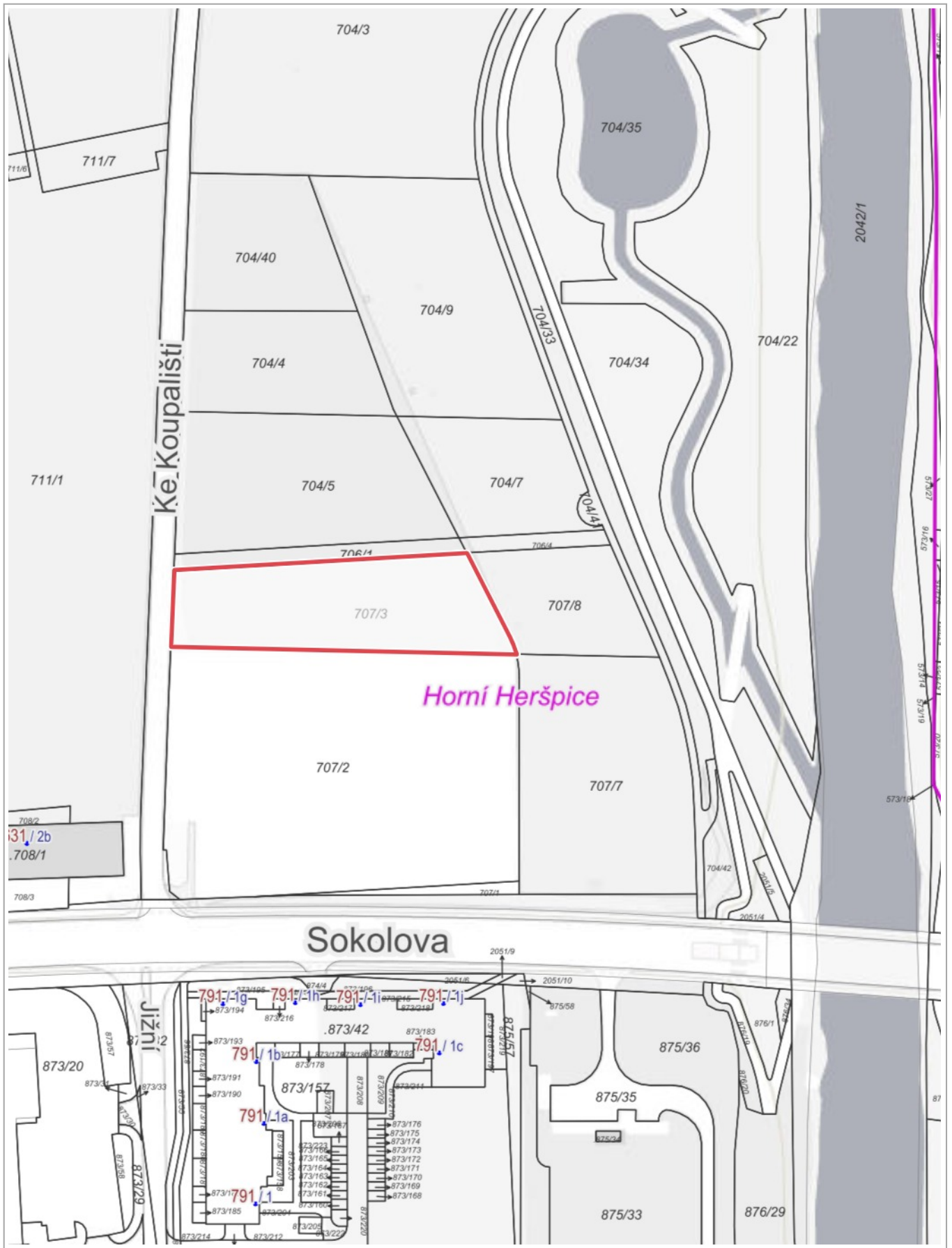
1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Pozemek p. č. 707/3 k. ú. Horní Heršpice - katastrální mapa



0 25 m 50 m

1 : 1 497



Pozemek p. č. 707/3 k. ú. Horní Heršpice - ortofoto

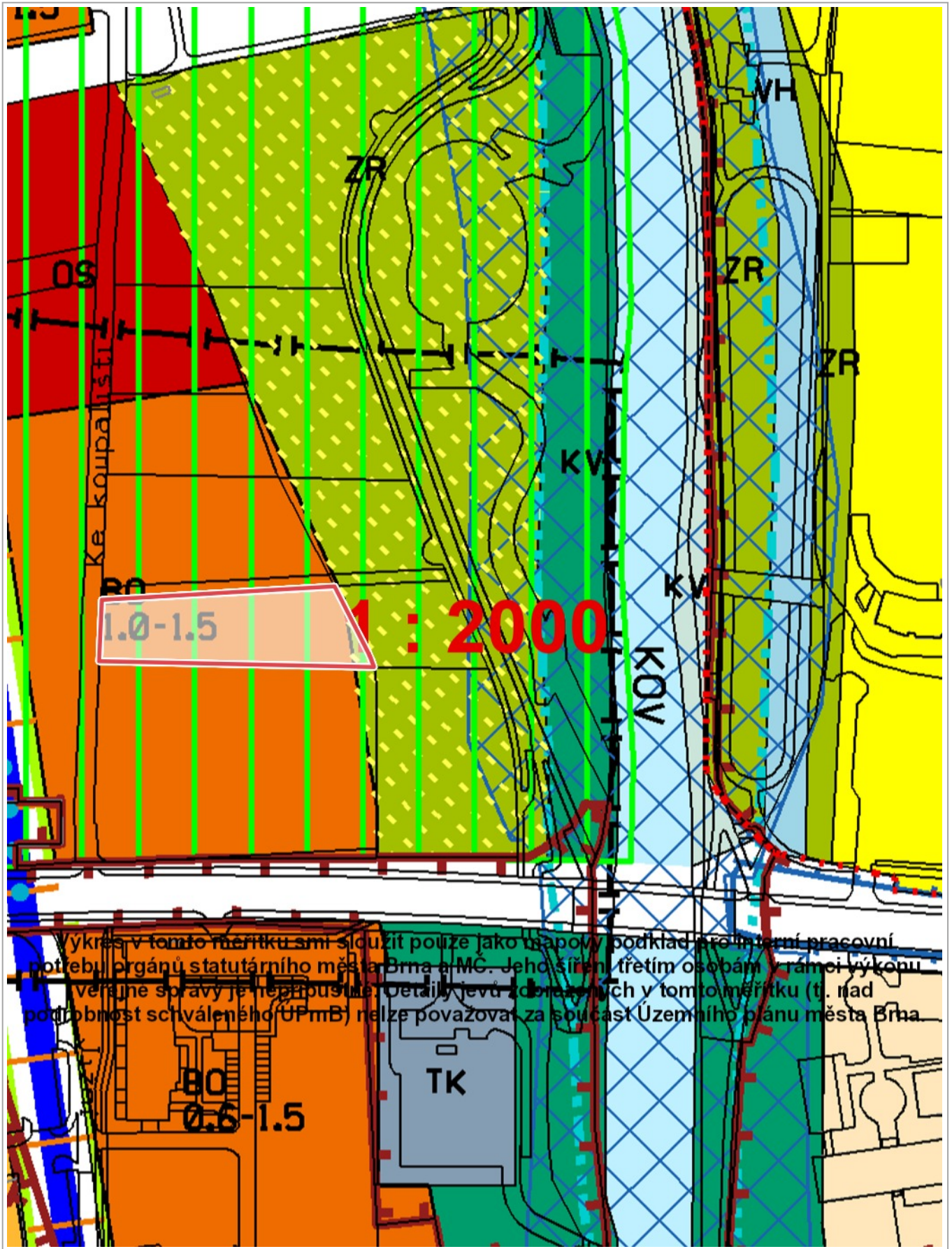


0 50 m 100 m

1 : 1 887

© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 22. a 23. 4. 2023, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

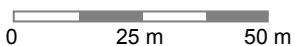


0 50 m 100 m

1 : 1 887



Pozemek p. č. 707/3 k. ú. Horní Heršpice - pozemky SMB zeleně



1 : 1 476

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Statutární město Brno

Opatření obecné povahy č. 1/2011

Změny Územního plánu města Brna 2008-I – 26. soubor a změny přiřazené

Zastupitelstvo města Brna na svém Z6/006. zasedání konaném dne 17. 5. 2011 podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití § 43 odst. 4) a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. v platném znění (správní řád), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona v platném znění

v y d á v á

Změny Územního plánu města Brna 2008-I – 26. soubor a změny přiřazené (B40/06-I, B2/07-I)

Územní plán města Brna byl schválen usnesením Zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994 a jeho závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 16/1994, o závazných částech Územního plánu města Brna. V souvislosti s později pořízenými změnami byla tato vyhláška nahrazena obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna č. 1/2005, č. 5/2005, č. 10/2005, č. 12/2005, č. 35/2005, č. 7/2006, č. 9/2006, č. 12/2006, č. 26/2006. Ke změnám pořízeným dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění byla vydána Opatření obecné povahy č. 1/2007, 1/2008, 1/2009, 3/2009, 4/2009, 5/2010, 6/2010, 7/2010.

1. Závazná část Územního plánu města Brna se mění takto:

a) Mění se závazná část regulativů a zároveň příloha obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 ve znění pozdějších novel - dále též jen „obecně závazná vyhláška“ (kurzivou je psán stávající text přílohy obecně závazné vyhlášky, přeškrtnuté písmo znamená vypuštění stávajícího textu a tučným standardem je vyznačena nově vkládaná změna).

A 1/08-I

Mění se příloha č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 2/2004 ve znění pozdějších novel, a to tak, že v kapitole 2. Regulační podmínky pro plochy stavební;
se v sekci

FUNKCE : PLOCHY BYDLENÍ

v položkách:

BP – PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ

BC – PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

BO – PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

B38/08-I	MČ BRNO-SEVER, k. ú. Lesná, ul. Okružní, pod teras. domy, ul. Tomečkova
VPS38/08-I	vybudování parkové zeleně pod terasovými domy lze vyvlastnit: ne předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Lesná pozemek p. č.: 479/1, 504/10, 512/1, 514/1, 514/2, 515/1, 515/2, 515/3, 516/1, 516/4, 519/10
B49/08-I	MČ BRNO-JIH, k. ú. Horní Heršpice, ul. Sokolova
VPO49/08-I/1	rozšíření krajinné zeleně s prvky územního systému ekologické stability podél Svratky lze vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Horní Heršpice pozemek p. č.: 614/4, 668/1, 668/4, 669, 689/1, 689/3, 689/4, 689/5, 690/1, 690/2, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 704/1, 704/2, 704/3, 704/7, 704/9, 706/2, 706/4, 707/7, 707/8, 732, 733, 734/11, 734/6, 2041/1, 2041/2, 2041/3, 2041/4, 2041/5, 2041/6, 2041/7, 2042/1, 2046/1, 2046/2, 2046/3, 2046/4, 2046/5, 2046/6, 2051/1
VPS49/08-I/2	stavba obslužné komunikace včetně parkoviště k vodáckému kanálu lze vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Horní Heršpice pozemek p. č.: 689/4, 699/1, 701/1, 704/2, 712/1, 712/2, 726/1, 726/2, 726/3, 730
VPS49/08-I/3	rozšíření ploch rekreační zeleně v souvislosti s realizací vodáckého kanálu lze vyvlastnit: ne předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Horní Heršpice pozemek p. č.: 689/1, 689/4, 691, 694, 695, 696, 697, 699/1, 699/2, 701/1, 701/2, 704/1, 704/2, 704/3, 704/4, 704/7, 704/9, 706/4, 707/2, 707/3, 707/7, 707/8, 726/1, 730, 731, 734/6, 2051/1
B54/08-I	MČ BRNO-TURANY, k. ú. Brněnské Ivanovice, ul. Kaštanová
VPS54/08-I	stavba obslužné komunikace k plochám pro zemědělskou výrobu lze vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: Statutární město Brno k. ú.: Brněnské Ivanovice pozemek p. č.: 76/93, 76/94, 88, 1457/7, 1457/8
	Změny přiřazené z jiných souborů
B40/06-I	MČ BRNO-LÍŠEŇ, MČ BRNO-ŽIDENICE, k. ú. Líšeň, k. ú. Židenice, areál ZETORU a okolí
VPS 40/06-I/1	vybudování dopravně obslužného systému v areálu Zetoru z ulice Jedovnické lze vyvlastnit: ano předkupní právo ve prospěch: statutární město Brno k. ú.: Líšeň pozemek p. č. : 2540/1, 4262, 4263, 4264, 4265, 4266, 4280, 4281/1, 4281/4, 4282/1, 4282/2, 4297/3, 4297/4, 8548/1, 8548/10, 8550/4, 8550/5, 8550/6, 8550/7, 8550/10, 8550/11, 8550/12, 8554/1, 8554/2, 8554/43, 8561, 8564/1, 8564/2, 8564/3, 8564/6, 8564/7, 8566/1, 8566/2, 8566/4, 8567/1, 8567/2, 8569, 8570, 8571/1, 8571/2, 8571/3, 8572/1, 8572/4, 8572/6, 8572/8, 8572/9, 8573/2, 8574, 8575, 8576, 8577, 8580, 8585, 8698, 8699/4, 8699/5,

B. Grafická část

- a) koordinační výkresy 31 změn (28 listů) M 1:5 000
- b) 6 výkresů záboru ZPF a PUPFL jednotlivých změn M 1:5 000
- c) 1 výkres legendy k záboru ZPF

Změny ÚPmB jsou dále promítnuty do hlavních výkresů územního plánu uvedených ve výrokové části opatření obecné povahy.

Poučení :

Proti Změnám Územního plánu města Brna 2008-I a změnám přiřazeným vydaným formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Bc. Roman Onderka, MBA, v. r.
primátor města Brna

Ing. Robert Kotzian, Ph.D., v. r.
1. náměstek primátora města Brna

Vyvěšeno: 23. 6. 2011

Sňato: 11. 7. 2011

Účinnost: 8.7. 2011