ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Textová část odůvodnění **Příloha č. 4**
kapitola 18

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

(VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ)

bez osobních údajů

Fáze:

b) Veřejná projednání Návrhu ÚPmB z roku 2020 (červen)

svazek 62b

Kancelář architekta města Brna

B R N O

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302412/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739b851

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2020
Č.j. MMB: 0302412
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7608

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem vlastníkem pozemku/a nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části - ANO	☒ Ke grafické části - ANO	☒ K procesu pořizování ~~NE~~

Městská část	KOHOUTOVICE
Katastrální území	JUNDROV
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně, krycí listy dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně přiloženy v počtu:

K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, **podávám námitku k řešení lokality Juranka. Celý text námitky přikládám na samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 ~~stran~~ příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma
Obsah textu a seznam zkratek
Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1
Námitky k návrhu B-2
Závěr
Zpracoval: [redacted]

V Brně dne 28. 6. 2020 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

7571

NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29. 06. 2020
Č.j. MMB: 0296287
Příl.:

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

Den podání: 29.6.2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:

[redacted]

POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

LOKALITA NÁMITKY:

Blíže je zájmová oblast námitky specifikovaná **viz. příloha č.2.**
Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použitá zkratka „**ZON**" (**zájmová oblast námitky**). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblasti Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP" nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP", ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení", o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

[redacted]

2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitky, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitky do těchto oblastí:

	Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma	str. 1
	Obsah textu a seznam zkratek	str. 2
	Jednotlivé námitky:	
1.	Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb	str. 3 - 8
2.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	str. 9 - 10
3.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	str. 11
4.	Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	str. 12
5.	Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1	str. 13
6.	Námitky k návrhu B-2	str. 14
7.	Závěr	str. 15
8.	Přílohy:	

příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU 5xA4 + 43xA4
příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON", 1xA3
příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON", 1xA3
příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3
příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3 + Vyjádření BVAK 1xA3+ 1xA4
příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3

CELKEM 15 x A4 + PŘÍLOHY

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitky používáme tyto zkratky:

„ZON" zájmová oblast námitky, viz grafická příloha č.2

„NUP" návrh nového územního plánu

„SUP" starý územní plán

„PKJ" páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

[redacted]

1. **NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON**

1

1.1. Námitka:
NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci" (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmínečně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

2

1.2. Námitka:
V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.
1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**
2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.
S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

Požadujeme:
K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.
K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

2

Odůvodnění
K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým" není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takových způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým" z definice pro ZON.

3

1.3. Námitka:
O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

4

1.4. Námitka:
NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽÍTÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflektuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách."

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...
... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifičnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

4 4

Požadujeme:
Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:
6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE
Hlavní je využití pro rekreaci,
Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

Odůvodnění:
Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkovbé úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

[redacted]

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

1.5. Námitka:

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umísťování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přehrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

- ZON na Jurance:

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- JU – 1 na Jurance

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- Rekreační oblast Přehrada

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
  - Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m2 pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:

5

5

[redacted]

Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- zvětšením zastavěné plochy
- úpravou popisu typu umisťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle nášeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlená a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

5

5

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

Odůvodnění:

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreační oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

Nárust dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí

[redacted]

Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku" nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námitka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:
  - pitné vody,
  - silové elektřiny,
  - kanalizace
  - veřejného osvětlení,
- Proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanici. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

1.6. Námitka:

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území."*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena.

S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

6

Navrhujeme

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržení nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

6

[redacted]

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,
nebo
2) od geodetické hranice pozemku komunikace,
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

	Od páteřní komunikace Juranka	*Od ostatní komunikace*
Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na sítě technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna	*3m*	*1,5m*
Ostatní stavby	*5m*	*3,5m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty"	*9m*	*6m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty"	*13m*	*10m*

6

6

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují."*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*

[redacted]

2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

7

Námitka 2.1.

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ") propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

7

Požadujeme:

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

Odůvodnění:

Oblast Juranky má cca 0,6 km2 pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

Námitka 2.2.

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

8

Navrhujeme:

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem".

8

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

[redacted]

8

S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.

- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
- vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.

- Etapa č. 2:
  - Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

8

Odůvodnění:

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námitky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nehospodárně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

Námitka 2.3.

Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.

Požadujeme

9

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

9

Odůvodnění

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

[redacted]

3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítí technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

Požadujeme:

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

Navrhujeme:

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - Zanést do NUP proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.

  vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Prověřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m3 u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studiie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

10

10

[redacted]

4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námitka 4.1.

NUP neřeší na území 0,6km2 žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

Navrhujeme:

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky".
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek" Již nyní se říká tomuto místu „U křížku"
- Navrhnou umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:
Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,
MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438
Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a Mmb získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku" pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

11

11

[redacted]

5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

Námitka 5.1:
Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:
1 2 Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umisťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umisťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
    - Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
    - Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí"? Na jedné straně nebo obou?

1 2

Odůvodnění:
Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: *„- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality"* považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

[redacted]

6. NÁMITKA K POPISU B-2

13

Námitka 6.1.:
NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

Požadujeme:
Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

13

Odůvodnění:
Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu)
rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

[redacted]

7. ZÁVĚR

Naše námitky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

Na závěr této námitky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námitky vedou;

Návrhy v našich námitkách sledují **náš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námitky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastnících nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námitkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase". Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námitky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající."

29. 6. 2020

[redacted]

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Kat. území dotčeného**	
[redacted]		
Seznam pokračuje na další straně		

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRESA E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
11	[redacted]		
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
Seznam pokračuje na další straně			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MA	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:		**Kat. území dotčeného**	
[redacted]			
Seznam pokračuje na dalsi strane			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	[redacted] ásti ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
[redacted]			
Seznam pokračuje na další straně			

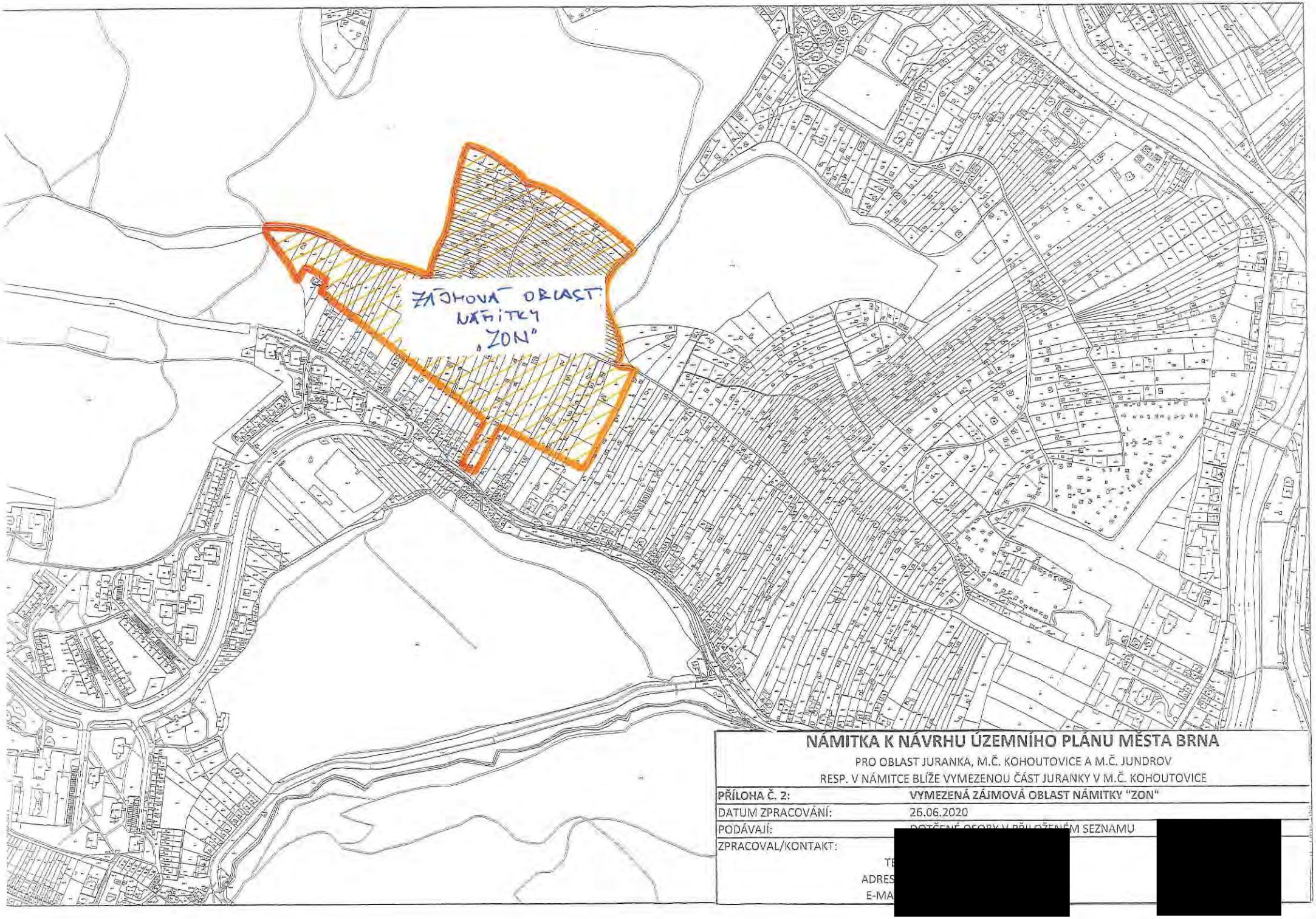
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

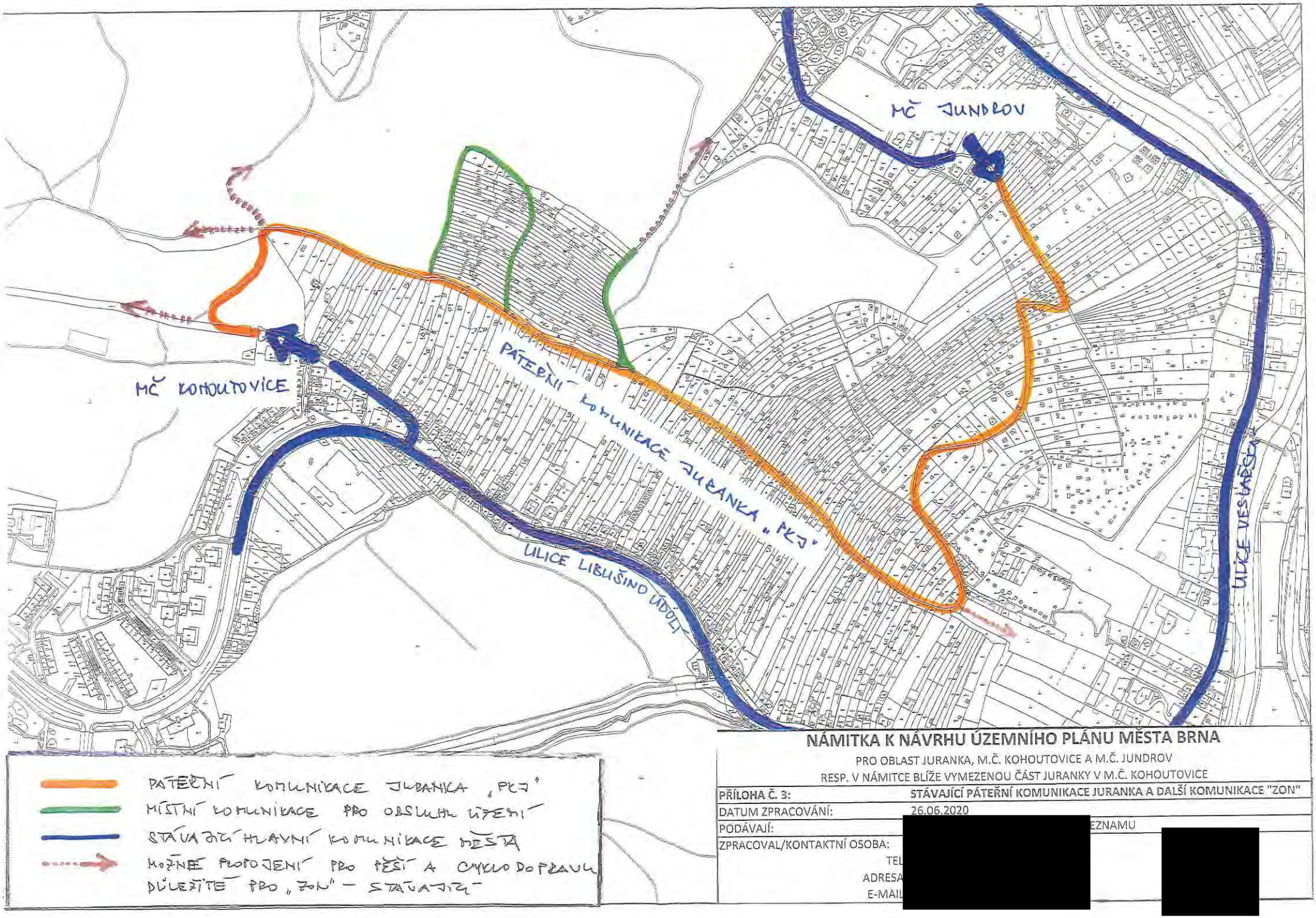
číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
4	[redacted]		
Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.			



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 2:	**VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKT:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MA	



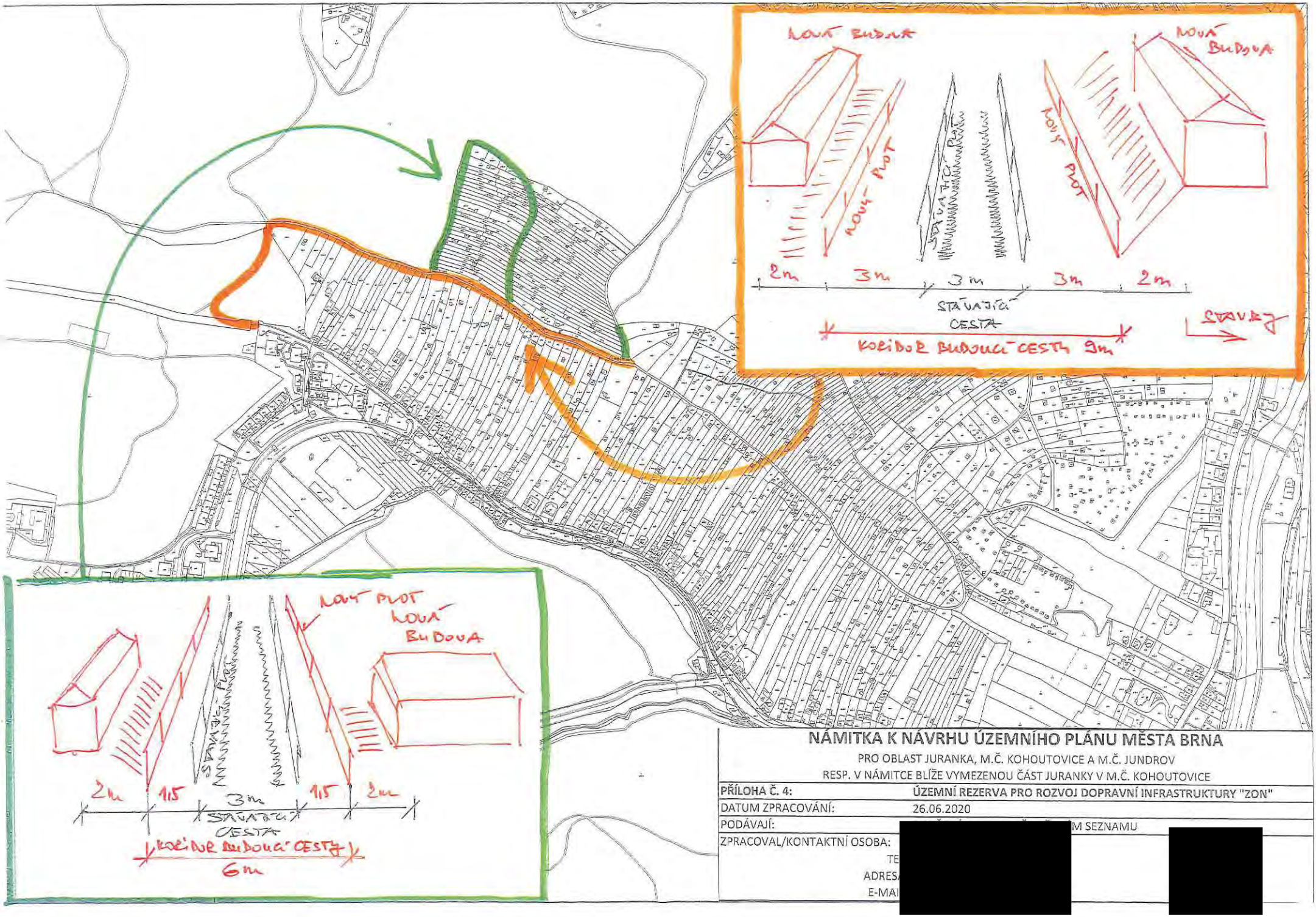
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 3:	**STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] EZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TEL	
ADRESA	
E-MAIL	

[redacted]

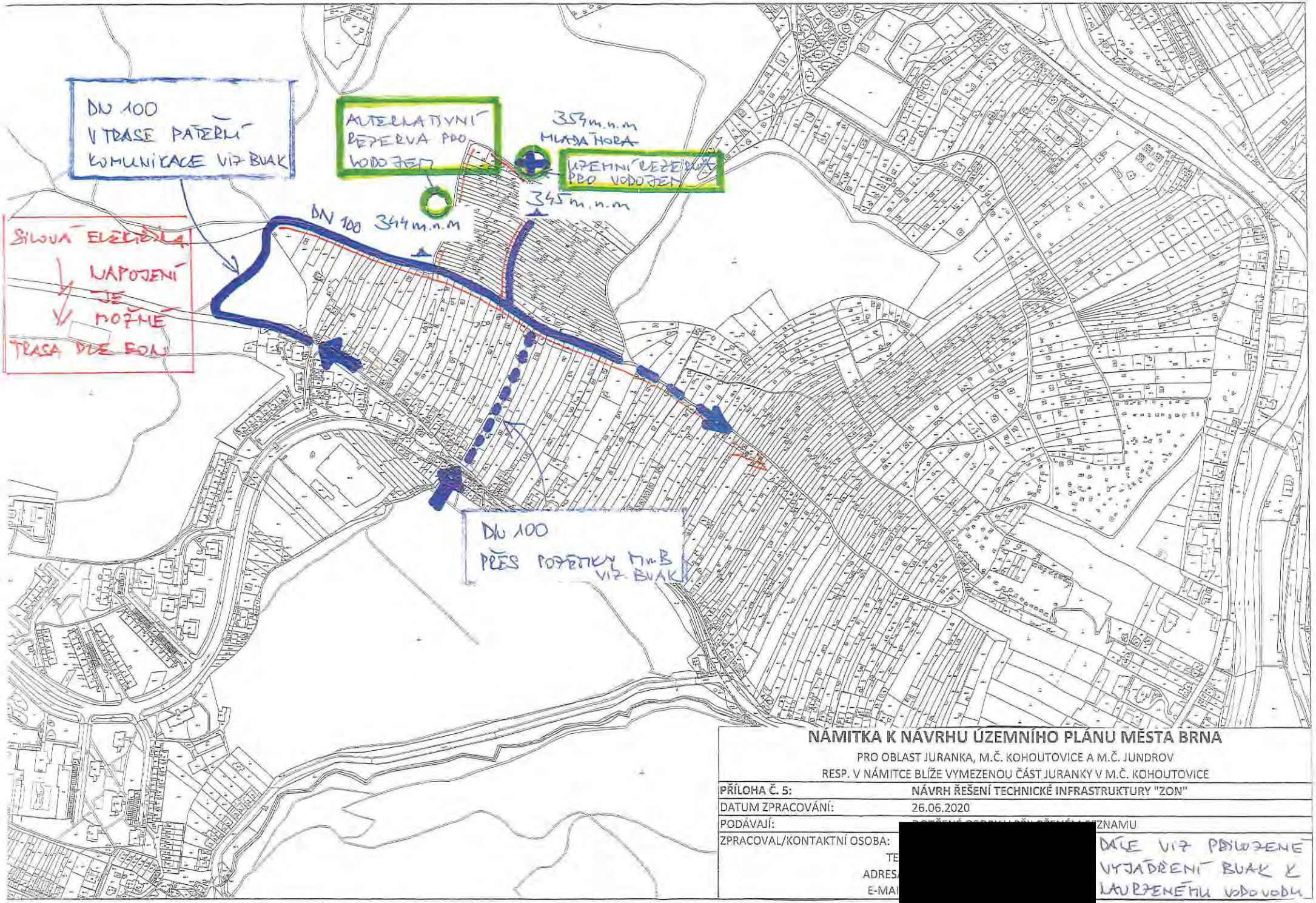


NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:	ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] M SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MAI	



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5:	**NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] ZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	[redacted]
ADRES	[redacted]
E-MA	[redacted]

DÁLE VIZ PŘILOŽENÉ VYJÁDŘENÍ BUAK K NAVRŽENÉMU VODOVODU

K PŘÍLOZE Č. 5
LÁTKY K NÚP BRLA

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

[redacted]

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE | NAŠE ZNAČKA | VYŘIZUJE / LI | BRNO
721/000302/2018/JHa | Ing. Havla [redacted] | 04.01.2018
180104J2

VĚC
Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení **části oblasti Juranka** (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:
V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby) Qh = 4,466 l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství Qh=4,446 l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku Qmax = 4,466 l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

Toto vyjádření je pouze informativní.
Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárn
Písárecká 555/1a,
útvar V

Ing. Mila
vedoucí

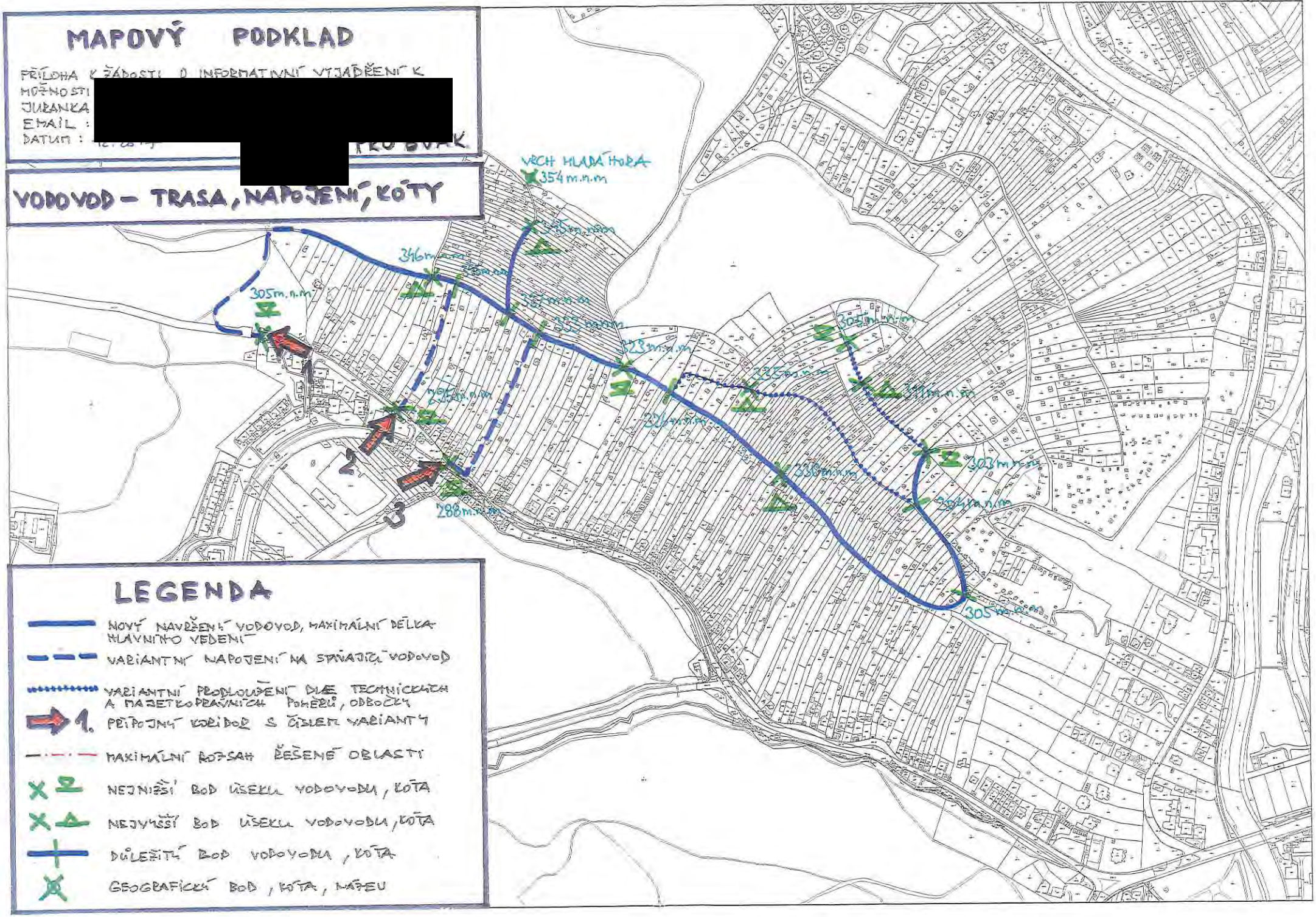
Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67

MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INFORMATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K MOŽNOSTI
JUŽANKA
EMAIL :
DATUM :

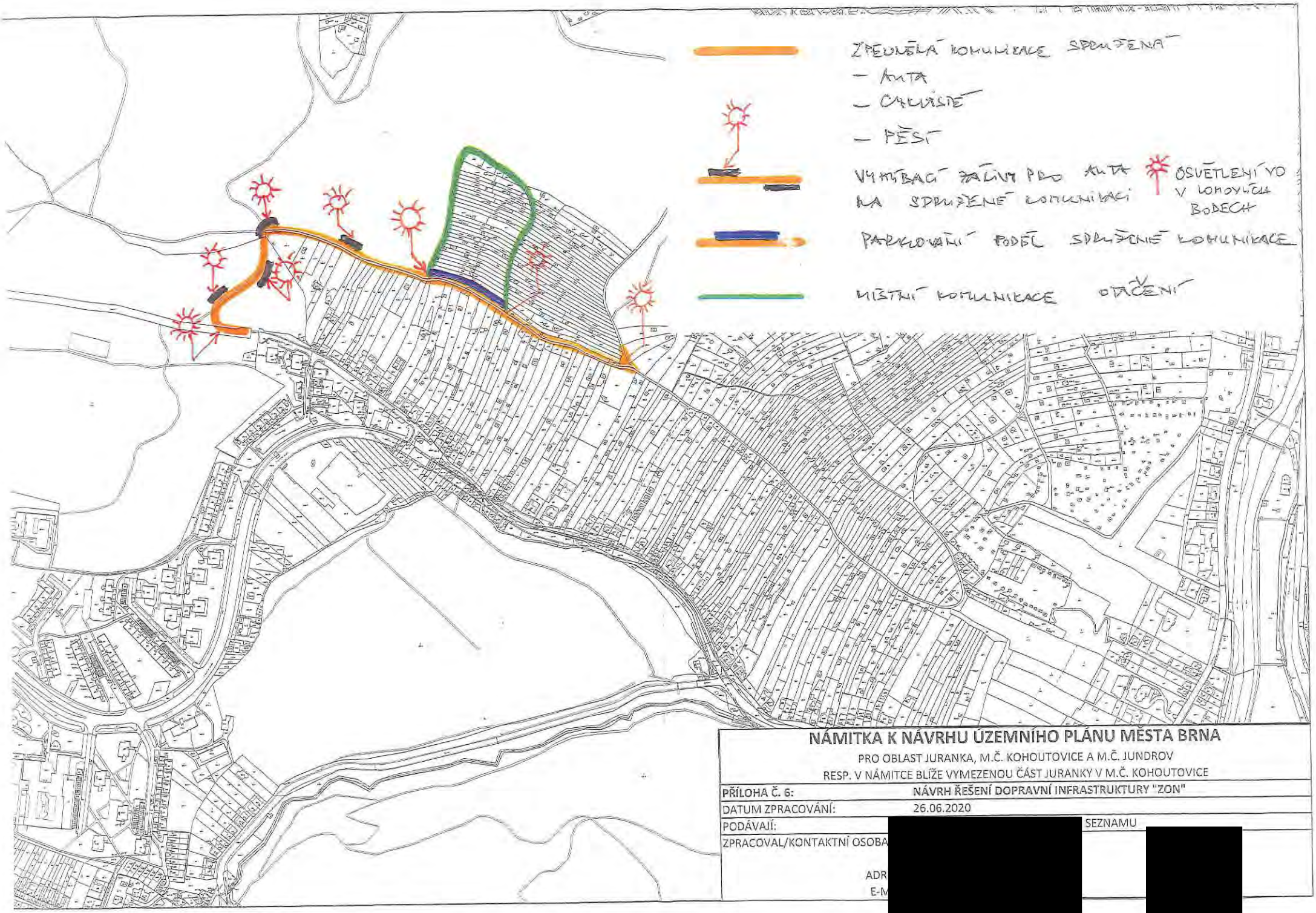
[redacted]

VODOVOD – TRASA, NAPOJENÍ, KÓTY



LEGENDA

- NOVÝ NAVRŽENÝ VODOVOD, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- VARIANTNÍ NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- VARIANTNÍ PRODLOUŽENÍ DÍLČÍ TECHNICKÝCH A MAJETKOPRÁVNÍCH POMĚRŮ, ODBOČKY
- 1. PŘÍPOJNÝ KORIDOR S ČÍSLEM VARIANTY
- MAXIMÁLNÍ ROZSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- NEJNIŽŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- NEJVYŠŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
- GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁTEU



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 6:	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA	[redacted]
ADR	
E-M	

MMB/0302412/2020
Námitky

MMB/0302412/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochází ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námitky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

MMB/0302412/2020
Námitky

- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně."
Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Je zřejmé, že předmětem námitky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití" vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R". Odstavec s názvem „širší pohled" se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky". V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci" (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace" (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

MMB/0302412/2020
Námitky

Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m2. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro

MMB/0302412/2020
Námitky

intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.
Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m2 není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m2 zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován

MMB/0302412/2020
Námitky

stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.
Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.
Nad rámec námitky uvádíme související:
Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění."
Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Námitka č.6
<u>Výrok:</u>

MMB/0302412/2020
Námitky

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umísťování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.
Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.
Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé lokality.

Námitka č.7
Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.
Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.
Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000). V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavky uvedené v námitce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

MMB/0302412/2020
Námitky

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námitky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námitky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořízena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných

MMB/0302412/2020
Námitky

ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.“
Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.
Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0102415
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

8074

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

KAMENKA - MĚSTSKÁ ZELEŇ

podle § 23 stavebního zákona

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Územní plán města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození / Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště / sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části ☐ Ke grafické části ☐ ~~K procesu pořizování~~

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Štýřice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

☐ ano: seznam zastupované veřejnosti, podpisová listina, prohlášení zástupce veřejnosti, zjednodušený hmotový model

☐ ~~ne~~

Nesouhlasíme s využitím části pozemku parc. č. [redacted] v kat. ú. Štýřice pro bydlení tak, jak je navrženo. V návrhu je tento pozemek v ploše přestavby v lokalitě Sty-8 Červený kopec-Vinohrady. Část pozemku je v ploše Z (plochy městské zeleně) a část pozemku je v ploše Bv/3 (plocha bydlení).

Zástavba je v uvedené ploše navržena ve výškové úrovni 3. Podle textové části 6.4.2 je SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Výšková úroveň 3 je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály. Pro výškovou úroveň 3 je stanoveno výškové rozpětí 6 až 16 m (výška fasády od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky). Nad touto úrovní je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m; nad uvedenou výškovou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°. Výška navržené zástavby tak může dosáhnout až 23 m.

Domníváme se, že návrh zástavby části pozemku ve výškové úrovni 3 nebere zřetel na specifické podmínky předmětného území a nerespektuje architektonické a urbanistické hodnoty v území.

Pozemek parc. č. [redacted] v kat. ú. Štýřice (dále jen „pozemek") se nachází v předpolí areálu bývalé léčebny dlouhodobě nemocných, rozkládá se na mírném svahu podél hrany lomu, nad územím západní části Kamenné kolonie. Podél jeho severozápadní hranice je rovnoběžně s hranou lomu vedena polní cesta směrem do zalesněného svahu nad řekou Svratkou. Pozemek je v současnosti využíván jako zahrádky a je oplocen.

Pozemek se nachází v území bezprostředně navazujícím na architektonicky a urbanisticky jedinečnou lokalitu Kamenné kolonie. Kamenná kolonie je popsána v publikaci „Brno, vývoj města, předměstí a připojených vesnic" (Karel Kuča, Nakladatelství Baset, r. 2000, str. 382, 383) následovně:

„Kamenná kolonie nebyla nikdy správní jednotkou, představuje však svébytný a oddělený urbanistický útvar nouzového dělnického bydlení z 1. republiky. Vznikla na katastru Staré Brno a Vídeňka, od reformy 1966/1969 je součástí katastru Štýřice.

Ve strmém srázu severního svahu Červeného kopce, nad údolím Svratky, vznikl ve 2. polovině 19. století lom na štěrk, který se do konce 20. let výrazně rozšířil, přičemž stěny lomu vymodelovaly dvě částečně oddělené části. Proto i domky kolonie, vyrostlé zde před rokem 1929, vytvořily dva oddělené, hustě zastavěné shluky. Západní z nich byl založen na částečně pravidelném půdorysu. Roku 1929 měla kolonie přes 100 domků. Celek, který je přístupný stoupající cestou od kláštera alžbětinek (Kamenná ulice), se dodnes zachoval v téměř neporušené podobě a též díky svému krajinnému rámci představuje jedno z nejzajímavějších míst Brna..."

Zástavba je v tomto místě navržena necitlivě, neboť vzhledem k umístění na terénní hraně dojde k vytvoření pohledové bariéry nad stěnami bývalého lomu. Toto řešení je necitlivé pro blízké i dálkové pohledy. Výšková úroveň zástavby navržená pro tuto plochu je dokonce vyšší, než pro sousedící plochu V/v2 (areál bývalé léčebny), která je od terénní hrany více vzdálena. Nová zástavba by se měla od ulice Vinohrady zklidňovat a pomalu přejít do městské zeleně a ne k ní naopak gradovat.

Pro zachování architektonických hodnot v území bezprostředně navazujícím na jedinečnou lokalitu Kamenné kolonie by spíše bylo vhodnější zvolit nižší výškovou úroveň zástavby, nebo využít celý pozemek pro plochu městské zeleně Z. Nabízí se rozšíření „palouku", vybudování veřejného městského sadu apod.

Řešené území má velký potenciál pro rekreaci. Kamenná kolonie je ve volných dnech cílem procházek Brňanů. Po cestě lemující pozemek je vedena turistická trasa směřující nad řekou Svratkou na Myslivnu a dále. V blízkosti umístěné zatravněné veřejné prostranství na pozemcích parc. č. [redacted] v k.ú. Štýřice (tzv. „palouk") v nedávné době takzvaně „praskalo ve švech", neboť stávající kapacita veřejně přístupné městské zeleně v tomto území nedostačuje.

V neposlední řadě je třeba upozornit, že zvýšený pohyb stavební techniky při zástavbě pozemku může negativně ovlivnit stabilitu blízké skalní stěny, potažmo zástavbu pod ním.

V Brně dne ...1./5./2020 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Prohlášení zástupce veřejnosti
podle ustanovení § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

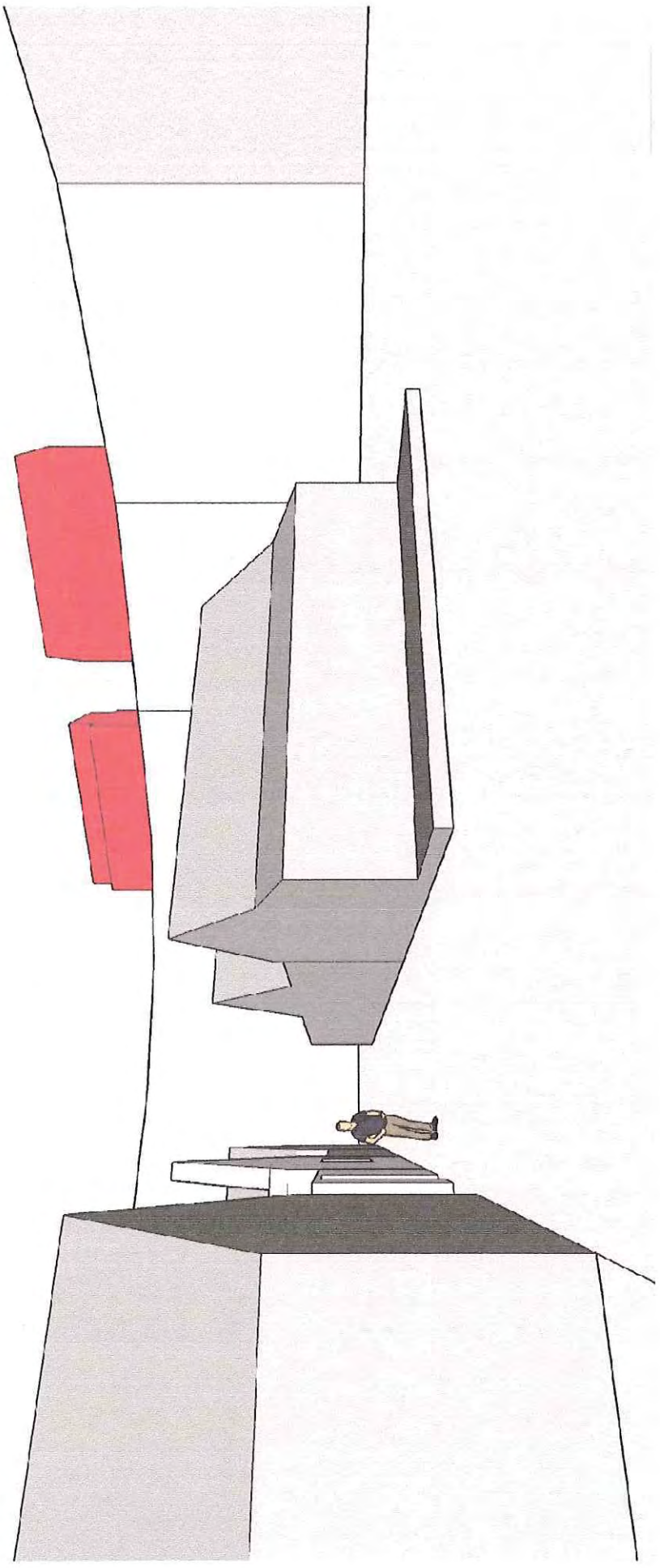
[redacted] tímto prohlašuji, že přijímám zmocnění k podání námitek na základě věcně shodných připomínek občanů města Brna, k nyní projednávanému návrhu Územního plánu města Brna.

Jedná se o následující připomínky

1. je navrhováno zvýšení míry zástavby v území, které má nedostatečné dopravní napojení - rozvojové území vymezené lokalitami Sty-3, Sty-4, Sty-8 a Be-6 (označení připomínky: DOPRAVA),
2. chybí zásobování vodou a odkanalizování Kamenné kolonie, ul. Kamenná čtvrť (označení připomínky: VODOVOD-KANALIZACE),
3. návrh zástavby části pozemku parc. č. [redacted] v kat. ú. Štýřice, lokalita Sty-8, ve výškové úrovni 3 nebere zřetel na specifické podmínky předmětného území (označení připomínky: KAMENKA),

jejichž plné znění je obsaženo v jednotlivých formulářích podání.

V Brně dne 1. 5. 2020 podpis [redacted]



Podpisová listina podle § 23 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

Podpisem na této listině prohlašuji, že zmocňuji [redacted] k podání a projednání námitky k návrhu Územního plánu města Brna na základě moji připomínky, týkající se:

- návrhu zvýšení míry zástavby v území, které má nedostatečné dopravní napojení - rozvojové území vymezené lokalitami Sty-3, Sty-4, Sty-8 a Be-6 (označení připomínky: DOPRAVA),

- chybějícího zásobování vodou a odkanalizování Kamenné kolonie, ul. Kamenná čtvrť (označení připomínky: VODOVOD-KANALIZACE),

- návrhu zástavby části pozemku parc. č. [redacted] kat. ú. Štýřice, lokalita Sty-8, ve výškové úrovni 3, v rozporu se specifickými podmínkami předmětného území (označení připomínky: KAMENKA – MĚSTSKÁ ZELEŇ),

kde přesné znění jednotlivých připomínek je uvedeno na připojených formulářích podání.

[redacted]

MMB/0302415/2020
Zástupce veřejnosti

MMB/0302415/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pozemek parc. č. 1057 k. ú. Štýřice, zahrnutý do loklaity Sty-8 je pozemkem v majetku smB. Plocha je jako návrhová stavební plocha již dnes vymezena v platném ÚPmB, a to pro veřejnou vybavenost - zdravotnictví. V novém ÚP dochází ke změně funkčního využití pro bydlení na návrhovou plochu B/v3 na části pozemku a naopak je část původní stavební návrhové plochy pro veřejnou vybavenost (při severní straně) navržena k využití pro plochu městské zeleně Z. Reaguje na navazující území - kolonii drobné zástavby RD Kamenná čtvrť, která se nachází severně a v níže položeném terénu. Zástavba v ploše B/v3 s maximální výškou římsy 16 m nebude možná v celém rozsahu pozemku, pouze na jeho části přiléhající k areálu bývalé léčebny. Oproti platnému ÚPmB je naopak takto navržený rozsah ploch B a Z vůči severně navazujícímu území s RD vstřícnější.
Regulativ výškové hladiny cílí na záměr města na výstavbu bydlení pro seniory a vyplývá z prověření v Územní studii Červený kopec (Pelčák a partner architekti, s.r.o 11/2017), schválené k využití jako podklad pro nový ÚP.
Tolik za pořizovatele k projednanému Návrhu nového ÚP v červnu 2020 a dále sdělujme:

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.
I přesto, že by bylo možné odborně doporučit řešení popisované výše s ponecháním ploch B a Z (jak bylo prověřeno v ÚS), pořizovatel dává pokyn vymezit v návrhové lokalitě Sty-8 při ulici Červený kopec využití území pro funkci veřejné vybavenosti, tj. zachovat řešení dle projednaného Konceptu nového ÚP; vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.
Vytvoření pásu zeleně v severním okraji lokality v kontaktu s Kamennou kolonií bude obsaženo v kartě lokality.Sty-8.
Do 1. opakovaného veřejného projednání v červnu 2021 byl Návrh ÚP předložen s lokalitou Sty-8 v upravené podobě.

7444

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302417
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302417/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b854

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

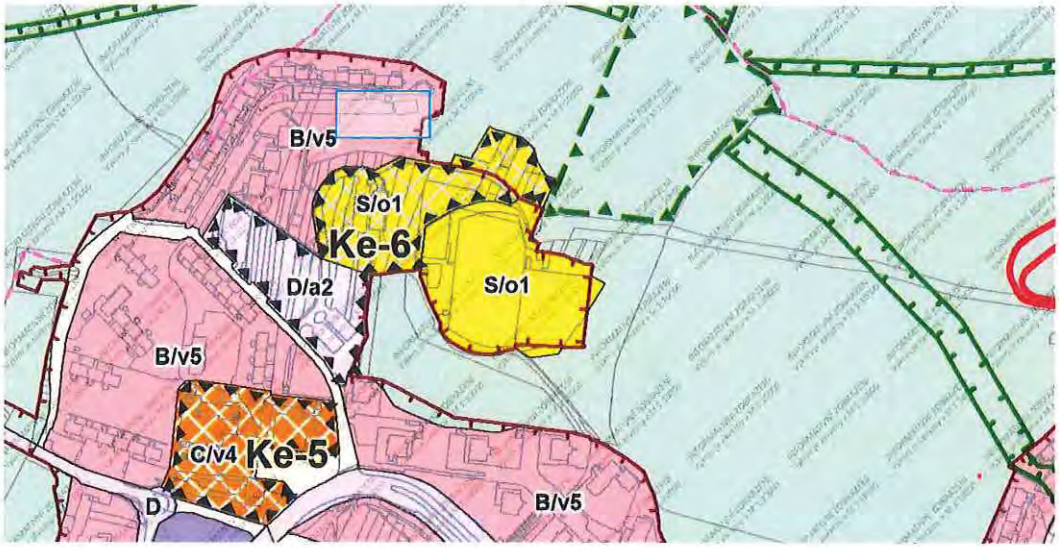
Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno:	[redacted]
Adresa / sídlo:	
Kontakt:	
Vlastnický vztah podatele:	spoluvlastník

Námitka	**číslo:**	1

1 [redacted] ú. Kohoutovice (lokalita Voříškova) - ponechat v ploše stabilizovaného bydlení, aby byla umožněna realizace např. bytového domu (p.č. [redacted] popř. realizace dalších sportovních nebo doplňkových funkcí k obytnému území. 1

Námitka číslo 1 (zákres)



Námitka	**číslo:**	2

2 P.č. [redacted] okalita Bellova) - vymezené území žádáme převést do plochy návrhové pro bydlení s charakteristikou B/v/3 pro výstavbu bytového domu příp. LDN. Území je napojené na inženýrské sítě a komunikaci při ulici Bellova. Stavebně technické řešení domu je možné provést tak, aby byla eliminována hluková zátěž z provozu na ulici Libušina třída, výškové uspořádání uvedeného území umožňuje výhodné řešení parkovacích ploch v podnoži objektu. 2

[redacted]

Námitka	číslo:	3	

3 [redacted] (lokalita Talichova) - žádáme o zařazení do funkční plochy rezidenční nízkopodlažní s parametrem B/I/Z jako v sousedícím území. Lokalita je vhodná pro dostavbu formou atriových domů obdobně jako na sousedících parcelách. Území je dopravně a technicky napojitelné na ulici Talichova. Dostatečné množství zelených a lesních ploch je na sousedních pozemcích ve vlastnictví žadatelů (např. [redacted] apod.)

3

Námitka číslo 3 (zákres)

[redacted]

Námitka	číslo:	4	

4 p.č. [redacted] příp. úzká část jižního cípu p.č. [redacted] lokalita Stamicova - Zadloužl) - požadujeme funkční využití pro vícepodlažní stavbu garážového objektu, který by s ohledem na výškové uspořádání pozemku umožnil výhodné částečné zapuštění pod terén a aplikaci zelené střechy na konstrukci garáží. Rozšíření parkovacích ploch tak nebude na úkor zeleně a podstatně zlepší kvalitu veřejných prostranství, které nebudou přeplněny automobily.

4

Nám

[redacted]

Námitka	číslo:	5	

5

p.č. [redacted] lokalita Jírovcova 1) žádáme o rozšíření plochy funkčního typu bydlení na celou parcelu se specifikací B/v/5 pro možnost dostavby bodového bytového domu. parcela je součástí území podél ulice Jírovcova, které slouží bytové zástavbě. V území jsou všechny inženýrské sítě a v okolí jsou dostatečné plochy městské zeleně a lesních ploch na pozemcích žadatelů.

5

Námitka číslo 5 (zákres)

[redacted]

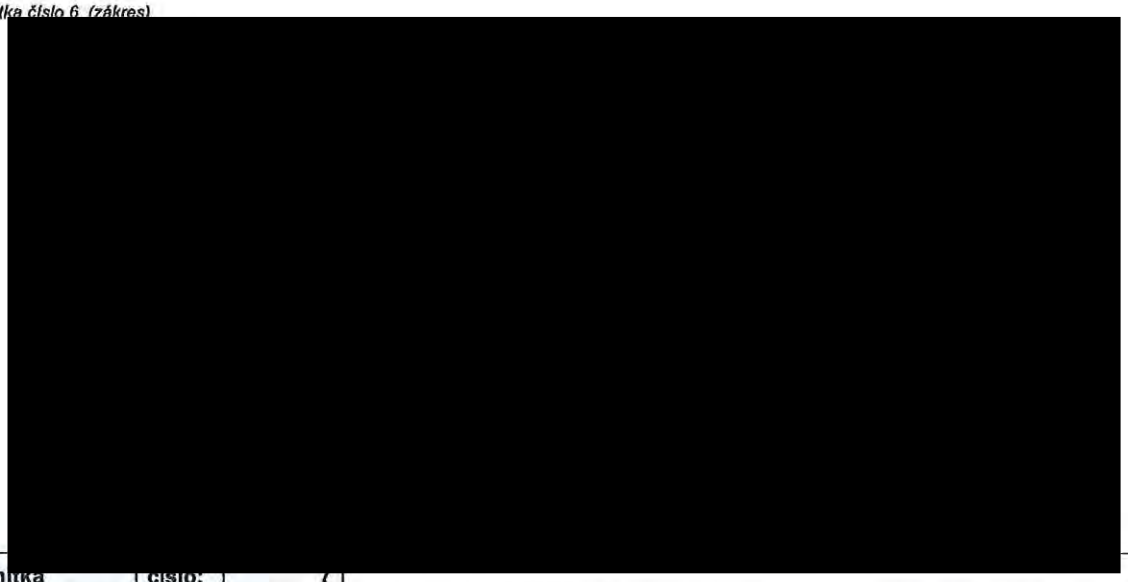
Námitka	číslo:	6	

6

P. [redacted] případně část p.č. [redacted] lokalita Jírovcova 2) žádáme o přičlenění k plochám bydlení s parametrem B/v/4 popř. 5 pro účel dostavby bytovým domem. V území by by[redacted]vána prostupnost do bývalého "lesoparku" se sportovními aktivitami na pozemku žadatelů. Území je dopravně a technicky obsloužené z ulice Jírovcova, vjezd do území je v místě stávající obslužné cesty v dostatečné vzdálenosti od křižovatky s ulicí Libušina třída.

6

Námitka číslo 6 (zákres)



Námitka **číslo:** 7

7 P.č. [redacted] poloze a rozloze viz zákres), (lokalita Axmanova - konečná trolejbusu) žádáme o změnu funkční plochy z plochy městské [redacted] se specifikací S/a/2 popř. C/ v/2 popř. 3. Území navazuje na lokální centrum obchodu a služeb, je přímo obslouženo městskou hromadnou dopravou, území je napojeno na inženýrské sítě. Navrhované funkční využití by umožnilo výstavbu sportovního zázemí, kterého je v okolí nedostatek. V sousedství je dostatek zelených ploch na zbývající ploše uvedeného pozemku(ostatní plocha zeleň) , popř. na dalším sousedním pozemku p.č. [redacted] které jsou ve vlastnictví žadatelů. 7

Námitka číslo 7 (zákres)



Nám [redacted]

8 Část [redacted] v poloze a rozsahu - viz zákres), (lokalita lesík Bašného) z plochy lesní na plochu rezidenční se specifikací B/r/1 pro umístění celkem cca 3+3 RD. Plochy pro dostavbu rodinných domů atriového typu by doplnily existující zástavbu (včetně p.č. [redacted] odél ulice Talichova a Bašného formou dostavby "druhé strany" již existující ulice. Území je dopravně a technicky obslouženo [redacted] v uvedených ulicích. Zástavba RD by byla podmíněna minimalizací zásahu do zeleně (např. formou tzv. finských/lesních rodinných domů). 8

Ná [redacted]

Námitka	číslo:	9	

9 Část p.č. [redacted] rozsahu uvedeném v zákresu), (lokalita Svahová) žádáme o možnost připojit k ploše bydlení se specifikací B/r/2, která umožní dostavbu řady rodinných domů objektem na p.č. [redacted] narovnání linie mezi zahradami RD při ulici Svahová a lesem. Oddělené p.č. [redacted] de facto převedeny z lesního pozemku na zahrady RD. 9

Námitka číslo 9 (zákres)

[redacted]

V ..... dne	Podpis [redacted]
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: **Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67**	

MMB/0302417/2020
Námitky

MMB/0302417/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je uveden požadavek na zachování plochy stabilizované na pozemcích parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 k. ú. Kohoutovice. Graficky vyznačené území v námitce zasahuje na pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice, ke kterému uplatila připomínku MČ Brno - Kohoutovice s tím, aby na pozemku byla vymezena plocha lesní.

V projednaném Konceptu nového ÚP byl pozemek parc. č.. 3408/2 k. ú. Kohoutovice (při ulici Voříškova) zahrnutý do stabilizované plochy bydlení B, Návrh nového ÚP toto vymezené využití převzal. Dle platného ÚPmB je součástí plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkce lesa), dle evidence v KN nejde o lesní pozemek, ale o ostatní plochu - zeleň. Pozemek je jako zeleň využíván, se vzrostlou zelení. Je na zvážení, zda je účelné i na něm vymezit městskou částí požadovanou plochu lesní, či jinou nestavební plochu dle jeho skutečného stavu využití. Pořizovatel dává pokyn směřující k naplnění požadavku MČ, aby na něm nebyla vymezena stabilizovaná stavební plocha, ale vhodná plocha nestavební. Konečné řešení bude věcí odborného návrhu zpracovatele nového ÚP.

K využití pozemků parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 je námitka souhlasná, pořizovatel dává pokyn na zachování projednaného návrhu - stabilizované plochy B/v5, v tomto se částečně vyhovuje.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:

Námitce bylo v roce 2020 vyhověno částečně, s tím, že:

Území zahrnující pozemky parc. č. 2707/2, 2707/3 a 2707/4 k. ú. Kohoutovice při ulici Bellova je vymezeno jako stabilizované v rámci volné struktury "v" - zde sídlištní zástavby bydlení, pro kterou jsou okolní volné plochy zeleně charakteristickým prvkem. Zároveň neznamená, že stabilizované území nelze doplnit o další zástavbu - viz význam území "stabilizovaná plocha" v kap. 3.3.1. Textové části ÚP a výklad pojmu "dostavba".

V platném ÚPmB je předmětné území podél ulice Libušina třída vymezeno přímo jako nestavební plocha městské zeleně. V návrhu nového ÚP dochází k posunu k možnosti jeho stavebního využití: vymezení území jako součást plochy stavební B. Část území v nároží ulic Bellova a Libušina třída nemá stejný rozvojový potenciál pro intenzifikaci využití jako vymezované návrhové plochy v rozvojové lokalitě, např. v oblasti stavebního dvora Ke-2 či u křižovatky při ulici Voříškova Ke-5. Lze ji však v rozsahu stanovené prostorové specifikace a za respektování založeného charakteru území stavebně rozvíjet ve smyslu významu "stabilizovaná plocha". Nelze v nároží vymezit plochu návrhovou.

Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

Připomínku k části stabilizované plochy B/v3 při ulicích Bellova a Libušina třída MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Při vyhodnocení připomínek z projednání 06/2020 nebylo požadavku na vymezení stabilizované plochy městské zeleně vyhověno s tím, že ozeleněné plochy kolem zástavby jsou součástí volné struktury sídlištní zástavby a jejich sloučení do stavební plochy bydlení je správné, s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10 000 a metodiku vymezování ploch pořizovatel rozlišení na více funkčních ploch v daném místě nevyhověl. Nyní bude připomínce vyhověno a bude dán pokyn k úpravě pro 2. opakované veřejné projednání.

MMB/0302417/2020
Námitky

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice, a to na vymezení stabilizované plochy městské zeleně Z při ulicích Bellova a Libušina třída v kontinuitě s dosavadním ÚPmB. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Kohoutovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.
Tím není ve výsledku námitce vyhověno.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Pro hospodárné využití území se jeví účelné vymezit pozemky p.č. 997/117, 997/180, 997/181, část 1040/6, k.ú. Kohoutovice jako navazující plochu bydlení B/r2, protože předmětné pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikaci a ostatní infrastrukturu, jejich zastavěním nedojde ke střetu zejména s veřejnými zájmy a dojde k logickému dostavění území, které bude v souladu s charakterem okolního území.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB, se jeví odůvodněné upravit rozsah plochy lesní na pozemku p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice, tak aby vlastníkovi nemovitosti nevznikla újma za změnu využití území dle § 102 odst. (2) a dalších "stavebního zákona" a městu tak povinnost náhrady za tuto změnu, což je v neopodstatněných případech (např. pokud se nejedná o veřejný zájem) z pozice města nehospodárné. Hranice plochy lesní bude posunuta severním směrem na hranici zastavěného území. Pozemek p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice tak bude celý vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení (viz platný ÚPmB).
Pro informaci uvádíme k případnému záměru výstavby garážového domu následující obecné podmínky využití území (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB): "Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak."
Pozemek p.č. 911/1 k.ú. Kohoutovice nelze, vzhledem k tomu, že je v KN evidován jako druh pozemku "lesní pozemek" a vykazuje charakter lesního porostu vymezit jako zastavitelnou plochu.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:

MMB/0302417/2020
Námitky

Námitce bylo v roce 2020 vyhověno, protože v rámci veřejného projednání Návrhu nového ÚPmB (06/2020) byly uplatněny námitky na úpravu Návrhu nového ÚPmB 06/2021 z důvodu přípravy projektu dostavby a s ohledem na soukromé vlastnictví. Pozemek p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice je součástí zastavěného území podél ulice Jírovcova. Jeho převažující část je již součástí plochy bydlení. Bylo vyhodnoceno, že k účelnému využití pozemku je jeho vymezení do plochy bydlení akceptovatelné a návrh ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 byl na základě akceptace námitky upraven.
Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Při 1. opakovaném veřejném projednání uplatnila MČ Brno-Kohoutovice připomínku na úpravu hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ulici Jírovcova podle platného ÚPmB. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice upravit hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ul. Jírovcova. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Byť pořizovatel zastává názor, že z pohledu územně plánovacího se úprava požadovaná MČ Brno-Kohoutovice jeví jako nepodstatná a bylo by žádoucí řešení dle projednaného návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 ponechat, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚPmB pro druhé veřejné opakované projednání a Návrh tak bude upraven.
Tím je námitce nevyhověno.

Námitka č.6
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrh nového územního plánu vychází z řešení v projednaném konceptu. S ohledem na situování pozemku v návaznosti na registrovaný VKP a frekventovanou komunikaci v ulici Libušina třída, se zde nejeví další rozšiřování zástavby jako vhodné. Vzhledem k metodice vymezování ploch (větší než 5000 m2) s rozdílným způsobem využití by byla vymezovaná návrhová plocha bydlení podměrečná.
Dále je nutné uvést, že vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Námitka č.7
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
S ohledem na prověření území změnou B51/15-0, vydanou OOP6/2020 (nabytí účinnosti 23.9.2020) bude udělen pokyn upravit rozsah plochy zeleně navrhovaný v novém ÚPmB dle

MMB/0302417/2020
Námitky

pořízené změny t.j přiřadit pozemek p.č. 3552/2 a část pozemku p.č. 3552/5 v k.ú. Kohoutovice do plochy smíšené obytné C/v3, která umožňuje i využití pro sport.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou lesa a požaduje plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Kohoutovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Využití území jako plochy lesní bylo prověřeno a potvrzeno Konceptem ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB. Vymezení plochy lesní v Návrhu ÚPmB tak jen potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití předmětné lokality s ohledem na charakter daného i navazujícího území - tvoří "izolační" zeleň plochy bydlení od rušné komunikace (hluk, prach) a částečně také ekologicko-stabilizační prvek v městské krajině např. pro retenci vody a zlepšení mikroklimatu dané lokality.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné, opodstatněné ani žádoucí měnit v daném místě funkční využití plochy krajinné zeleně.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB budou pozemky za rodinnými domy při ulici Svahová v k.ú. Kohoutovice z logiky věci a komplexně shodnému přístupu na celém správním území města v upraveném Návrhu ÚPmB vymezeny v totožné ploše jako příslušné rodinné domy, se kterými souvisejí jak funkčně tak územně a vlastnicky, tedy jako plocha bydlení (B/r2). Předmětné pozemky totiž historicky plní funkci zahrad příslušných rodinných domů a tvoří s předmětnými obytnými budovami souvislý celek pod společným oplocením a naplňují tak dikci § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona o "zastavěném stavebním pozemku".
Vzhledem k uvedenému se jeví opodstatněné vymezit předmětnou plochu bydlení i na části navazujícího pozemku p.č. 1040/1 v k.ú. Kohoutovice, který také souvisí s funkcí bydlení, a logicky tak zarovnat hranici dané plochy.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302418/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739b855

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2020
Č.j. MMB: 0302418
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7609

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~* občan města Brna	navrhovanou změnou

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části - ANO	☒ Ke grafické části - ANO	☒ K procesu pořizování ~~NE~~

Městská část	KOHOUTOVICE
Katastrální území	JUNDROV
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně, krycí listy dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně přiloženy v počtu:

K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, **podávám námitku k řešení lokality Juranka. Celý text námitky přikládám na samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 ~~stran~~ příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma
Obsah textu a seznam zkratek
Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1
Námitky k návrhu B-2
Závěr
Zpracoval: [redacted]

V Brně dne 28.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

7571

NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29. 06. 2020
Č.j. MMB: 0296287
Příl.:

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

Den podání: 29.6.2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:

[redacted]

POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

LOKALITA NÁMITKY:

Blíže je zájmová oblast námitky specifikovaná **viz. příloha č.2.**
Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použitá zkratka „**ZON**" (**zájmová oblast námitky**). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblasti Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP" nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP", ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení", o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

[redacted]

2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitky, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitky do těchto oblastí:

	Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma	str. 1
	Obsah textu a seznam zkratek	str. 2
	Jednotlivé námitky:	
1.	Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb	str. 3 - 8
2.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	str. 9 - 10
3.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	str. 11
4.	Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	str. 12
5.	Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1	str. 13
6.	Námitky k návrhu B-2	str. 14
7.	Závěr	str. 15
8.	Přílohy:	

příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU 5xA4 + 43xA4
příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON", 1xA3
příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON", 1xA3
příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3
příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3 + Vyjádření BVAK 1xA3+ 1xA4
příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3

CELKEM 15 x A4 + PŘÍLOHY

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitky používáme tyto zkratky:

„ZON" zájmová oblast námitky, viz grafická příloha č.2

„NUP" návrh nového územního plánu

„SUP" starý územní plán

„PKJ" páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

[redacted]

1. **NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON**

1

1.1. Námitka:
NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci" (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmínečně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

2

1.2. Námitka:
V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.
1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**
2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.
S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

Požadujeme:
K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.
K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

2

Odůvodnění
K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým" není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takových způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým" z definice pro ZON.

3

1.3. Námitka:
O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

4

1.4. Námitka:
NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽÍTÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflektuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách."

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...
... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifičnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

4 4

Požadujeme:
Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:
6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE
Hlavní je využití pro rekreaci,
Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

Odůvodnění:
Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkovbé úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

[redacted]

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

1.5. Námitka:

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umísťování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přehrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

- ZON na Jurance:

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- JU – 1 na Jurance

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- Rekreační oblast Přehrada

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
  - Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m2 pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:

5

5

[redacted]

Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- zvětšením zastavěné plochy
- úpravou popisu typu umisťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle nášeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlená a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

5

5

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

Odůvodnění:

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreační oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

Nárust dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí

[redacted]

Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku" nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námitka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:
  - pitné vody,
  - silové elektřiny,
  - kanalizace
  - veřejného osvětlení,
- Proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanici. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

1.6. Námitka:

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území."*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena.

S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

6

Navrhujeme

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržení nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

6

[redacted]

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,
nebo
2) od geodetické hranice pozemku komunikace,
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

	Od páteřní komunikace Juranka	*Od ostatní komunikace*
Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na sítě technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna	*3m*	*1,5m*
Ostatní stavby	*5m*	*3,5m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty"	*9m*	*6m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty"	*13m*	*10m*

6

6

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují."*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*

[redacted]

2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

7

Námitka 2.1.

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ") propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

7

Požadujeme:

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

Odůvodnění:

Oblast Juranky má cca 0,6 km2 pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

Námitka 2.2.

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

8

Navrhujeme:

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem".

8

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

[redacted]

8

S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.

- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
- vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.

- Etapa č. 2:
  - Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

8

Odůvodnění:

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námitky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nehospodárně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

Námitka 2.3.

Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.

Požadujeme

9

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

9

Odůvodnění

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

[redacted]

3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítí technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

Požadujeme:

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

Navrhujeme:

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - Zanést do NUP proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.

  vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Prověřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m3 u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studiie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

10

10

[redacted]

4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námitka 4.1.

NUP neřeší na území 0,6km2 žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

Navrhujeme:

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky".
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek" Již nyní se říká tomuto místu „U křížku"
- Navrhnou umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:
Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,
MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438
Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a Mmb získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku" pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

11

11

[redacted]

5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

Námitka 5.1:
Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:
1 2 Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umisťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umisťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
    - Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
    - Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí"? Na jedné straně nebo obou?

1 2

Odůvodnění:
Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: *„- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality"* považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

[redacted]

6. NÁMITKA K POPISU B-2

13

Námitka 6.1.:
NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

Požadujeme:
Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

13

Odůvodnění:
Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu)
rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

[redacted]

7. ZÁVĚR

Naše námitky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

Na závěr této námitky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námitky vedou;

Návrhy v našich námitkách sledují **náš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námitky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastnících nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námitkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase". Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námitky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající."

29. 6. 2020

[redacted]

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Kat. území dotčeného**	
[redacted]		
Seznam pokračuje na další straně		

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRESA E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
11	[redacted]		
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
Seznam pokračuje na další straně			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MA	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:		**Kat. území dotčeného**	
[redacted]			
Seznam pokračuje na dalsi strane			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	[redacted] ásti ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
[redacted]			
Seznam pokračuje na další straně			

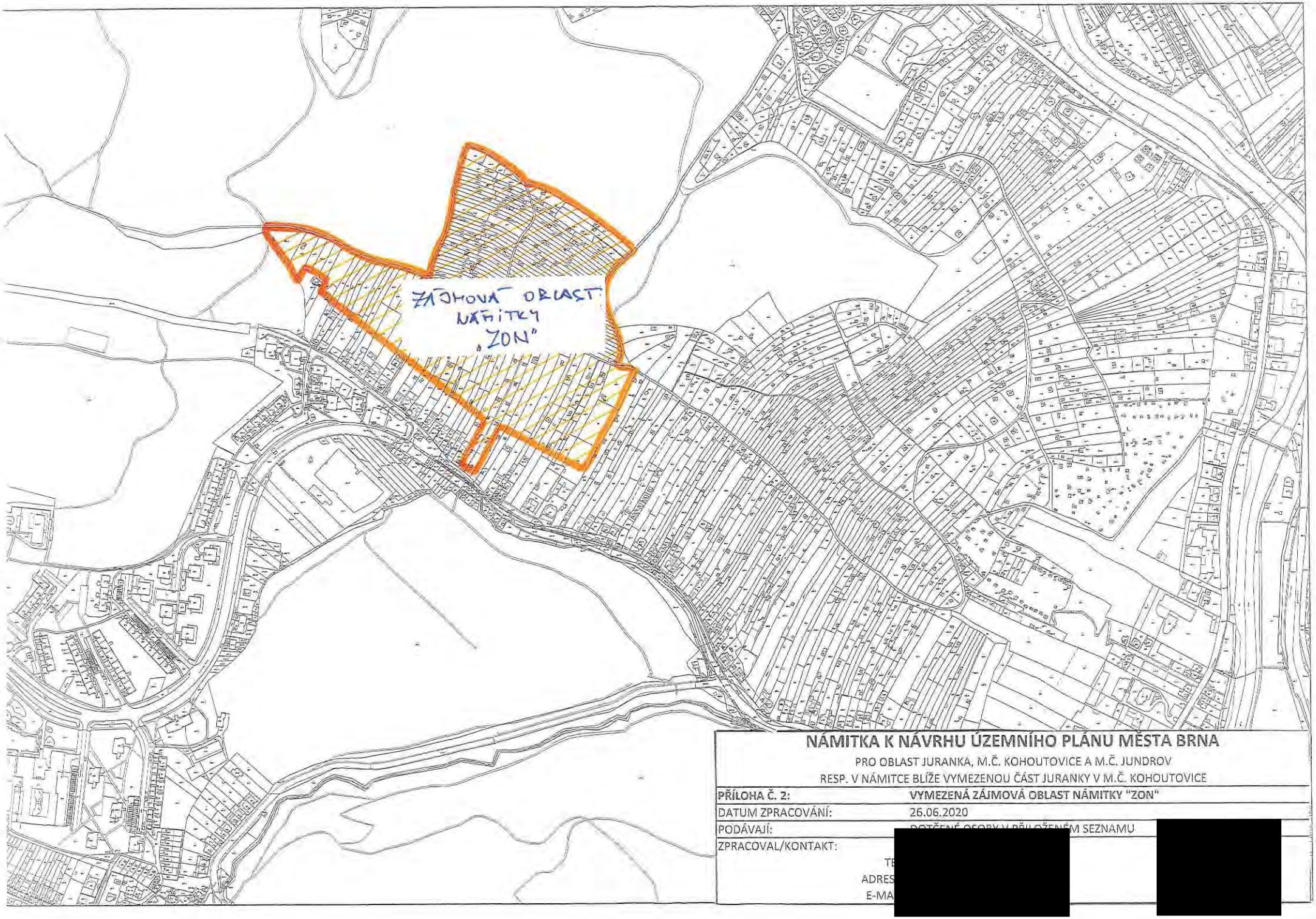
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

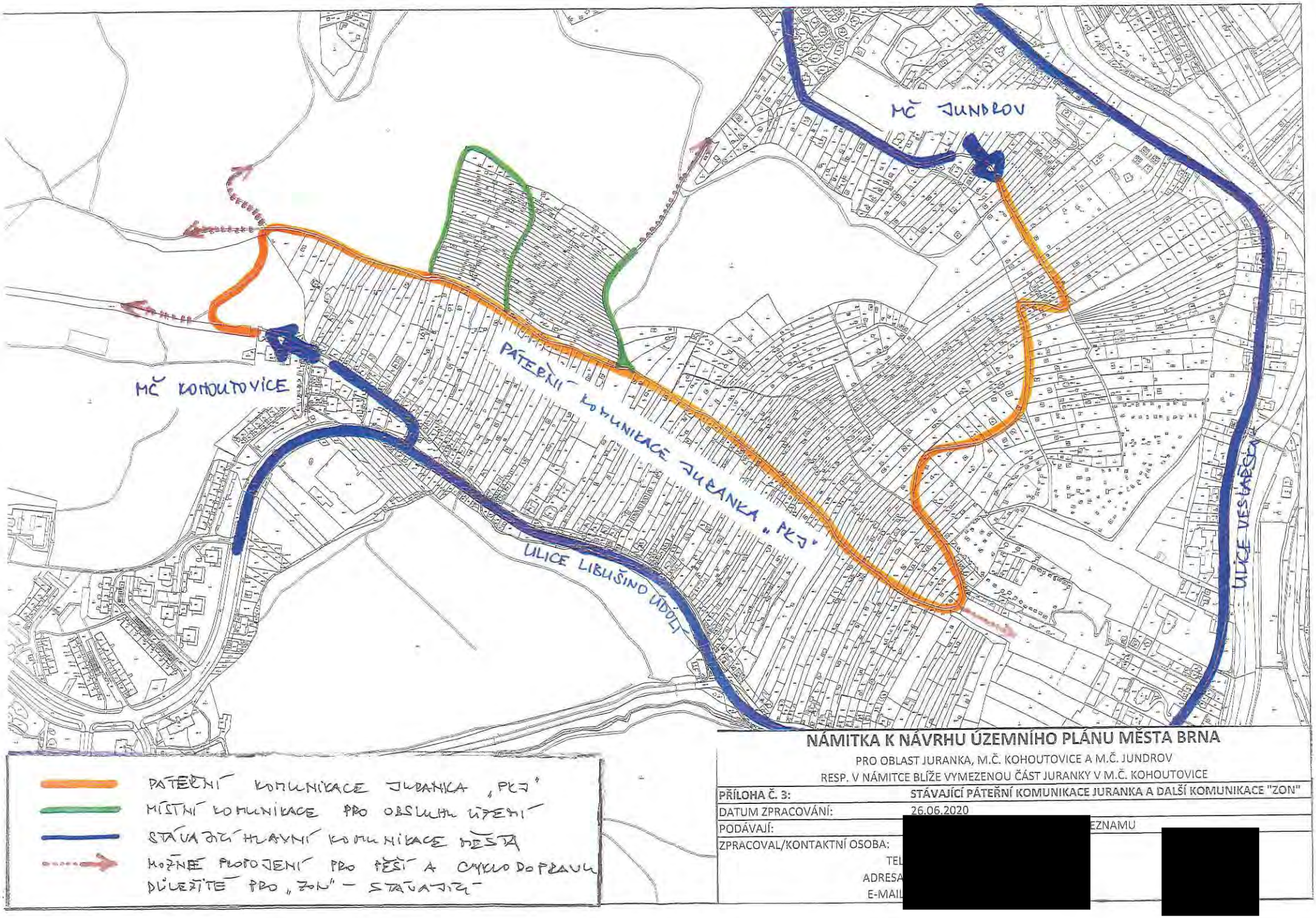
číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
4	[redacted]		
Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.			



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 2:	**VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKT:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MA	



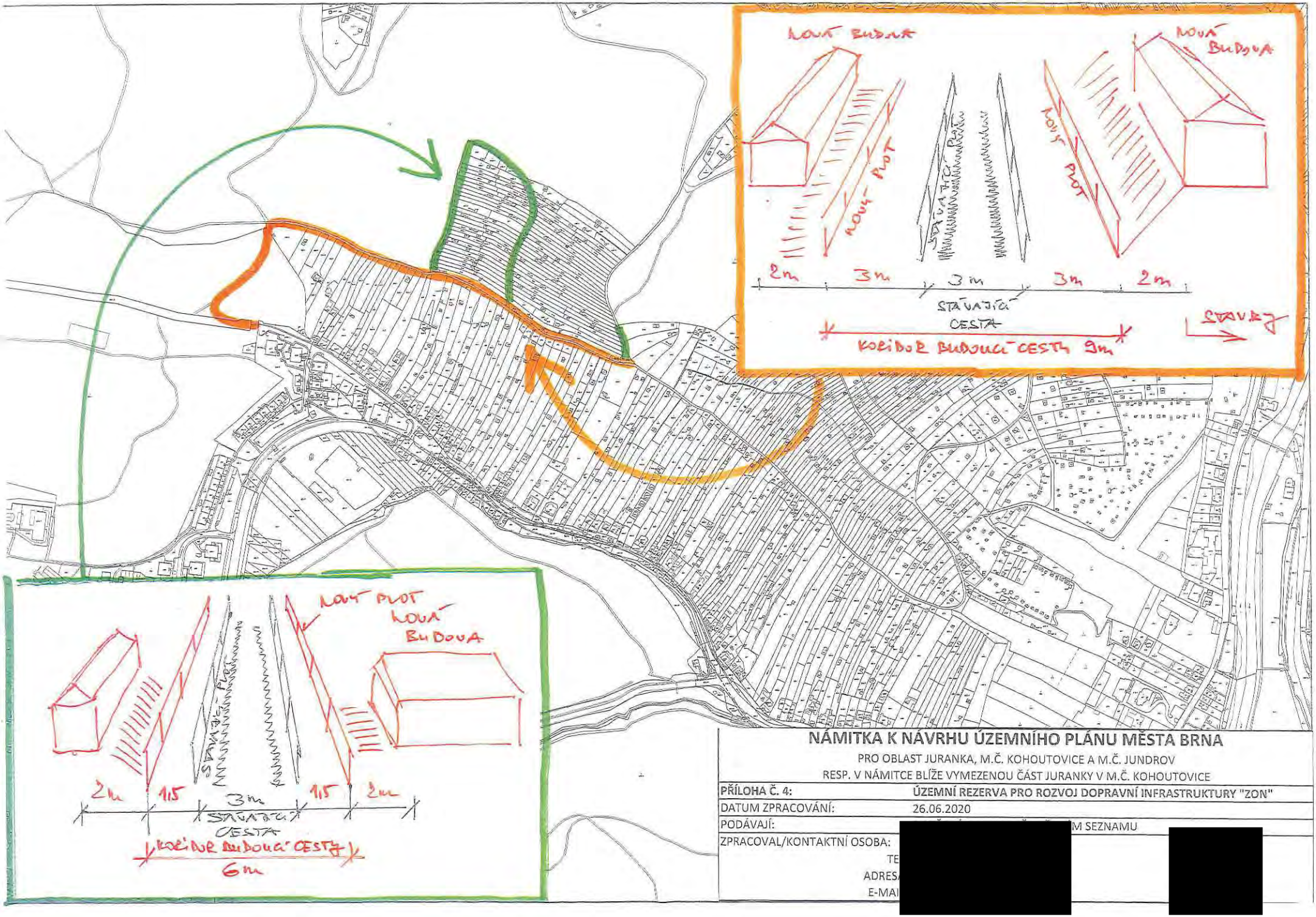
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 3:	**STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] EZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TEL	
ADRESA	
E-MAIL	

[redacted]

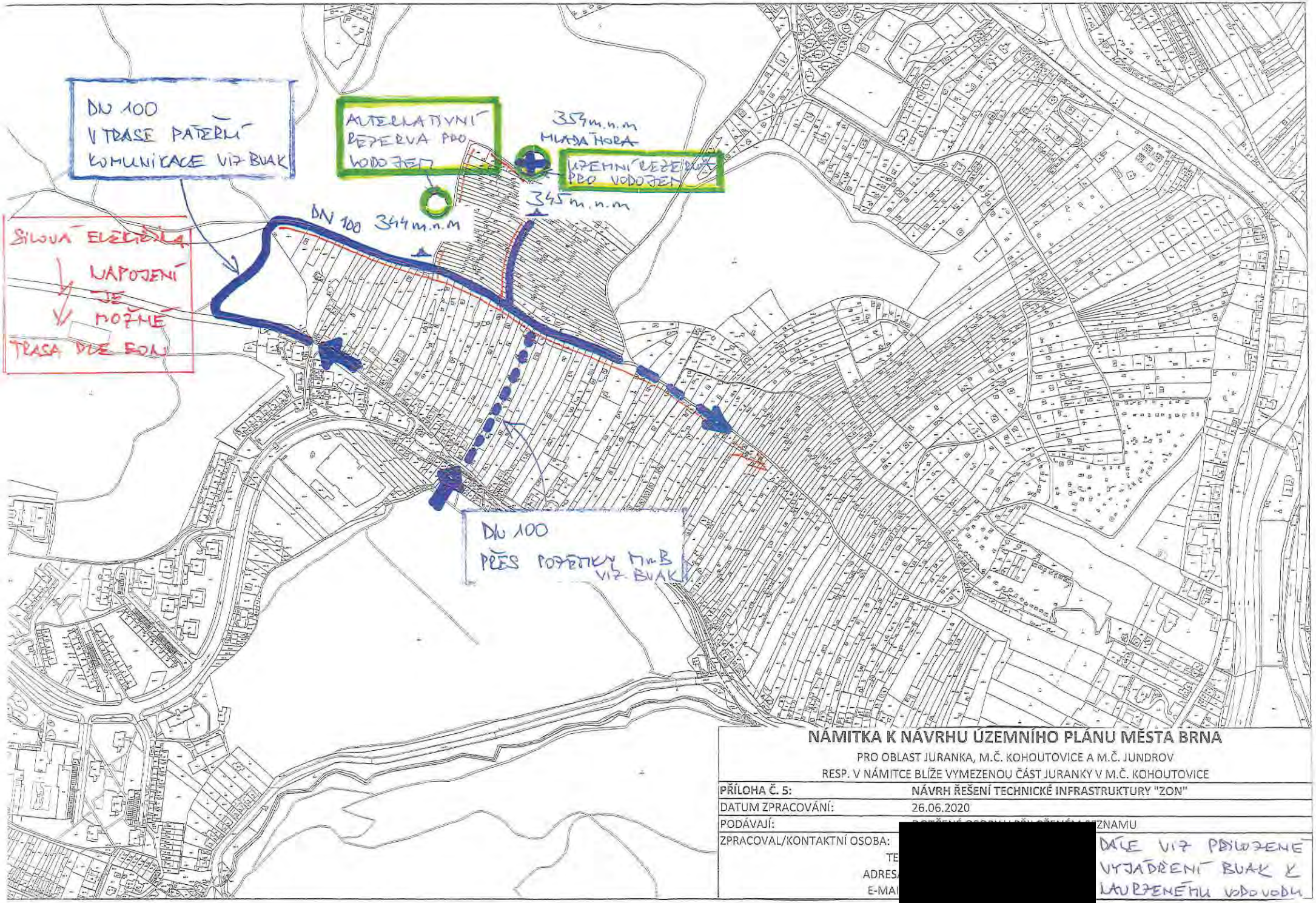


NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:	ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] M SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MAI	



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5:	**NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] ZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	[redacted]
ADRES	[redacted]
E-MA	[redacted]

DÁLE VIZ PŘILOŽENÉ VYJÁDŘENÍ BUAK K NAVRŽENÉMU VODOVODU

K PŘÍLOZE Č. 5
LÁTKY K NÚP BRLA

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

[redacted]

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE | NAŠE ZNAČKA | VYŘIZUJE / LI | BRNO
721/000302/2018/JHa | Ing. Havla [redacted] | 04.01.2018
180104J2

VĚC
Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení **části oblasti Juranka** (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:
V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby) Qh = 4,466 l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství Qh=4,446 l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku Qmax = 4,466 l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

Toto vyjádření je pouze informativní.
Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárn
Písárecká 555/1a,
útvar V

Ing. Mila
vedoucí

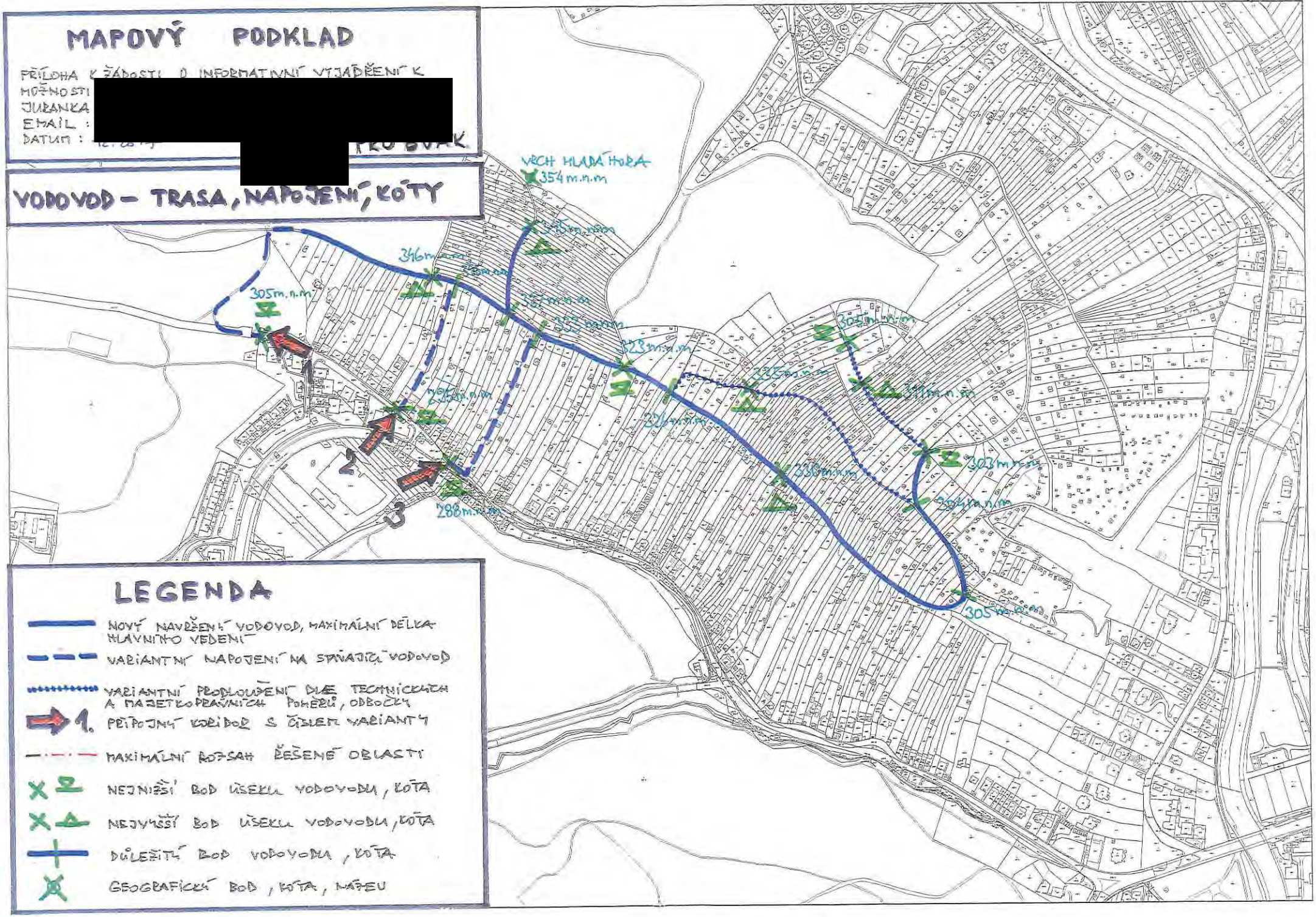
Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67

MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INFORMATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K MOŽNOSTI
JUŽANKA
EMAIL :
DATUM :

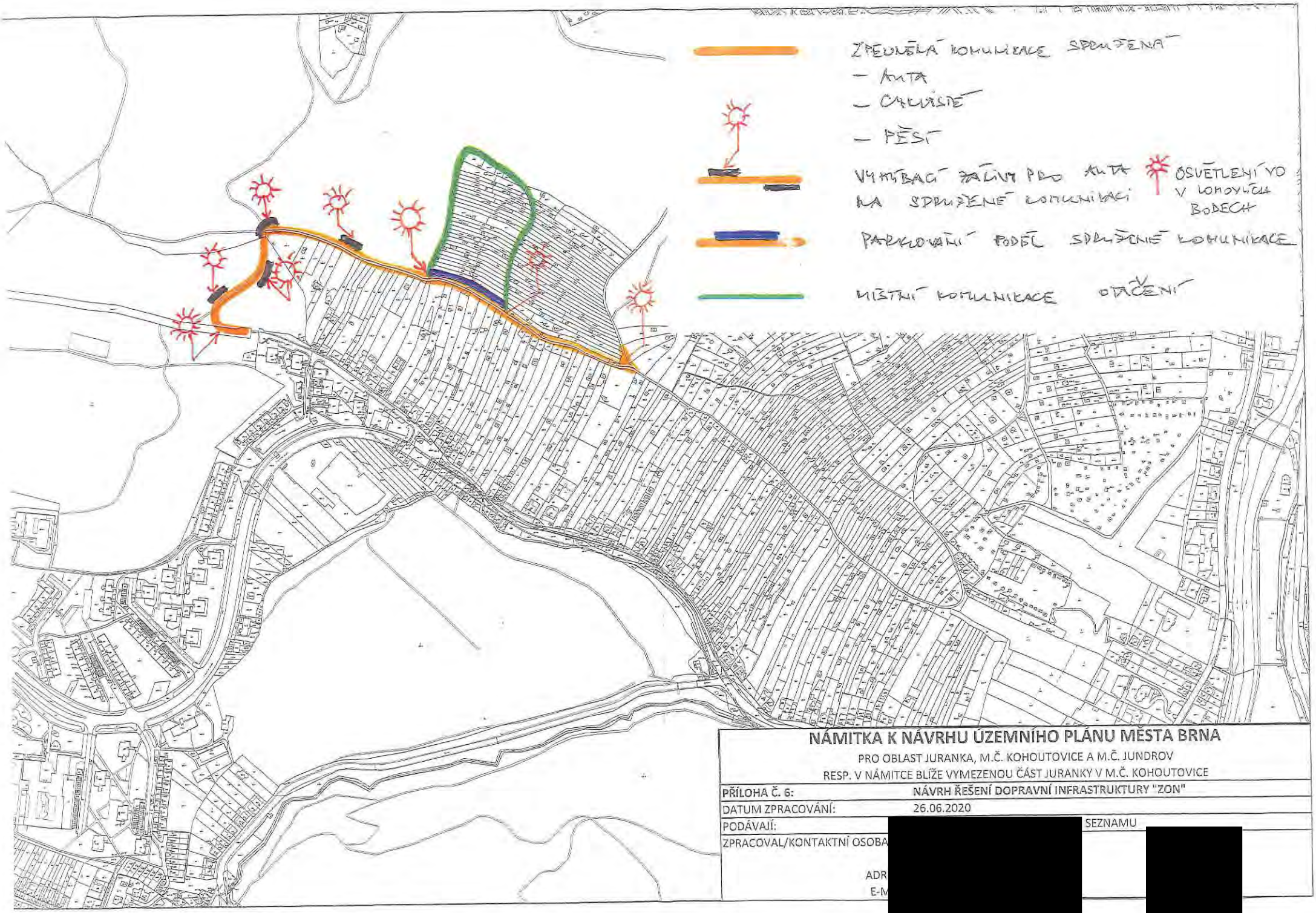
[redacted]

VODOVOD – TRASA, NAPOJENÍ, KÓTY



LEGENDA

- NOVÝ NAVRŽENÝ VODOVOD, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- VARIANTNÍ NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- VARIANTNÍ PRODLOUŽENÍ DÍLČÍ TECHNICKÝCH A MAJETKOPRÁVNÍCH POMĚRŮ, ODBOČKY
- 1. PŘÍPOJNÝ KORIDOR S ČÍSLEM VARIANTY
- MAXIMÁLNÍ ROZSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- NEJNIŽŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- NEJVYŠŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
- GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁTEU



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 6:	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA	[redacted]
ADR	
E-M	

MMB/0302418/2020
Námitky

MMB/0302418/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochází ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námitky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

MMB/0302418/2020
Námitky

- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně."
Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Je zřejmé, že předmětem námitky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití" vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R". Odstavec s názvem „širší pohled" se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky". V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci" (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace" (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

MMB/0302418/2020
Námitky

Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m2. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro

MMB/0302418/2020
Námitky

intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.
Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m2 není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m2 zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován

MMB/0302418/2020
Námitky

stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.
Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.
Nad rámec námitky uvádíme související:
Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění."
Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Námitka č.6
<u>Výrok:</u>

MMB/0302418/2020
Námitky

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umísťování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.
Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.
Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé lokality.

Námitka č.7
Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.
Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.
Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000). V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavky uvedené v námitce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

MMB/0302418/2020
Námitky

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námitky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námitky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořízena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných

MMB/0302418/2020
Námitky

ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.“
Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.
Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302428/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739b85d

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302428
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7610

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části - ANO	☒ Ke grafické části - ANO	☒ K procesu pořizování - ~~NE~~
Městská část	KOHOUTOVICE	
Katastrální území	JUNDROV	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně, krycí listy dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně přiloženy v počtu:

K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, **podávám námitku k řešení lokality Juranka. Celý text námitky přikládám na samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma
Obsah textu a seznam zkratek
Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1
Námitky k návrhu B-2
Závěr
Zpracoval: [redacted]

V Brně dne 29. 6. 2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

7571

NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29. 06. 2020
Č.j. MMB: 0296287
Příl.:

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

Den podání: 29.6.2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:

[redacted]

POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

LOKALITA NÁMITKY:

Blíže je zájmová oblast námitky specifikovaná **viz. příloha č.2.**
Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použitá zkratka „**ZON**" (**zájmová oblast námitky**). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblasti Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP" nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP", ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení", o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

[redacted]

2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitky, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitky do těchto oblastí:

	Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma	str. 1
	Obsah textu a seznam zkratek	str. 2
	Jednotlivé námitky:	
1.	Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb	str. 3 - 8
2.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	str. 9 - 10
3.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	str. 11
4.	Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	str. 12
5.	Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1	str. 13
6.	Námitky k návrhu B-2	str. 14
7.	Závěr	str. 15
8.	Přílohy:	

příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU 5xA4 + 43xA4
příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON", 1xA3
příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON", 1xA3
příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3
příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3 + Vyjádření BVAK 1xA3+ 1xA4
příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3

CELKEM 15 x A4 + PŘÍLOHY

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitky používáme tyto zkratky:

„ZON" zájmová oblast námitky, viz grafická příloha č.2

„NUP" návrh nového územního plánu

„SUP" starý územní plán

„PKJ" páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

[redacted]

1. **NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON**

1

1.1. Námitka:
NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci" (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmínečně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

2

1.2. Námitka:
V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.
1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**
2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.
S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

Požadujeme:
K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.
K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

2

Odůvodnění
K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým" není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takových způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým" z definice pro ZON.

3

1.3. Námitka:
O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

4

1.4. Námitka:
NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽÍTÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflektuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách."

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...
... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifičnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

4 4

Požadujeme:
Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:
6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE
Hlavní je využití pro rekreaci,
Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

Odůvodnění:
Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkovbé úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

[redacted]

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

1.5. Námitka:

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umísťování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přehrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

- ZON na Jurance:

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- JU – 1 na Jurance

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- Rekreační oblast Přehrada

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
  - Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m2 pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:

5

5

[redacted]

Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- zvětšením zastavěné plochy
- úpravou popisu typu umisťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle nášeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlená a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

5

5

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

Odůvodnění:

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreační oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

Nárust dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí

[redacted]

Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku" nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námitka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:
  - pitné vody,
  - silové elektřiny,
  - kanalizace
  - veřejného osvětlení,
- Proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanici. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

1.6. Námitka:

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území."*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena.

S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

6

Navrhujeme

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržení nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

6

[redacted]

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,
nebo
2) od geodetické hranice pozemku komunikace,
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

	Od páteřní komunikace Juranka	*Od ostatní komunikace*
Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na sítě technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna	*3m*	*1,5m*
Ostatní stavby	*5m*	*3,5m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty"	*9m*	*6m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty"	*13m*	*10m*

6

6

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují."*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*

[redacted]

2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

7

Námitka 2.1.

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ") propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

7

Požadujeme:

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

Odůvodnění:

Oblast Juranky má cca 0,6 km2 pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

Námitka 2.2.

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

8

Navrhujeme:

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem".

8

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

[redacted]

8

S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.

- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
- vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.

- Etapa č. 2:
  - Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

8

Odůvodnění:

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námitky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nehospodárně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

Námitka 2.3.

Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.

Požadujeme

9

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

9

Odůvodnění

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

[redacted]

3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítí technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

Požadujeme:

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

Navrhujeme:

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - Zanést do NUP proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.

  vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Prověřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m3 u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studiie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

10

10

[redacted]

4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námitka 4.1.

NUP neřeší na území 0,6km2 žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

Navrhujeme:

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky".
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek" Již nyní se říká tomuto místu „U křížku"
- Navrhnou umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:
Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,
MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438
Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a Mmb získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku" pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

11

11

[redacted]

5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

Námitka 5.1:
Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:
1 2 Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umisťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umisťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
    - Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
    - Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí"? Na jedné straně nebo obou?

1 2

Odůvodnění:
Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: *„- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality"* považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

[redacted]

6. NÁMITKA K POPISU B-2

13

Námitka 6.1.:
NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

Požadujeme:
Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

13

Odůvodnění:
Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu)
rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

[redacted]

7. ZÁVĚR

Naše námitky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

Na závěr této námitky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námitky vedou;

Návrhy v našich námitkách sledují **náš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námitky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastnících nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námitkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase". Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námitky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající."

29. 6. 2020

[redacted]

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Kat. území dotčeného**	
[redacted]		
Seznam pokračuje na další straně		

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRESA E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
11	[redacted]		
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
Seznam pokračuje na další straně			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MA	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:		**Kat. území dotčeného**	
[redacted]			
Seznam pokračuje na dalsi strane			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	[redacted] ásti ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
[redacted]			
Seznam pokračuje na další straně			

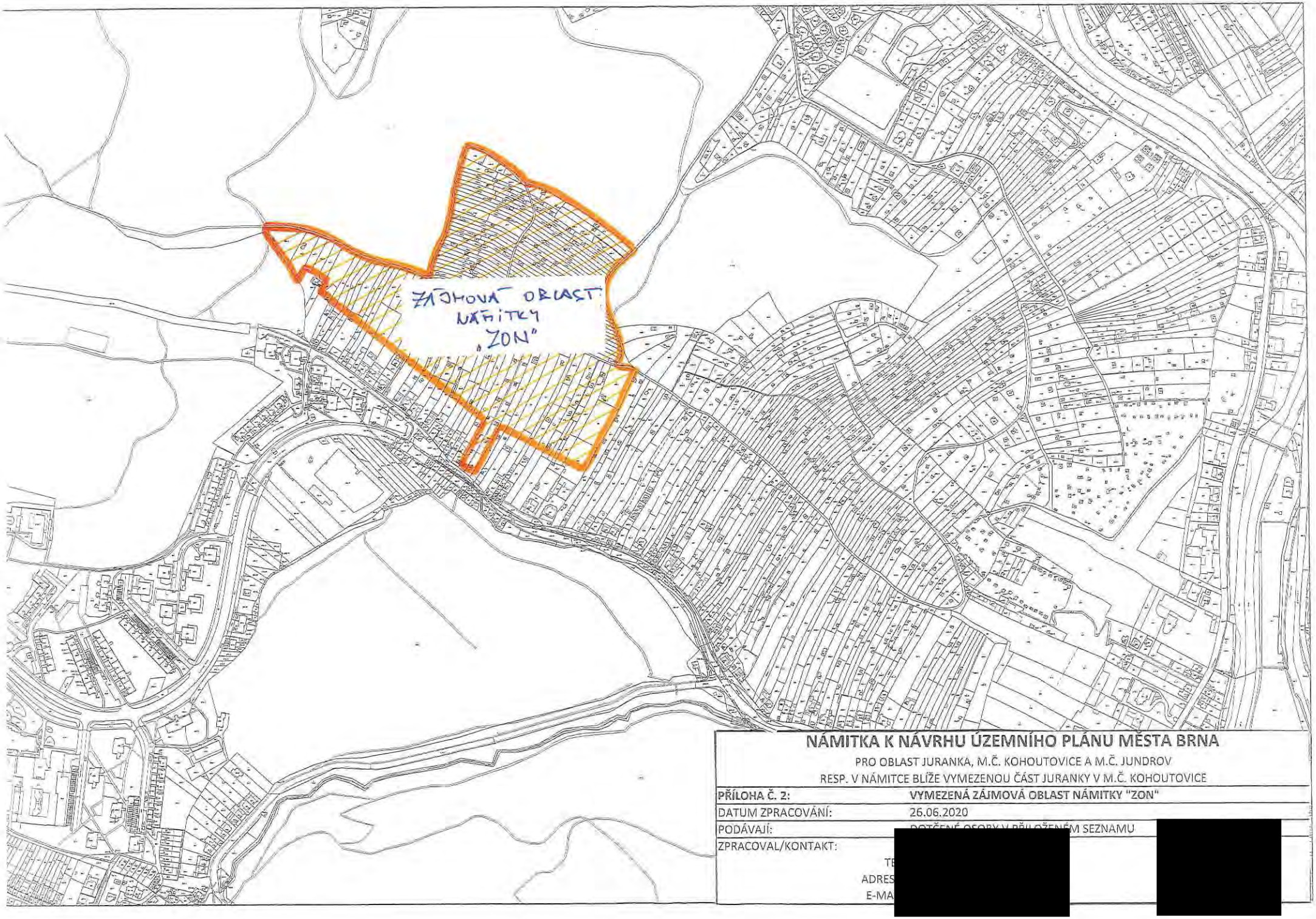
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

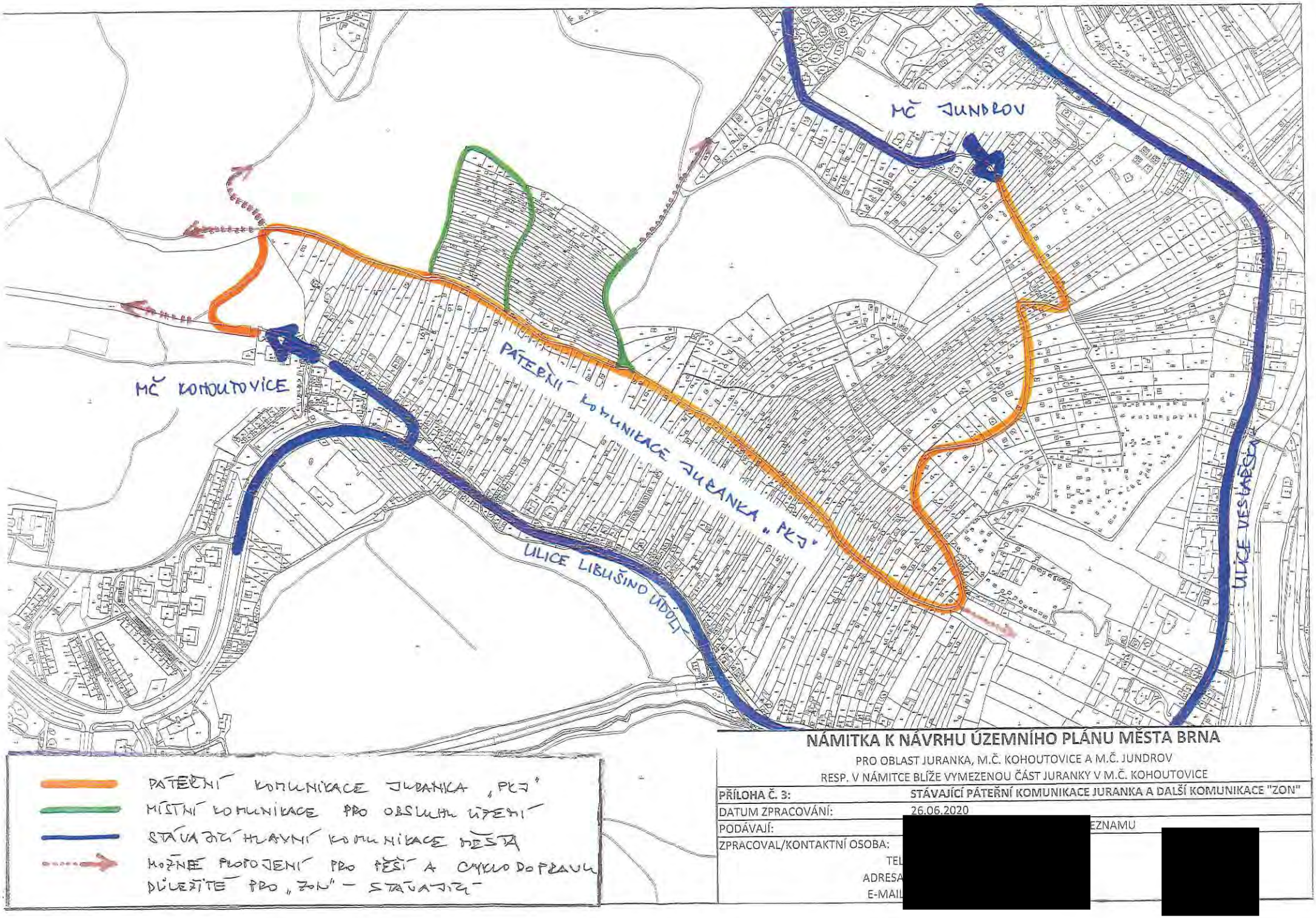
číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
4	[redacted]		
Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.			



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 2:	**VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKT:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MA	



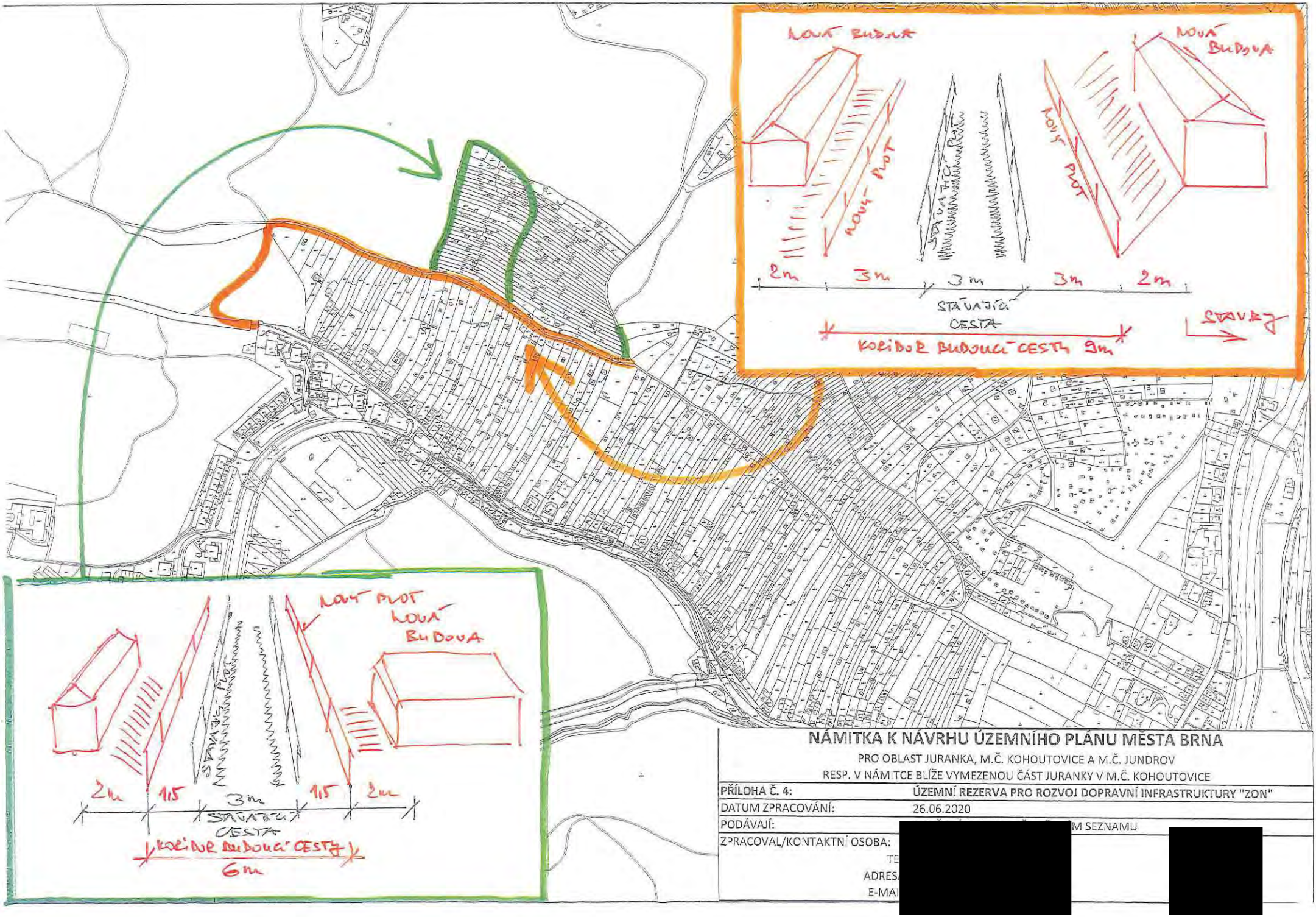
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 3:	**STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] EZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TEL	
ADRESA	
E-MAIL	

[redacted]

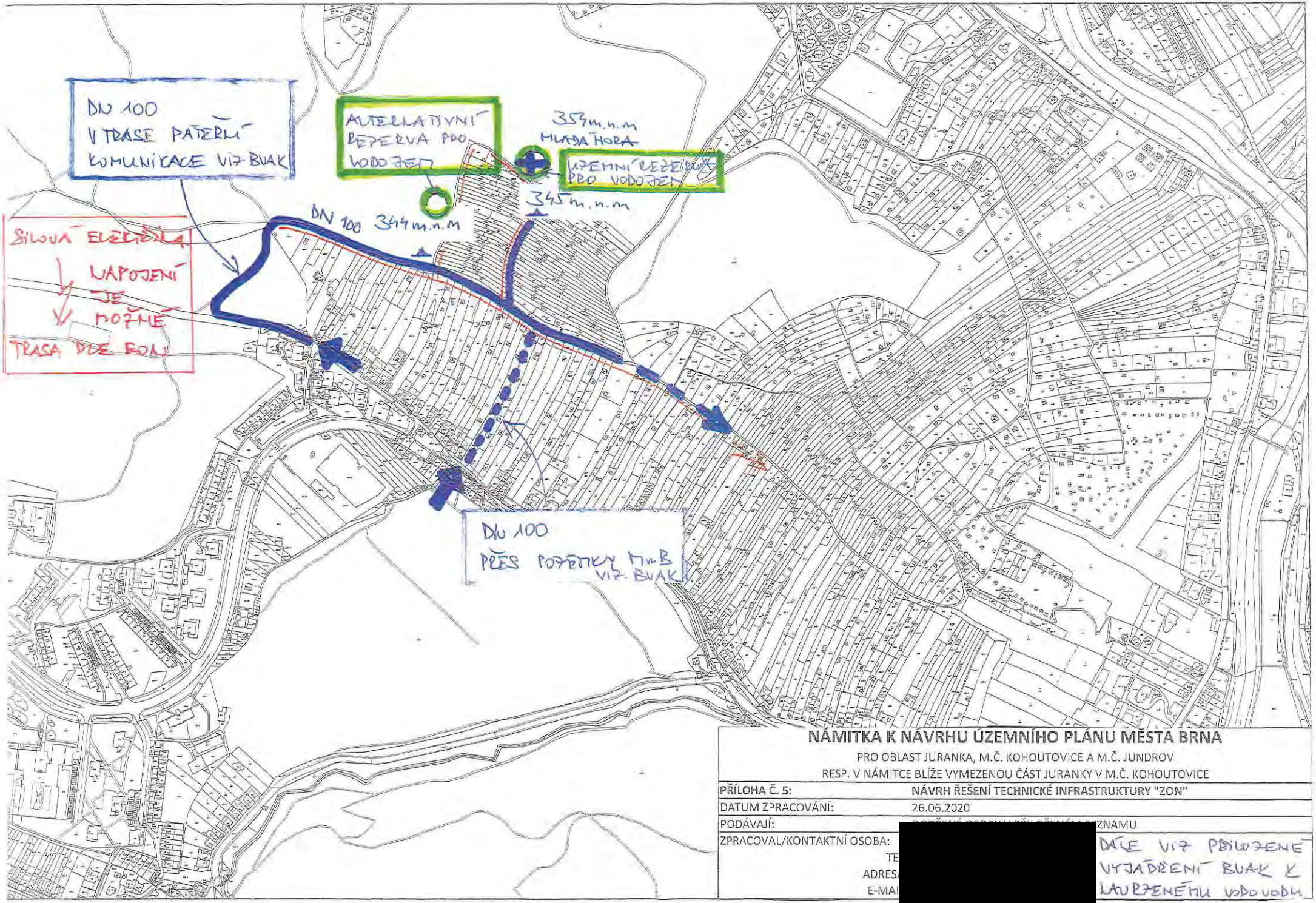


NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:	ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] M SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MAI	



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5:	**NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] ZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	[redacted]
ADRES	[redacted]
E-MA	[redacted]

DÁLE VIZ PŘILOŽENÉ VYJÁDŘENÍ BUAK K NAVRŽENÉMU VODOVODU

K PŘÍLOZE Č. 5
LÁTKY K NÚP BRLA

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

[redacted]

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE | NAŠE ZNAČKA | VYŘIZUJE / LI | BRNO
721/000302/2018/JHa | Ing. Havla [redacted] | 04.01.2018
180104J2

VĚC
Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení **části oblasti Juranka** (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:
V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby) Qh = 4,466 l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství Qh=4,446 l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku Qmax = 4,466 l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

Toto vyjádření je pouze informativní.
Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárn
Písárecká 555/1a,
útvar V

Ing. Mila
vedoucí

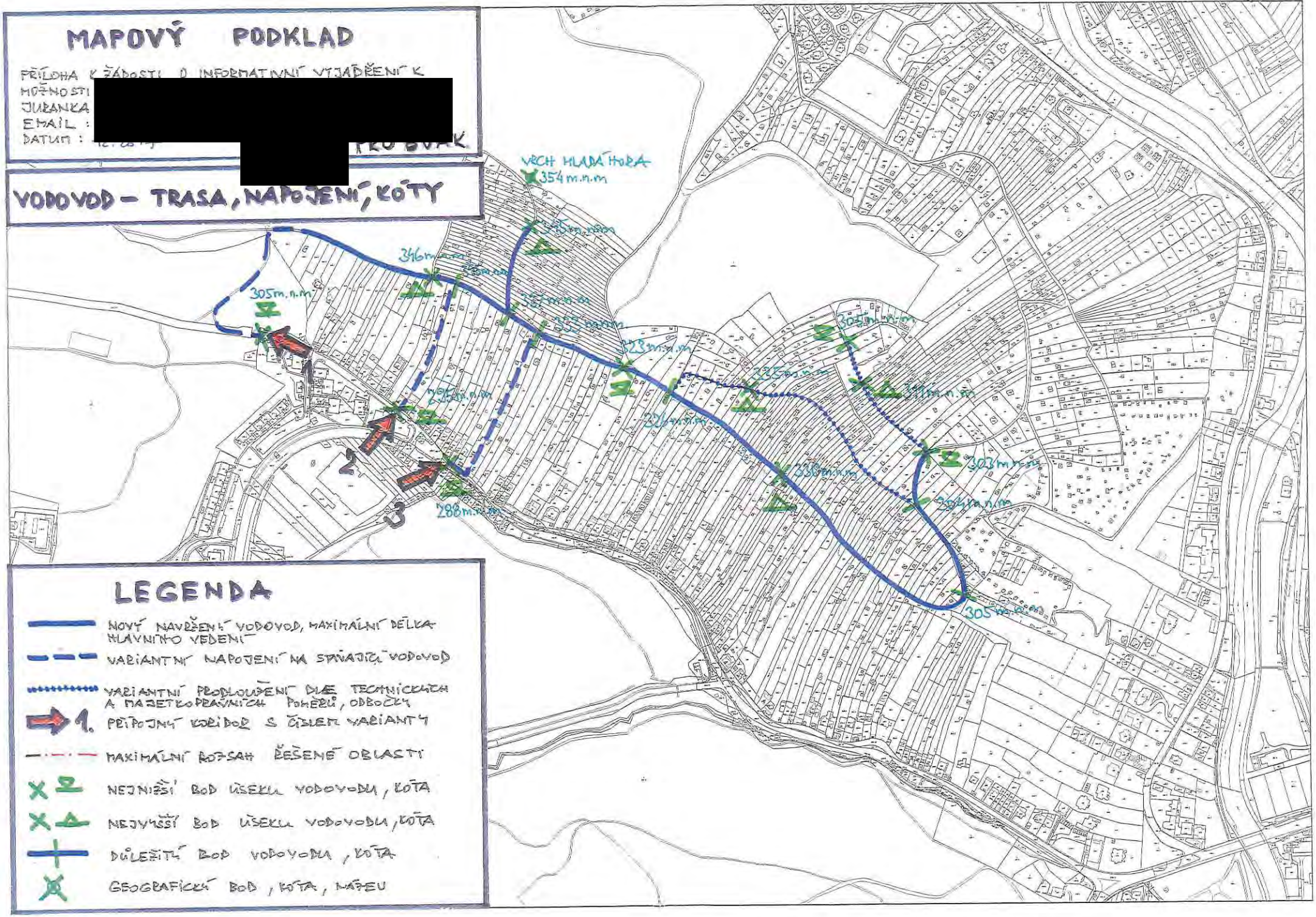
Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67

MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INFORMATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K MOŽNOSTI
JUŽANKA
EMAIL :
DATUM :

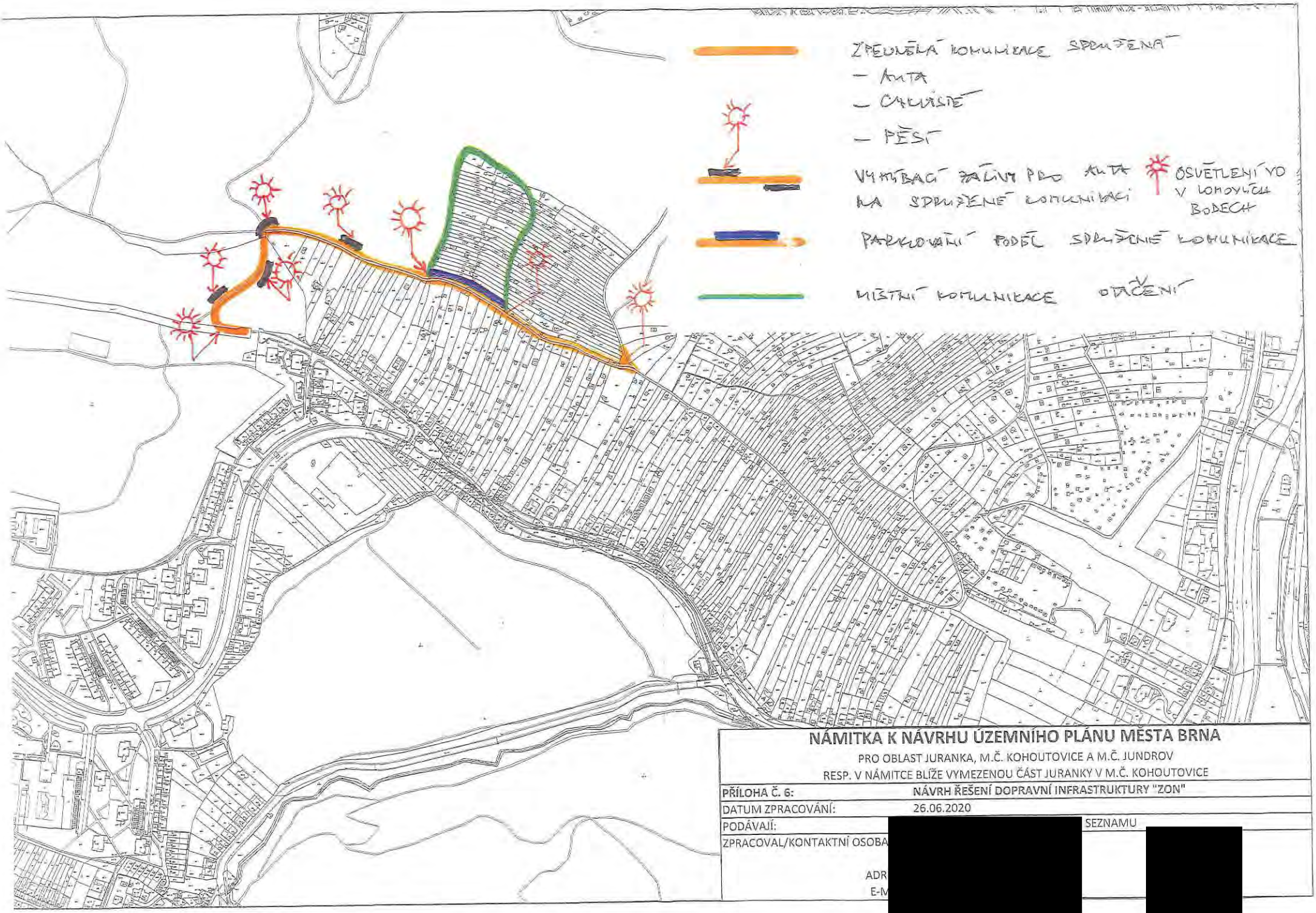
[redacted]

VODOVOD – TRASA, NAPOJENÍ, KÓTY



LEGENDA

- NOVÝ NAVRŽENÝ VODOVOD, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- VARIANTNÍ NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- VARIANTNÍ PRODLOUŽENÍ DÍLČÍ TECHNICKÝCH A MAJETKOPRÁVNÍCH POMĚRŮ, ODBOČKY
- 1. PŘÍPOJNÝ KORIDOR S ČÍSLEM VARIANTY
- MAXIMÁLNÍ ROZSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- NEJNIŽŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- NEJVYŠŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
- GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁTEU



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 6:	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA	[redacted]
ADR	
E-M	

MMB/0302428/2020
Námitky

MMB/0302428/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochází ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námitky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

MMB/0302428/2020
Námitky

- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně."
Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Je zřejmé, že předmětem námitky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití" vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R". Odstavec s názvem „širší pohled" se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky". V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci" (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace" (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

MMB/0302428/2020
Námitky

Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m2. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro

MMB/0302428/2020
Námitky

intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.
Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m2 není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m2 zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován

MMB/0302428/2020
Námitky

stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.
Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.
Nad rámec námitky uvádíme související:
Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění."
Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Námitka č.6
<u>Výrok:</u>

MMB/0302428/2020
Námitky

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umísťování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.
Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.
Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé lokality.

Námitka č.7
Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.
Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.
Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000). V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavky uvedené v námitce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

MMB/0302428/2020
Námitky

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námitky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námitky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořízena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných

MMB/0302428/2020
Námitky

ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.“
Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.
Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

7271

Magistrát města Brna

odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302435
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302435/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b865

V Brně dne 29. 6. 2020

Věc : Námitka a nesouhlas s návrhem ÚP města Brna, jak je uveden ve znění k veřejnému projednávání ve dnech 22. a 23. 6. 2020.

Váš další návrh ÚP (ke dni 22. 6. 2020) nerespektuje celistvost stejného území obou ulic a přináší už na první pohled viditelnou zcela účelovou změnu. Jedná se o porušení výškových standardů budov, které se v naší oblasti používají už řadu let (v klidové části území města, se zahradami, s různou velikostí parcel, ale stejného charakteru území, s bohatě členitou zelení).

Patří sem zase a jen nízkopodlažní individuální rodinné domy tak, aby se co nejvíce staly přirozenou součástí celého prostoru a nijak ho nerušily **a ne domy až do výšky 16 m.**

V současné době si stavíme sami, a na vlastní náklady po etapách nový vodovod, který postupně bezplatně darujeme městu !

Za této situace zde rozhodně není prioritou změna klasifikace užívání území, jak to uvádí Váš návrh ÚP.

Proto na základě výše uvedeného podáváme tuto námitku a s takovou změnou ÚP nesouhlasíme.

[redacted]

MMB/0302435/2020
Námitky

MMB/0302435/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Žádáte podél ulice Moravanské lány snížení úrovně zástavby na r/2 a nesouhlasíte s vymezením plochy smíšené obytné C.

Podél ulice Moravanská vznikají nebo už jsou rozmístěny plochy lehké výroby E (a v sousedních Modřicích již existující průmyslový areál), v plochách pro bydlení podél ulic Novomoravanská a Moravanské lány přibude nové rezidenční bydlení a ulice Moravanská se stane frekventovanější. Podél takových komunikací je vhodné navrhovat plochy s vyšší zástavbou, které zmírňují negativní účinky dopravy na bydlení. Stejný účinek by měly vykazovat plochy komerční vybavenosti W chránící bydlení před frekventovanou ulicí Vídeňská. Ve stávajícím platném ÚPmB je ulice Moravanská lemována také smíšenými plochami, v Konceptu ÚPmB ve třech variantách buď plochami lehkého průmyslu nebo smíšenými plochami jako v Návrhu ÚPmB, vždy s výškovou úrovní 3.

Vzhledem k množství námitek a připomínek v území a vzhledem k blízkosti nízkopodlažní zástavby v plochách bydlení bude podél ulic Moravanská a Moravanské lány vymezena plocha s výškovou úrovní C/r2.

7272

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302446/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b86d

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302446
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	Fyzická osoba
Příjmení, jméno:	[redacted]
Adresa / sídlo:	
Kontakt:	

Připomínka	číslo:	1

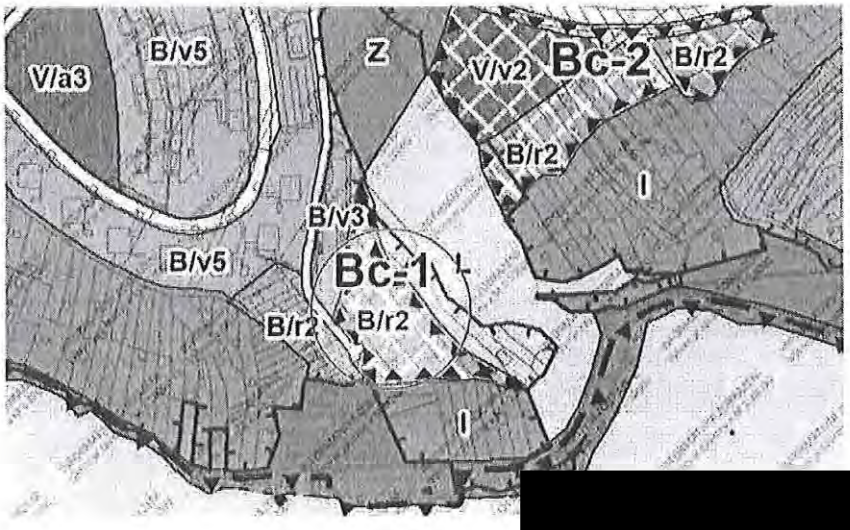
Požadavek na snížení výškové úrovně zástavby rozvojové lokality BC-1 Šemberova na úroveň 1.

Odůvodnění:

Vzhledem k těsné blízkosti lesa považuji za nezbytné výškovou úroveň zástavby nastavit tak, aby byl vytvořen přirozený přechod od intenzivnější zástavby k méně intenzivní a byl tak zachován a chráněn zelený horizont, který v této lokalitě směřuje do údolí Vrbovce. Výšková úroveň zástavby 1 (výška římsy 3-7 metrů) umožňuje zástavbu plnohodnotnými rodinnými domy se dvěma plnými podlažími a podkrovím. Je to výšková úroveň domů, které se nachází v přímém sousedství lokality na ulici Šemberova. Území je velmi svažité (převýšení na lokalitě je až 9 m). Při výstavbě konkrétních domů tak bude možno směrem k lesu realizovat další 2 až 3 podlaží. Tato podlaží se dle textové části ÚP nebudou zahrnovat do stanovení horní meze výšek umisťovaných budov. *(viz kap. 6.4.2 „Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, **která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím** (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.")*

Při navržené výškové úrovni až 10m tak může zástavba dosahovat podlažnosti z pohledu od lesa až 6 podlaží + jedno ustoupené podlaží. Takové kapacity jsou pro danou lokalitu v sousedství lesa a rodinné nízkopodlažní zástavby zcela nevhodné. **Požaduji změnu výškové úrovně zástavby na B/r1.**

Připomínka číslo 1 (zákres)



[redacted]

V Brně dne 23.6.2020 | Podpis: [redacted]

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

MMB/0302446/2020
Námitky

MMB/0302446/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel vyhodnotil výškovou úroveň 2 pro návrhovou plochu bydlení B/r2 v rozvojové lokalitě Bc-1 "Šemberova" jako vyhovující. Vychází taktéž z Konceptu nového ÚPmB. Šest podlaží plus další jedno ustoupené podlaží je zcela nereálné, a to i ve svahu. Neodpovídalo by charakteru okolní zástavby a tudíž by tak nebylo akceptovatelné.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302460/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b873

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7445

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0302460
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsme vlastníky pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Bystrc, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Katastrální území Bystrc, parc č. 2029 a 2030 na LV 608, nedaleko ulice Šemberova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví pro plochu bydlení B/v4.

Odůvodnění námitky:

Na pozemcích v našem vlastnictví se nachází stavba pro rodinnou rekreaci, která je trvale obývána a změnou charakteru plochy dle nového územního plánu na plochu lesní by došlo ke znehodnocení pozemků a stavby, která je na jednom z nich umístěná.

Aktuálně navíc řešíme prodej obou pozemků za účelem výstavby bytových domů, což by nám tato plánovaná změna územního plánu znemožnila. Pozemky jsou v blízkosti oblasti B/v3, kde by stejné stavby umístěné na našich pozemcích odpovídaly B/v4.

Z výše uvedeného důvodu vznášíme námitku proti této změně a vyžadujeme změnu na B/v4, což odpovídá aktuálnímu BC 0,4, která je nyní v těsné blízkosti od našich pozemků.

Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: https://gis.brno.cz/ags/upmb/):



Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice parcel č [redacted] k.ú. Bystrc

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



V BRNE dne 26.6.2020	Podp[redacted]...

*nehodící se škrtněte

MMB/0302460/2020
Námitky

MMB/0302460/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB (jedná se již o vymezené zastavěné území s částečným využitím pro zástavbu), se jeví odůvodněné vymezit předmětné pozemky v k.ú. Bystrc jako navazující plochu bydlení B/r2, čímž dojde ke smysluplnějšímu využití lokality v souladu se současným využitím a charakterem okolního území bez negativních dopadů na přiléhající volnou krajinu. Předmětné pozemky nejsou také v katastru nemovitostí evidovány jako druh pozemku "pozemky určené k plnění funkcí lesa" a není ani předpoklad jejich budoucího využití pro lesní porost, proto se také jeví smysluplnější přiřadit pozemky k ploše bydlení nikoliv k ploše lesa a nezahrnovat do plochy lesní pozemky vymezené jako zastavěné území.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67 7446
601 67 Brno

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302475/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739b879

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
dne: 30 -06- 2020
MMB: 0302475

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Bystrc, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Bystrc	
Katastrální území	Bystrc	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Žádám o možnost využití pozemků v našem vlastnictví pro plochu bydlení B/v4.

Odůvodnění námitky:

Na pozemcích v mém vlastnictví se nachází stavba pro rodinnou rekreaci, která je trvale obývána a změnou charakteru plochy dle nového územního plánu na plochu lesní by došlo ke znehodnocení pozemků a stavby, která je na jednom z nich umístěná.

Aktuálně navíc řeším prodej obou pozemků za účelem výstavby bytových domů, což by mi tato plánovaná změna územního plánu znemožnila. Pozemky jsou v blízkosti oblasti B/v3, kde by stejné stavby umístěné na mých pozemcích odpovídaly B/v4.

Z výše uvedeného důvodu vznáším námitku proti této změně a vyžadujeme změnu na B/v4, což odpovídá aktuálnímu BC 0,4, která je nyní v těsné blízkosti od mých pozemků.

Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: https://gis.brno.cz/ags/upmb/):



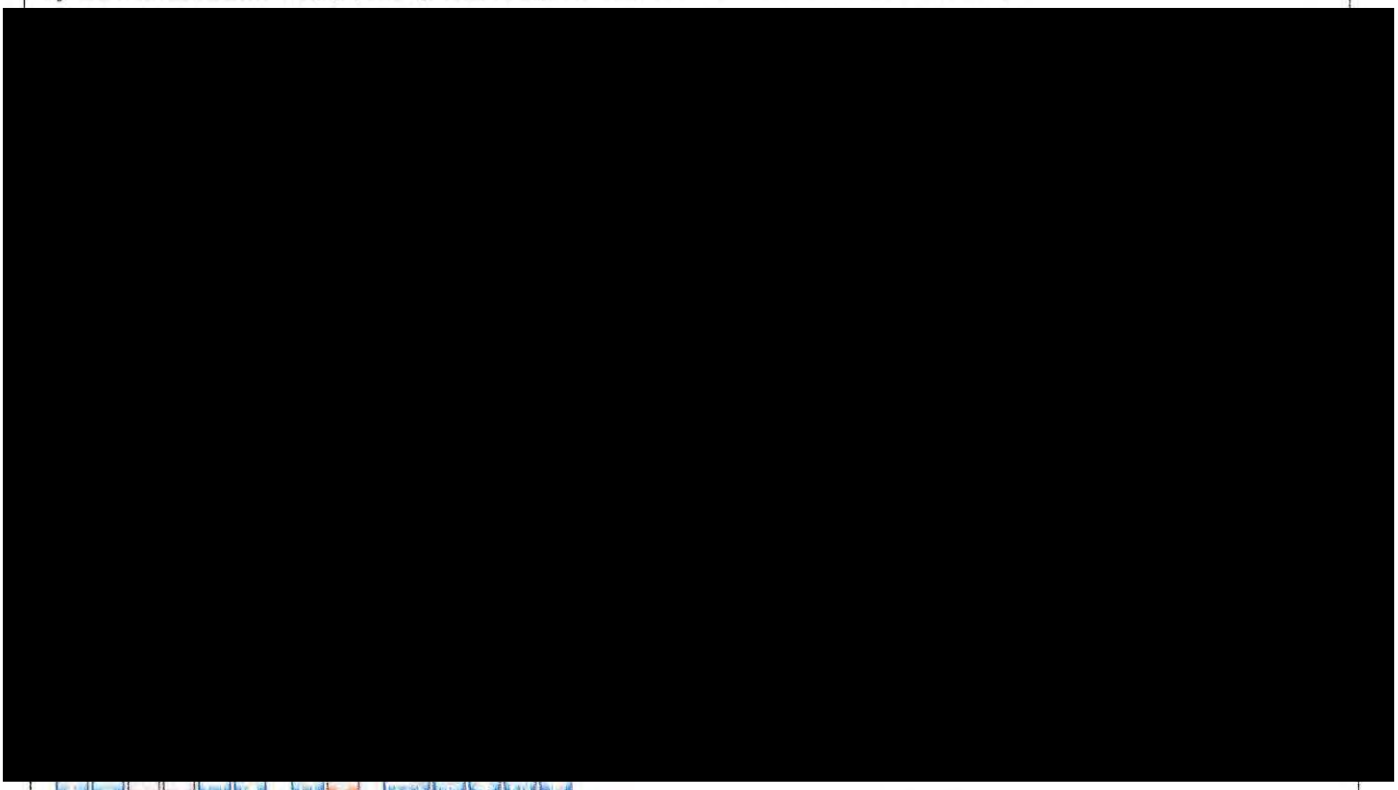
Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice parcel [redacted]

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)

[redacted]



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000

V BRNĚ dne 26.6.2020	Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0302475/2020
Námitky

MMB/0302475/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB (jedná se již o vymezené zastavěné území s částečným využitím pro zástavbu), se jeví odůvodněné vymezit předmětné pozemky v k.ú. Bystrc jako navazující plochu bydlení B/r2, čímž dojde ke smysluplnějšímu využití lokality v souladu se současným využitím a charakterem okolního území bez negativních dopadů na přiléhající volnou krajinu. Předmětné pozemky nejsou také v katastru nemovitostí evidovány jako druh pozemku "pozemky určené k plnění funkcí lesa" a není ani předpoklad jejich budoucího využití pro lesní porost, proto se také jeví smysluplnější přiřadit pozemky k ploše bydlení nikoliv k ploše lesa a nezahrnovat do plochy lesní pozemky vymezené jako zastavěné území.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302478/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739b87c

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302478
Pří.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7611

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ - vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☑ K textové části - ANO	☑ Ke grafické části - ANO	☑ K procesu pořizování - ~~NE~~
Městská část	KOHOUTOVICE	
Katastrální území	JUNDROV	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně, krycí listy dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně přiloženy v počtu:

K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, **podávám námitku k řešení lokality Juranka. Celý text námitky přikládám na samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 ~~stran~~ příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma
Obsah textu a seznam zkratek
Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1
Námitky k návrhu B-2
Závěr
Zpracoval: [redacted]

V Brně dne 28. 6. 2020 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

40

7571

NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29. 06. 2020
Č.j. MMB: 0296287
Příl.:

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

Den podání: 29.6.2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:

[redacted]

POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

LOKALITA NÁMITKY:

Blíže je zájmová oblast námitky specifikovaná **viz. příloha č.2.**
Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použitá zkratka „**ZON**" (**zájmová oblast námitky**). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblasti Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP" nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP", ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení", o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

[redacted]

2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitky, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitky do těchto oblastí:

	Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma	str. 1
	Obsah textu a seznam zkratek	str. 2
	Jednotlivé námitky:	
1.	Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb	str. 3 - 8
2.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	str. 9 - 10
3.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	str. 11
4.	Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	str. 12
5.	Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1	str. 13
6.	Námitky k návrhu B-2	str. 14
7.	Závěr	str. 15
8.	Přílohy:	

příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU 5xA4 + 43xA4
příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON", 1xA3
příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON", 1xA3
příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3
příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3 + Vyjádření BVAK 1xA3+ 1xA4
příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3

CELKEM 15 x A4 + PŘÍLOHY

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitky používáme tyto zkratky:

„ZON" zájmová oblast námitky, viz grafická příloha č.2

„NUP" návrh nového územního plánu

„SUP" starý územní plán

„PKJ" páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

[redacted]

1. NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON

1

1.1. Námitka:
NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci" (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmínečně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

2

1.2. Námitka:
V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.
1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**
2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.
S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

Požadujeme:
K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.
K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

2

Odůvodnění
K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým" není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takových způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým" z definice pro ZON.

3

1.3. Námitka:
O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

4

1.4. Námitka:
NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽÍTÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflektuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách."

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...
... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifičnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

4 4

Požadujeme:
Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:
6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE
Hlavní je využití pro rekreaci,
Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

Odůvodnění:
Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkovbé úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

[redacted]

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

1.5. Námitka:

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umísťování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přehrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

- ZON na Jurance:

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- JU – 1 na Jurance

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- Rekreační oblast Přehrada

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
  - Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m2 pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:

5

5

[redacted]

Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- zvětšením zastavěné plochy
- úpravou popisu typu umisťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle nášeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlená a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

5

5

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

Odůvodnění:

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreační oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

Nárust dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí

[redacted]

Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku" nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námitka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:
  - pitné vody,
  - silové elektřiny,
  - kanalizace
  - veřejného osvětlení,
- Proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanici. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

1.6. Námitka:

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území."*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena.

S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

6

Navrhujeme

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržení nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

6

[redacted]

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,
nebo
2) od geodetické hranice pozemku komunikace,
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

	Od páteřní komunikace Juranka	*Od ostatní komunikace*
Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na sítě technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna	*3m*	*1,5m*
Ostatní stavby	*5m*	*3,5m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty"	*9m*	*6m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty"	*13m*	*10m*

6

6

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují."*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*

[redacted]

2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

7

Námitka 2.1.

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ") propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

7

Požadujeme:

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

Odůvodnění:

Oblast Juranky má cca 0,6 km2 pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

Námitka 2.2.

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

8

Navrhujeme:

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem".

8

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

[redacted]

8

S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.

- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
- vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.

- Etapa č. 2:
  - Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

8

Odůvodnění:

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námitky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nehospodárně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

Námitka 2.3.

Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.

Požadujeme

9

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

9

Odůvodnění

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

[redacted]

3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítí technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

Požadujeme:

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

Navrhujeme:

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - Zanést do NUP proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.

  vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Prověřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m3 u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studiie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

10

10

[redacted]

4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námitka 4.1.

NUP neřeší na území 0,6km2 žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

Navrhujeme:

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky".
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek" Již nyní se říká tomuto místu „U křížku"
- Navrhnou umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:
Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,
MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438
Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a Mmb získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku" pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

11

11

[redacted]

5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

Námitka 5.1:
Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:
1 2 Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umisťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umisťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
    - Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
    - Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí"? Na jedné straně nebo obou?

1 2

Odůvodnění:
Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: *„- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality"* považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

[redacted]

6. NÁMITKA K POPISU B-2

13

Námitka 6.1.:
NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

Požadujeme:
Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

13

Odůvodnění:
Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu)
rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

[redacted]

7. ZÁVĚR

Naše námitky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

Na závěr této námitky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námitky vedou;

Návrhy v našich námitkách sledují **náš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námitky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastnících nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námitkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase". Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námitky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající."

29. 6. 2020

[redacted]

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Kat. území dotčeného**	
[redacted]		
Seznam pokračuje na další straně		

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRESA E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
11	[redacted]		
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
Seznam pokračuje na další straně			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MA	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:		**Kat. území dotčeného**	
[redacted]			
Seznam pokračuje na dalsi strane			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	[redacted] ásti ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
[redacted]			
Seznam pokračuje na další straně			

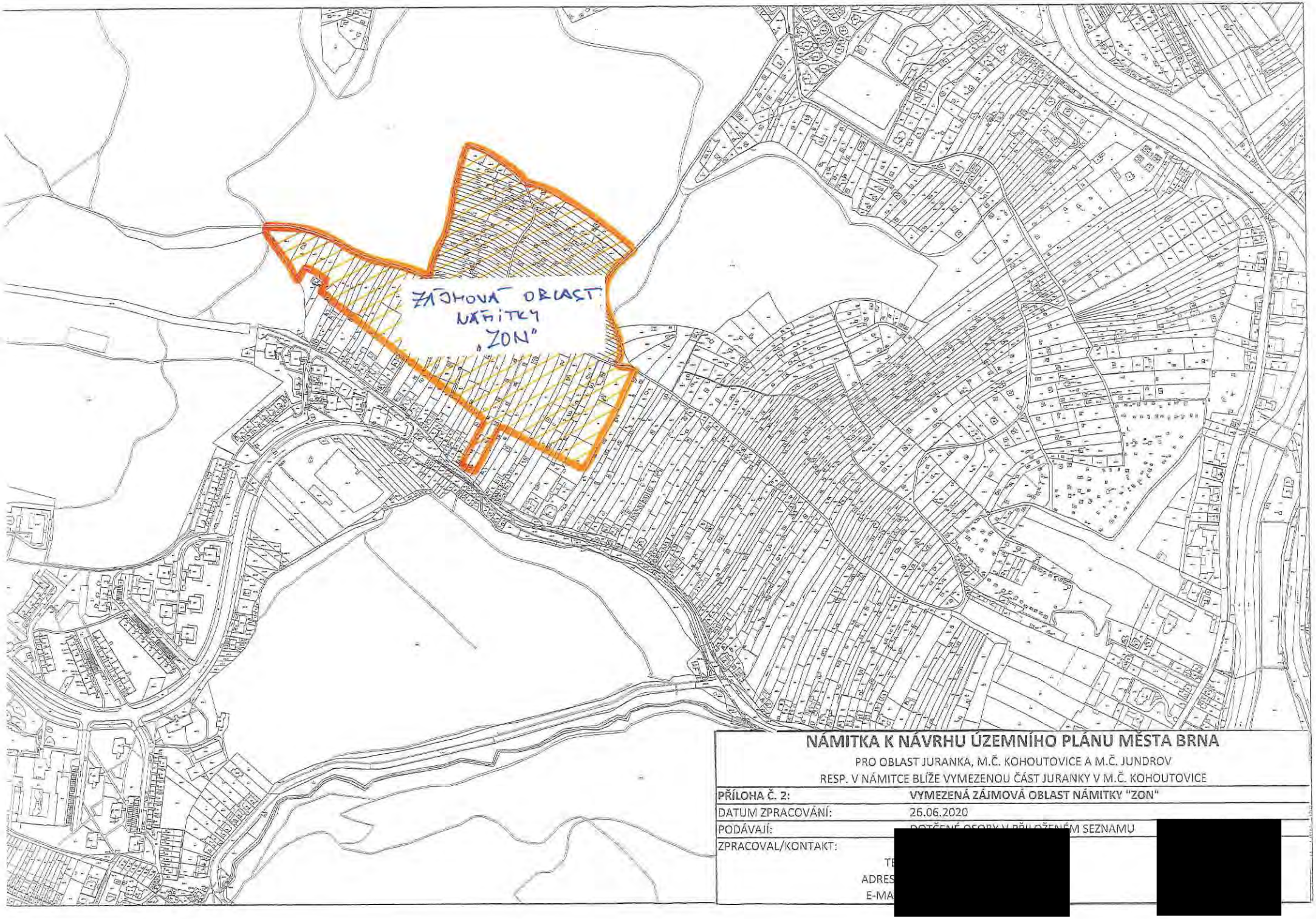
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

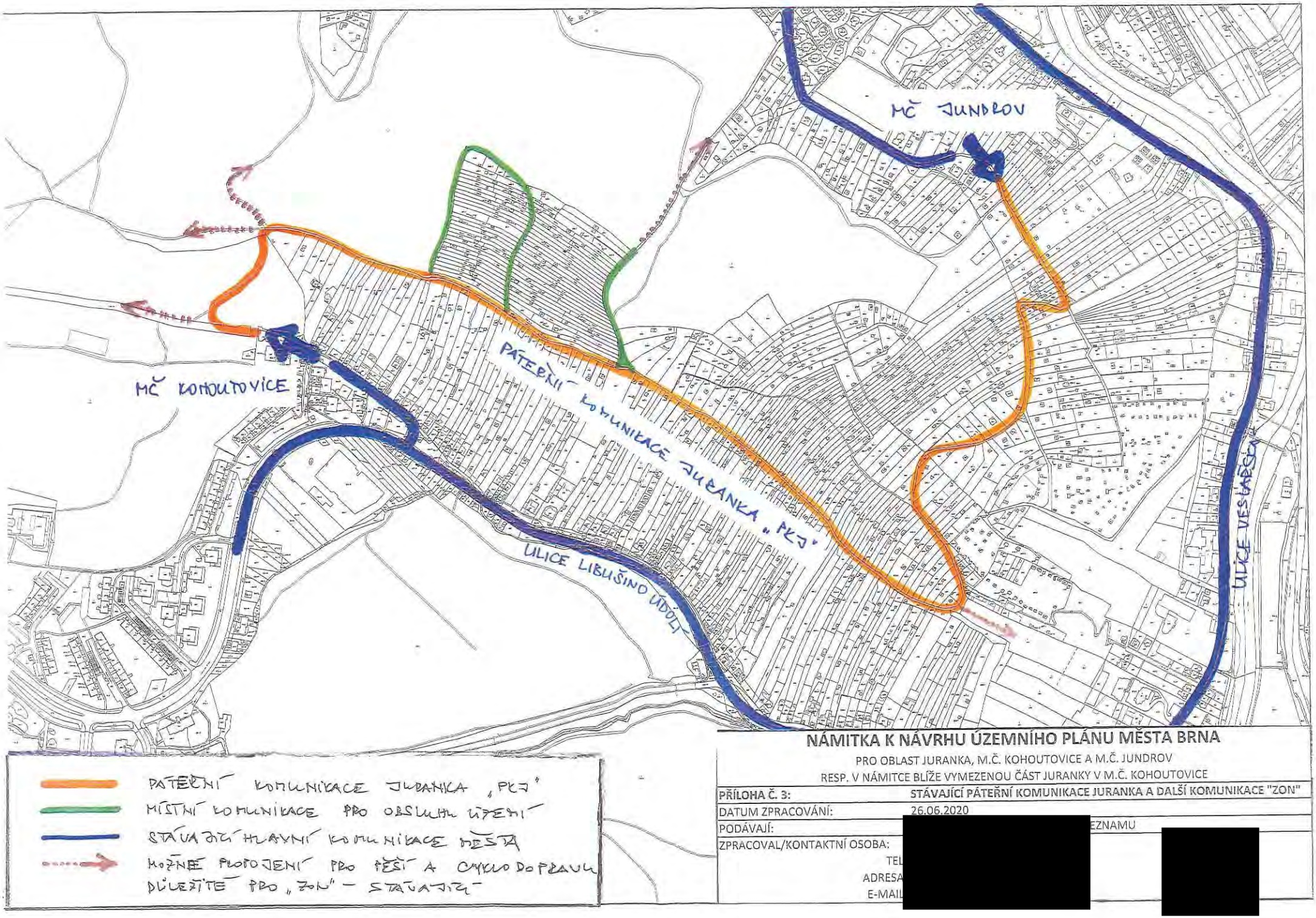
číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
4	[redacted]		
Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.			



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 2:	**VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKT:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MA	



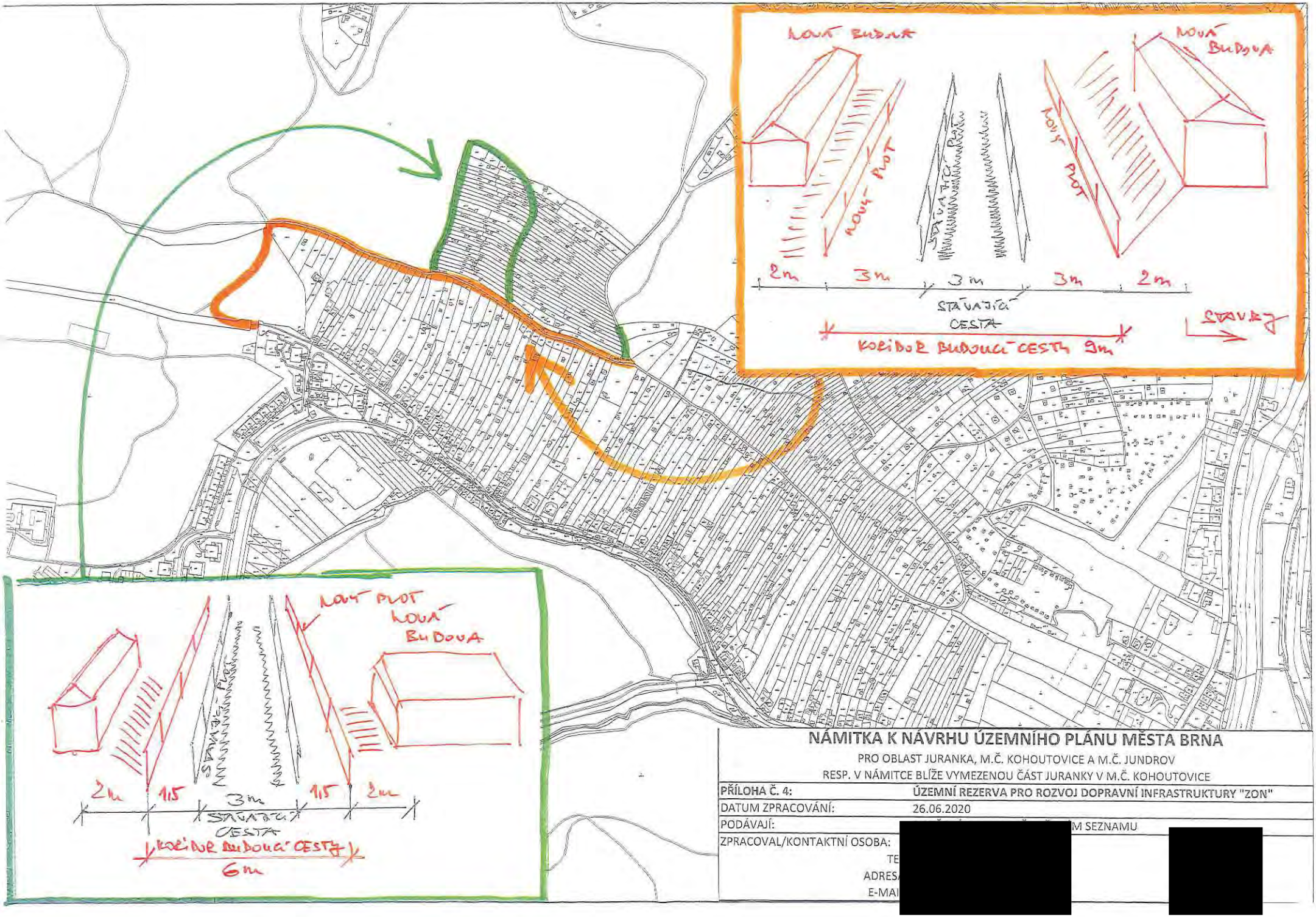
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 3:	**STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] EZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TEL	
ADRESA	
E-MAIL	

[redacted]

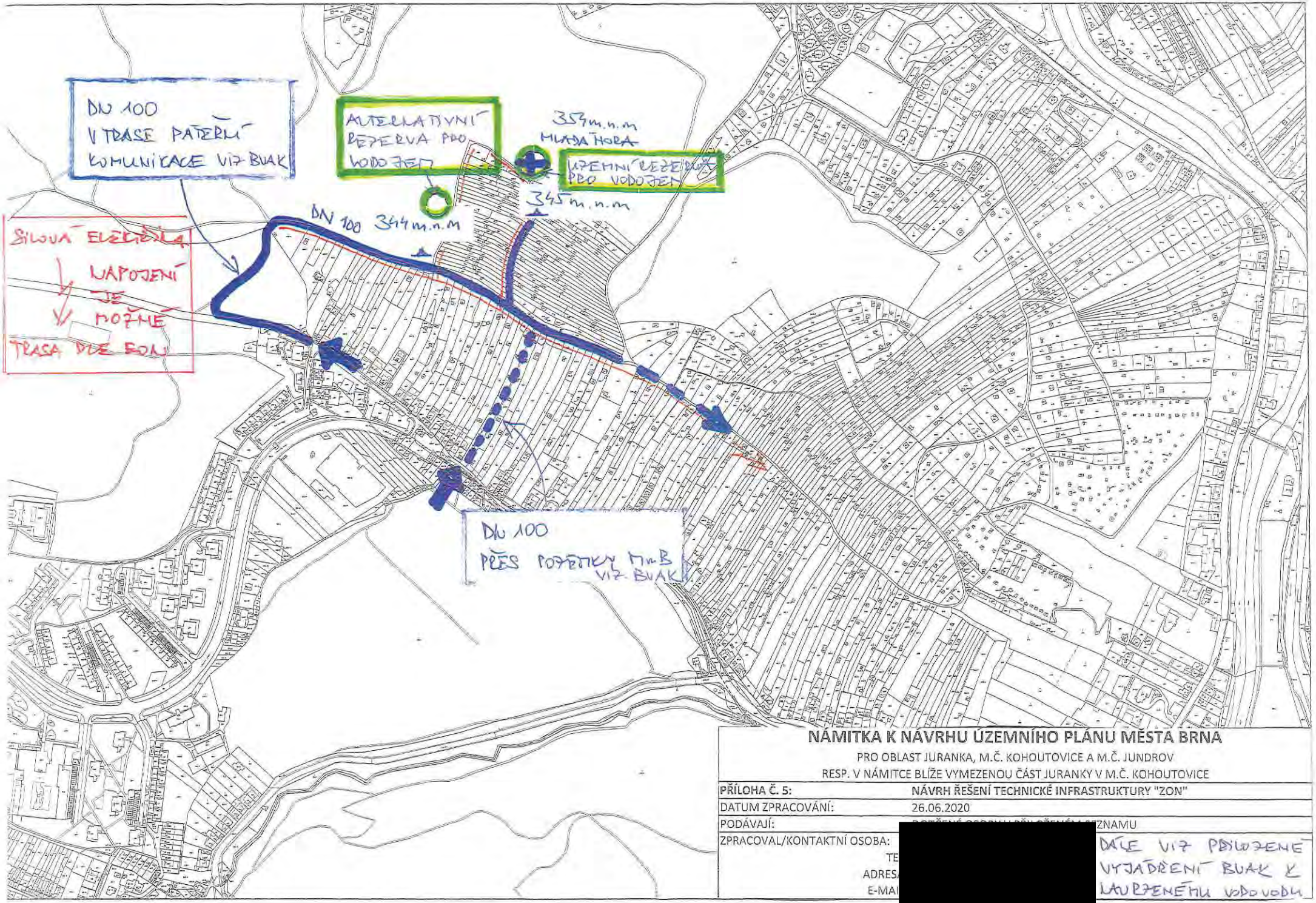


NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:	ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] M SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MAI	



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5:	**NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] ZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	[redacted]
ADRES	[redacted]
E-MA	[redacted]

DÁLE VIZ PŘILOŽENÉ VYJÁDŘENÍ BUAK K NAVRŽENÉMU VODOVODU

K PŘÍLOZE Č. 5
LÁTKY K NÚP BRLA

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

[redacted]

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE | NAŠE ZNAČKA | VYŘIZUJE / LI | BRNO
721/000302/2018/JHa | Ing. Havla [redacted] | 04.01.2018
180104J2

VĚC
Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení **části oblasti Juranka** (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:
V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby) Qh = 4,466 l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství Qh=4,446 l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku Qmax = 4,466 l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

Toto vyjádření je pouze informativní.
Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárn
Písárecká 555/1a,
útvar V

Ing. Mila
vedoucí

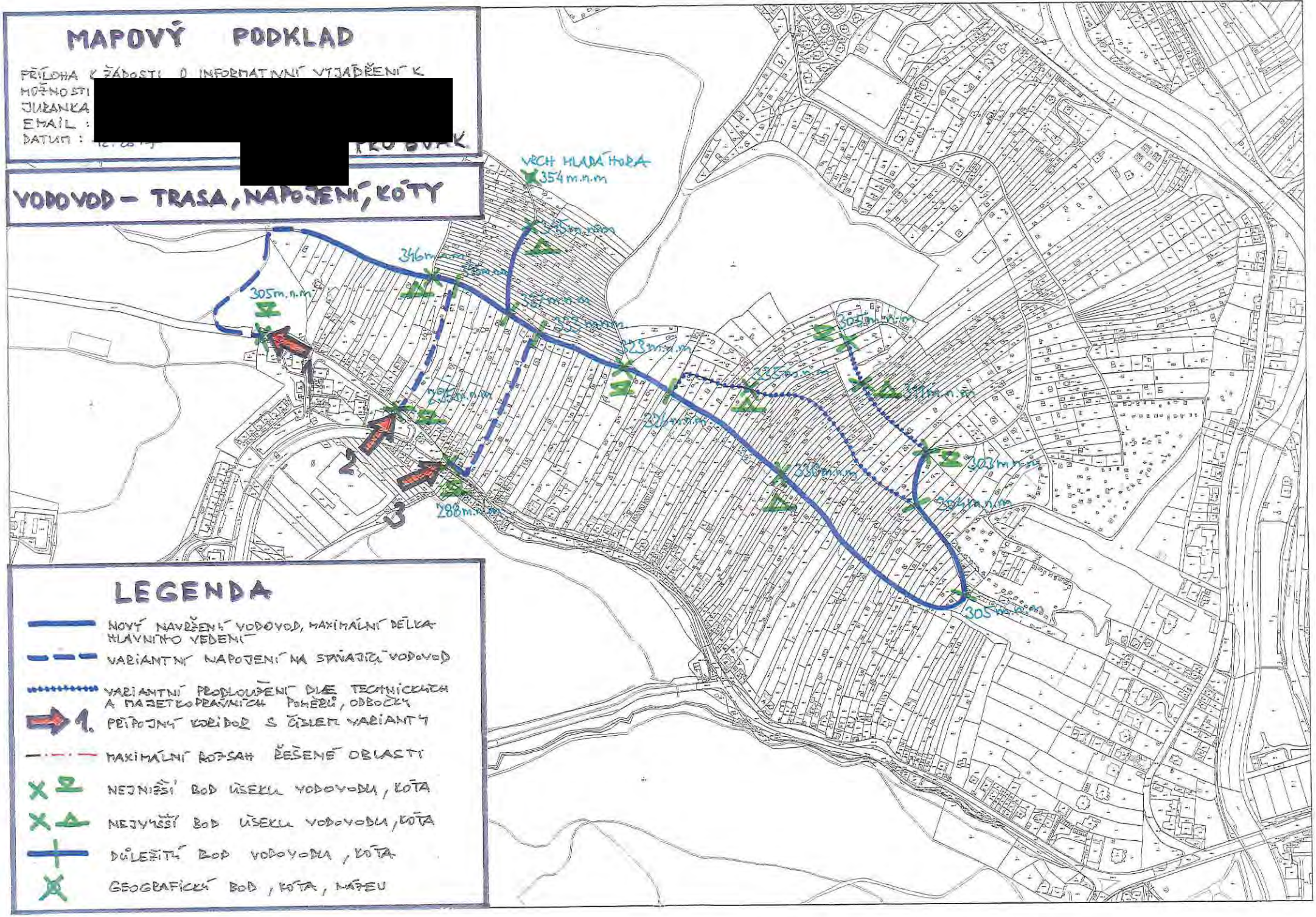
Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67

MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INFORMATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K MOŽNOSTI
JUŽANKA
EMAIL :
DATUM :

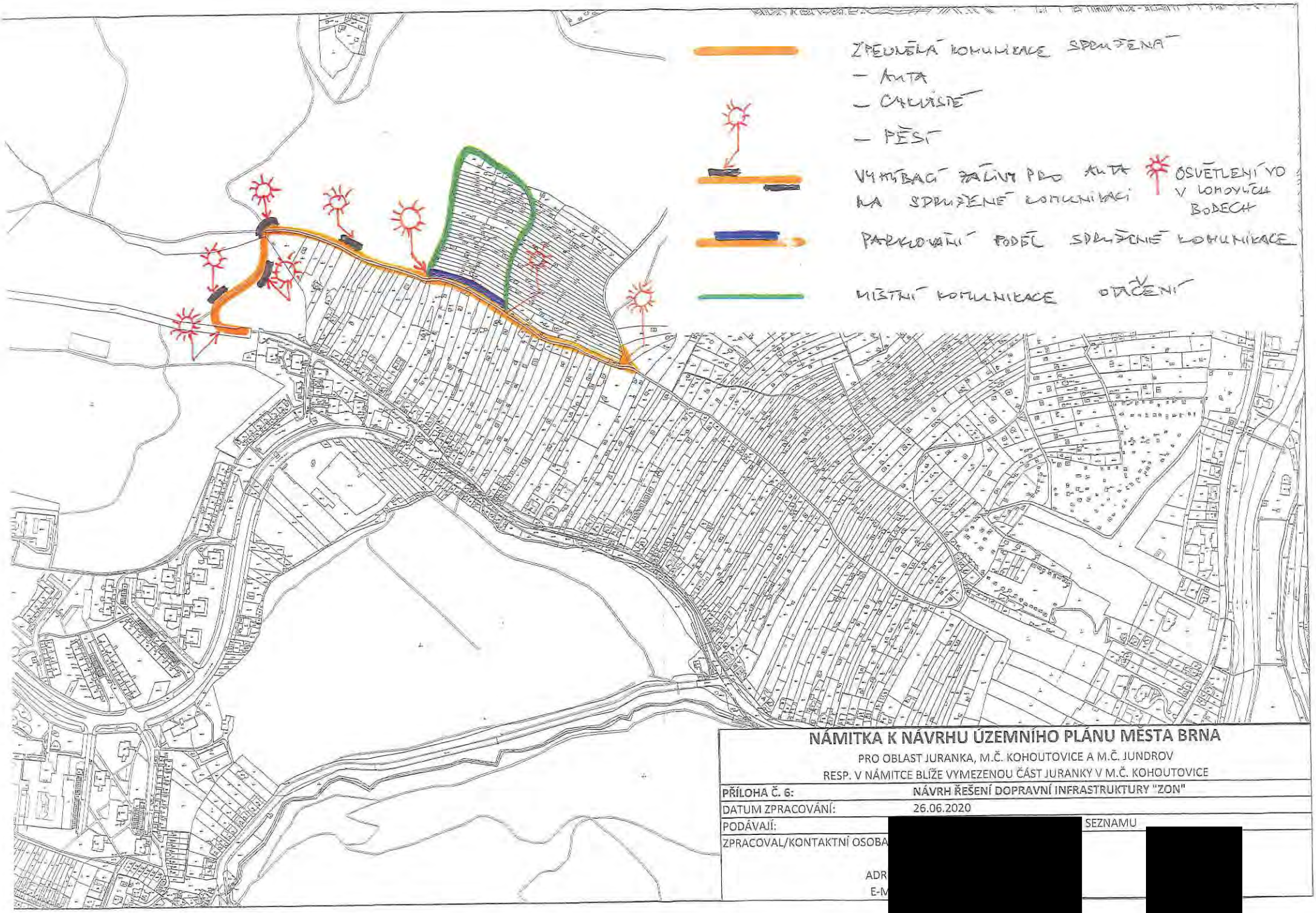
[redacted]

VODOVOD – TRASA, NAPOJENÍ, KÓTY



LEGENDA

- NOVÝ NAVRŽENÝ VODOVOD, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- VARIANTNÍ NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- VARIANTNÍ PRODLOUŽENÍ DÍLČÍ TECHNICKÝCH A MAJETKOPRÁVNÍCH POMĚRŮ, ODBOČKY
- 1. PŘÍPOJNÝ KORIDOR S ČÍSLEM VARIANTY
- MAXIMÁLNÍ ROZSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- NEJNIŽŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- NEJVYŠŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
- GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁTEU



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 6:	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA	[redacted]
ADR	
E-M	

MMB/0302478/2020
Námitky

MMB/0302478/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochází ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námitky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

MMB/0302478/2020
Námitky

- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně."
Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Je zřejmé, že předmětem námitky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití" vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R". Odstavec s názvem „širší pohled" se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky". V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci" (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace" (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

MMB/0302478/2020
Námitky

Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m2. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro

MMB/0302478/2020
Námitky

intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.
Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m2 není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m2 zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován

MMB/0302478/2020
Námitky

stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.
Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.
Nad rámec námitky uvádíme související:
Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění."
Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Námitka č.6
<u>Výrok:</u>

MMB/0302478/2020
Námitky

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umísťování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.
Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.
Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé lokality.

Námitka č.7
Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.
Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.
Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000). V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavky uvedené v námitce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

MMB/0302478/2020
Námitky

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námitky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námitky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořízena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných

MMB/0302478/2020
Námitky

ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.“
Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.
Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302487/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b880

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7447

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0302487
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Právnická osoba	
Název společnosti	**G point invest s.r.o.**
Identifikační číslo	**01590359**
Sídlo	**Skorkovského 2072/133, 636 00 Brno**
Právní zástupce:	[redacted] **jednatel společnosti**
Vlastnický vztah podatele:	**Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD Katastrální území Kníničky, p. č. 3328, 3330, číslo LV 1983**

Upřesnění obsahu námitky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Kníničky**	
Katastrální území	**Kníničky**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**p.č. 3328, 3330 při ulici Rekreační**	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: ~~ano~~ ne

Žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví dle v současnosti platného Územního plánu města Brna pro zvláštní plochu pro rekreaci R.

Současně požadujeme úpravu plochy územní rezervy dopravní infrastruktury Bc/R1 tak, aby nezasahovala na naše pozemky.

Na předmětných pozemcích p.č. 3328 a 3330 v k.ú. Kníničky máme platné územní rozhodnutí č.j. MCBKNI/01126/2014 s nabytím právní moci 20.9.2014 a stavební povolení č.j. MCBKNI/00316/2015 na stavbu "Minigolfový areál Kníničky" s nabytím právní moci 25.3.2015, které vydal Stavební úřad Kníničky. Stavba byla zahájena přípojkami inženýrských sítí.

Odůvodnění námitky:

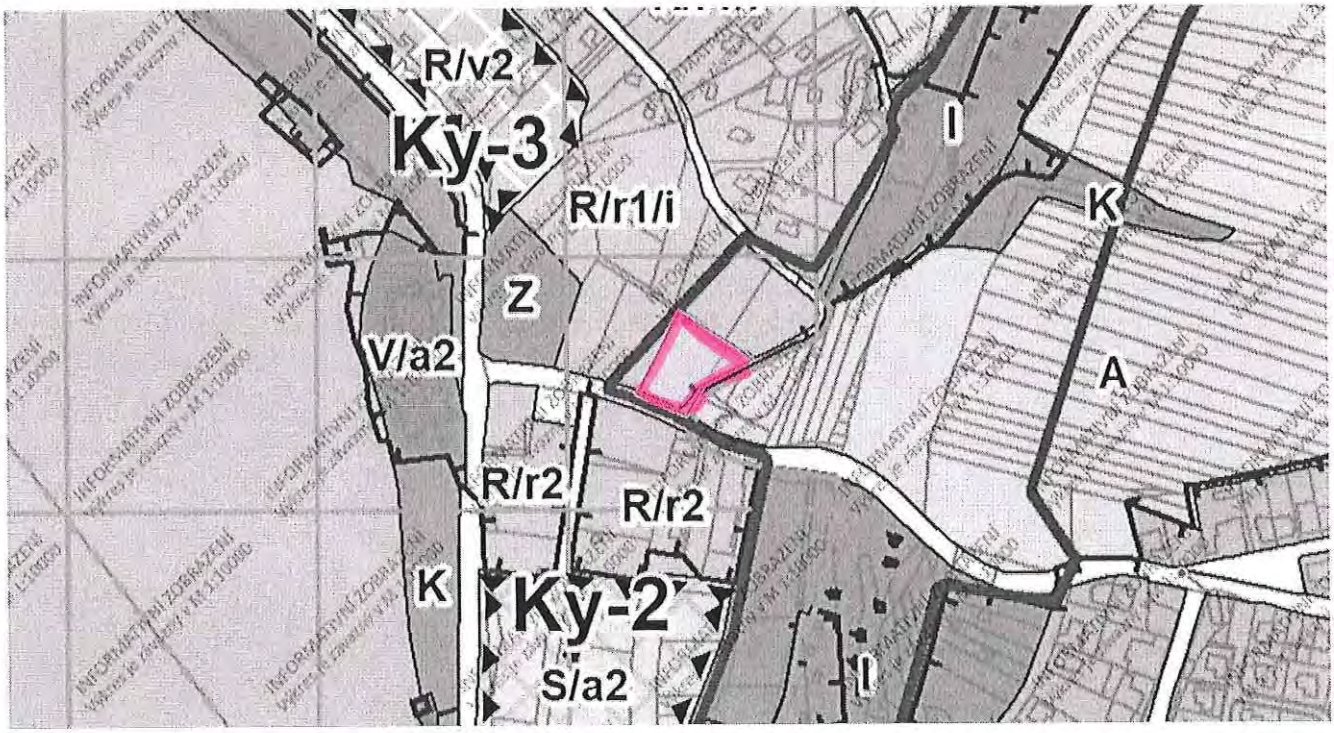
Pokud by v lokalitě zahrnující naše pozemky bylo přijato funkční využití pro rekreaci R/r1/i se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní 3-7 metrů, neodpovídalo by to v současnosti povolené a již zahájené stavbě minigolfového areálu, a ani budoucím záměrům s využitím našich pozemků. Vymezení územní rezervy Bc/R1, s možným budoucím využitím pro dopravu, omezuje zastavitelnost našich pozemků, protože na nich nelze povolovat žádné potenciálně omezující stavby, které by mohli omezit předpokládanou budoucí dopravní stavbu.

Již povolená stavba je navržena jako sportovního zařízení minigolfového areálu umožňující i mimosezonní sportovní vyžití. Při severní hranici pozemku je navržena podsklepená dvoupodlažní

provozní budova. Součástí provozní budovy je kavárna určená pro návštěvníky minigolfového hřiště s potřebným provozním a hygienickým zázemím. Na venkovním hřišti má být umístěno 18 drah, na vnitřní hrací ploše celkem 9 drah. V celém areálu mají být rozmístěny prvky městského mobiliáře (parkové lavičky, odpadkové koše, apod.). Vnější půdorysné rozměry objektu jsou 19,8 x 25,9 m, výška atiky ploché střechy je 8,5 m od finální podlahy 1.np.

Plocha územní rezervy překrývající naše pozemky neumožňuje jejich plnohodnotné využití pro další stavební činnost.

Výřez z Hlavního výkresu 2.1 Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice parcel č. 3328 a 3330

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



Aktuálně měníme původně budovanou stavbu minigolfového areálu s venkovními drahami a občerstvením na budovu pro rekreaci zasazenou do zeleně, která má mít kromě snahy zaniknout v okolním terénu a zeleni také edukační dopad. Okolní zahrada má sloužit jako malá botanická zahrada s vodní plochou. Pro doplnění funkce botanické zahrady je snaha doplnit zahradu sezónně o mobilní stánek s občerstvením kavárenského typu.

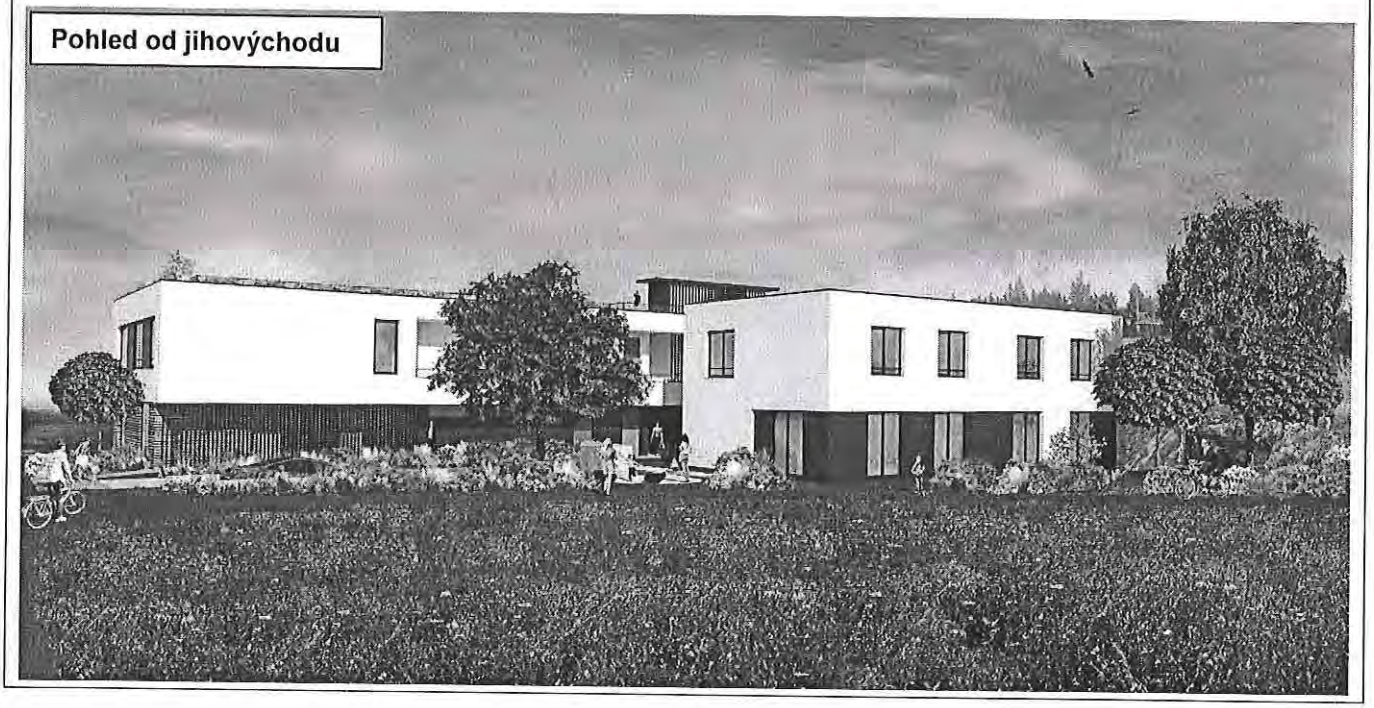
Zastavěná plocha záměru činí cca 790 m^2. Předpokládaná kapacita záměru by byla cca 36 lůžek. Jedná se o záměr s jedním nadzemním a dvěma podzemními podlažími, kdy 1PP je navázáno na okolní terén pomocí opěrných stěn nebo bude zcela zakopáno pod úrovní terénu.

Parkování je řešeno v 2PP tak, aby nezatěžovalo okolí.

Záměr byl upraven dle podkladů stávajícího územního plánu, který plochu rekreace nespecifikuje zcela přesně. Jelikož jsme v povolovacím řízení o změně stavby před dokončením, nemůžeme souhlasit se změnou územního plánu na plochu R/r1/i. V případě jakýchkoliv odvolání ze strany sousedů nebo dalších nečekaných průtahů se nám povolování stavby dle aktuálně platného ÚP, kde jsme v souladu, překlene do roku 2022, kdy by měl platit nový územní plán, ve kterém by se nám takováto námi navrhovaná stavba pro rekreaci již nepovolila. Na pozemcích by se následně mohla umístit pouze stavba pro rodinnou rekreaci do 80 m^2. Vzhledem k nákladnosti projektu a dále znehodnocení pozemků snížením možnosti jejich zastavitelnosti (R/r1/i) bychom byli touto změnou v územním plánu velmi finančně poškozeni.

Z výše uvedeného důvodu vznášíme námitku proti změně územního plánu na pozemcích p.č. 3328 a 3330, k.ú. Kníničky a žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví dle v současnosti platného Územního plánu města Brna pro zvláštní plochu pro rekreaci R

Pohled od jihovýchodu



Pohled od severozápadu



V Brně dne 29. 6. 2020	Olga Borecká jednatel společ Podpis: ....

MMB/0302487/2020
Námitky

MMB/0302487/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Lokalita, ke které se námitka vztahuje, je dotčena aktualizací Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje s účinností k 31.10.2020, tedy po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB. Na základě provedené aktualizace bude návrh ÚPmB upraven tak, aby byl s touto aktualizací v souladu. Na základě této úpravy bude zrušena územní rezerva dopravní infrastruktury Bc/R1, která byla nahrazena plochami dopravy a koridorem dopravní infrastruktury a byly provedeny úpravy touto změnou dotčených ploch. Pro pozemky dotčených touto námitkou platí, že namísto plochy R/r1/i budou vymezeny plochy R/r1 a R/r2, které odpovídají stavu v území.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302489/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b882

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2020
Čj. MMB: 0302489
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7612

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části - ANO	☒ Ke grafické části - ANO	☒ K procesu pořizování ~~- NE~~

Městská část	KOHOUTOVICE
Katastrální území	JUNDROV
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně, krycí listy dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně přiloženy v počtu:

K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, **podávám námitku k řešení lokality Juranka. Celý text námitky přikládám na samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 ~~stran~~ příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma
Obsah textu a seznam zkratek
Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1
Námitky k návrhu B-2
Závěr
Zpracoval: [redacted]

V Brně dne 29.6.2020	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

7571

NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29. 06. 2020
Č.j. MMB: 0296287
Příl.:

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

Den podání: 29.6.2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:

[redacted]

POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

LOKALITA NÁMITKY:

Blíže je zájmová oblast námitky specifikovaná **viz. příloha č.2.**
Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použitá zkratka „**ZON**" (**zájmová oblast námitky**). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblasti Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP" nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP", ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení", o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

[redacted]

2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitky, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitky do těchto oblastí:

	Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma	str. 1
	Obsah textu a seznam zkratek	str. 2
	Jednotlivé námitky:	
1.	Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb	str. 3 - 8
2.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	str. 9 - 10
3.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	str. 11
4.	Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	str. 12
5.	Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1	str. 13
6.	Námitky k návrhu B-2	str. 14
7.	Závěr	str. 15
8.	Přílohy:	

příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU 5xA4 + 43xA4
příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON", 1xA3
příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON", 1xA3
příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3
příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3 + Vyjádření BVAK 1xA3+ 1xA4
příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3

CELKEM 15 x A4 + PŘÍLOHY

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitky používáme tyto zkratky:

„ZON" zájmová oblast námitky, viz grafická příloha č.2

„NUP" návrh nového územního plánu

„SUP" starý územní plán

„PKJ" páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

[redacted]

1. **NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON**

1

1.1. Námitka:
NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci" (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmínečně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

2

1.2. Námitka:
V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.
1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**
2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.
S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

Požadujeme:
K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.
K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

2

Odůvodnění
K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým" není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takových způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým" z definice pro ZON.

3

1.3. Námitka:
O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

4

1.4. Námitka:
NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽÍTÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflektuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách."

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...
... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifičnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

4 4

Požadujeme:
Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:
6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE
Hlavní je využití pro rekreaci,
Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

Odůvodnění:
Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkovbé úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

[redacted]

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

1.5. Námitka:

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umísťování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přehrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

- ZON na Jurance:

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- JU – 1 na Jurance

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- Rekreační oblast Přehrada

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
  - Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m2 pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:

5

5

[redacted]

Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- zvětšením zastavěné plochy
- úpravou popisu typu umisťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle nášeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlená a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

5

5

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

Odůvodnění:

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreační oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

Nárust dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí

[redacted]

Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku" nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námitka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:
  - pitné vody,
  - silové elektřiny,
  - kanalizace
  - veřejného osvětlení,
- Proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanici. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

1.6. Námitka:

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území."*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena.

S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

6

Navrhujeme

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržení nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

6

[redacted]

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,
nebo
2) od geodetické hranice pozemku komunikace,
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

	Od páteřní komunikace Juranka	*Od ostatní komunikace*
Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na sítě technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna	*3m*	*1,5m*
Ostatní stavby	*5m*	*3,5m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty"	*9m*	*6m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty"	*13m*	*10m*

6

6

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují."*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*

[redacted]

2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

7

Námitka 2.1.

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ") propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

7

Požadujeme:

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

Odůvodnění:

Oblast Juranky má cca 0,6 km2 pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

Námitka 2.2.

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

8

Navrhujeme:

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem".

8

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

[redacted]

8

S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.

- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
- vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.

- Etapa č. 2:
  - Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

8

Odůvodnění:

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námitky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nehospodárně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

Námitka 2.3.

Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.

Požadujeme

9

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

9

Odůvodnění

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

[redacted]

3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítí technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

Požadujeme:

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

Navrhujeme:

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - Zanést do NUP proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.

  vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Prověřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m3 u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studiie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

10

10

[redacted]

4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námitka 4.1.

NUP neřeší na území 0,6km2 žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

Navrhujeme:

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky".
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek" Již nyní se říká tomuto místu „U křížku"
- Navrhnou umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:
Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,
MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438
Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a Mmb získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku" pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

11

11

[redacted]

5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

Námitka 5.1:
Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:
1 2 Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umisťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umisťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
    - Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
    - Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí"? Na jedné straně nebo obou?

1 2

Odůvodnění:
Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: *„- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality"* považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

[redacted]

6. NÁMITKA K POPISU B-2

13

Námitka 6.1.:
NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

Požadujeme:
Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

13

Odůvodnění:
Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu)
rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

[redacted]

7. ZÁVĚR

Naše námitky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

Na závěr této námitky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námitky vedou;

Návrhy v našich námitkách sledují **náš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námitky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastnících nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námitkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase". Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námitky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající."

29. 6. 2020

[redacted]

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Kat. území dotčeného**	
[redacted]		
Seznam pokračuje na další straně		

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRESA E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
11	[redacted]		
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
Seznam pokračuje na další straně			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MA	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:		**Kat. území dotčeného**	
[redacted]			
Seznam pokračuje na dalsi strane			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	[redacted] ásti ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
[redacted]			
Seznam pokračuje na další straně			

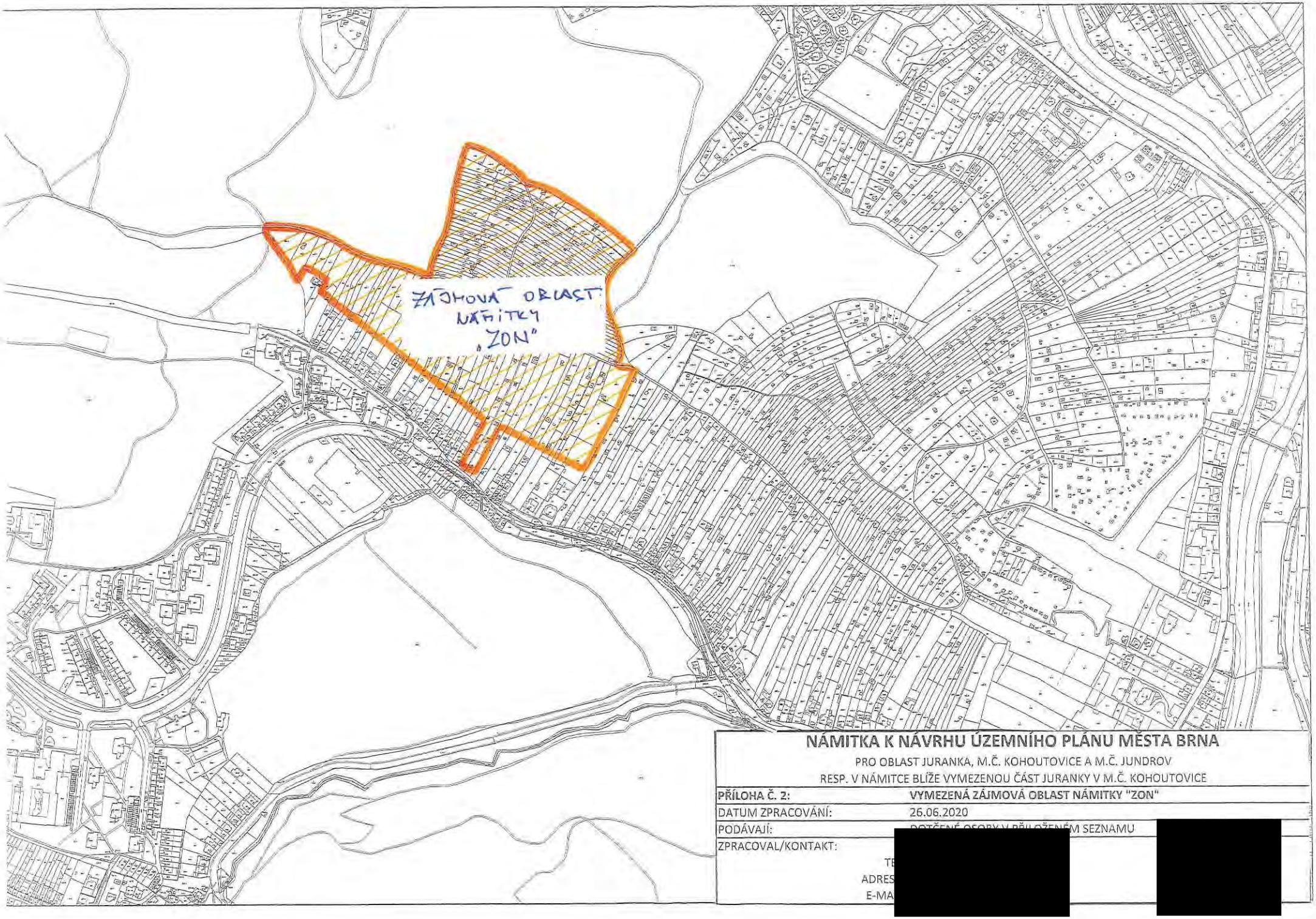
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

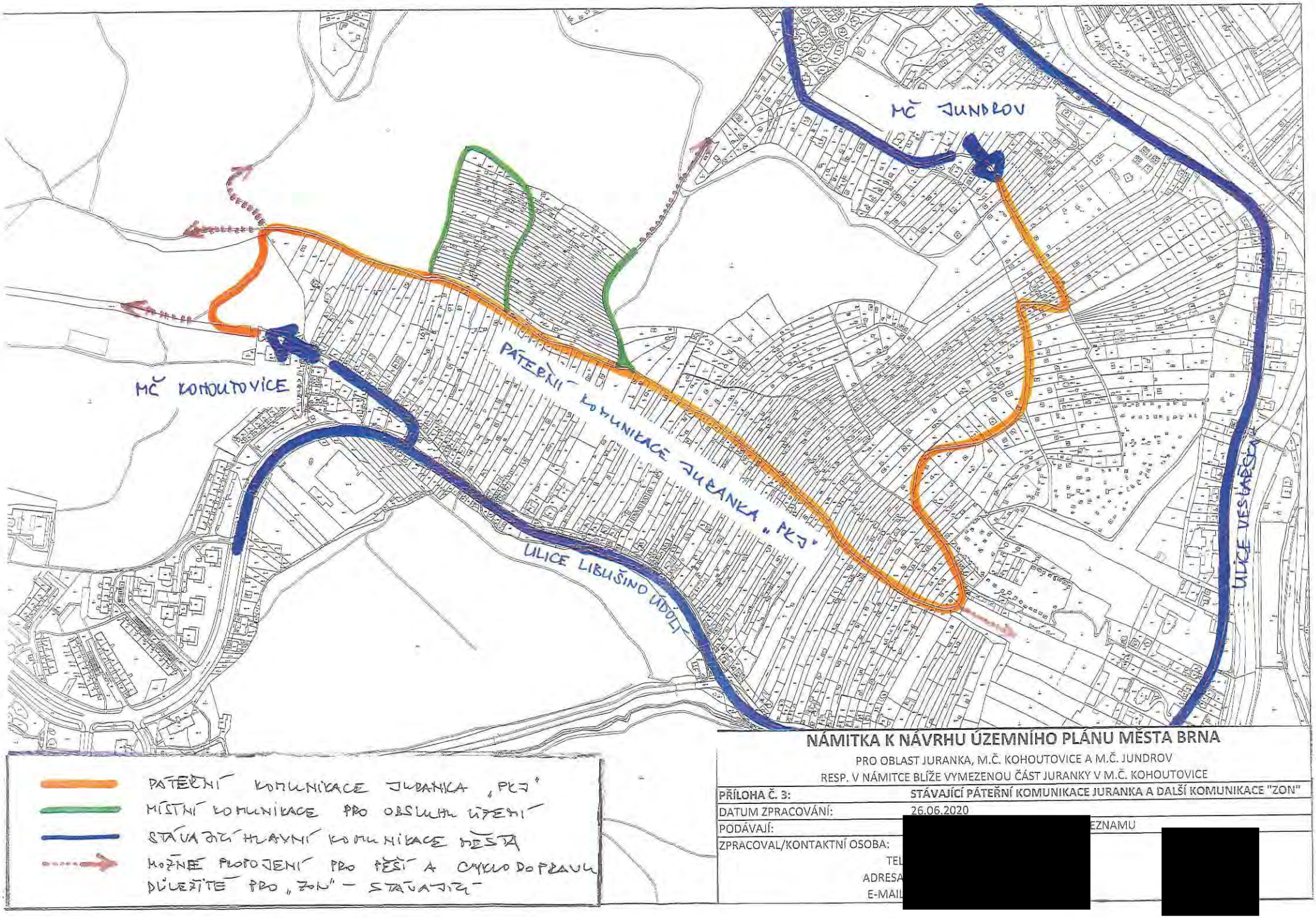
číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
4	[redacted]		
Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.			



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 2:	**VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKT:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MA	



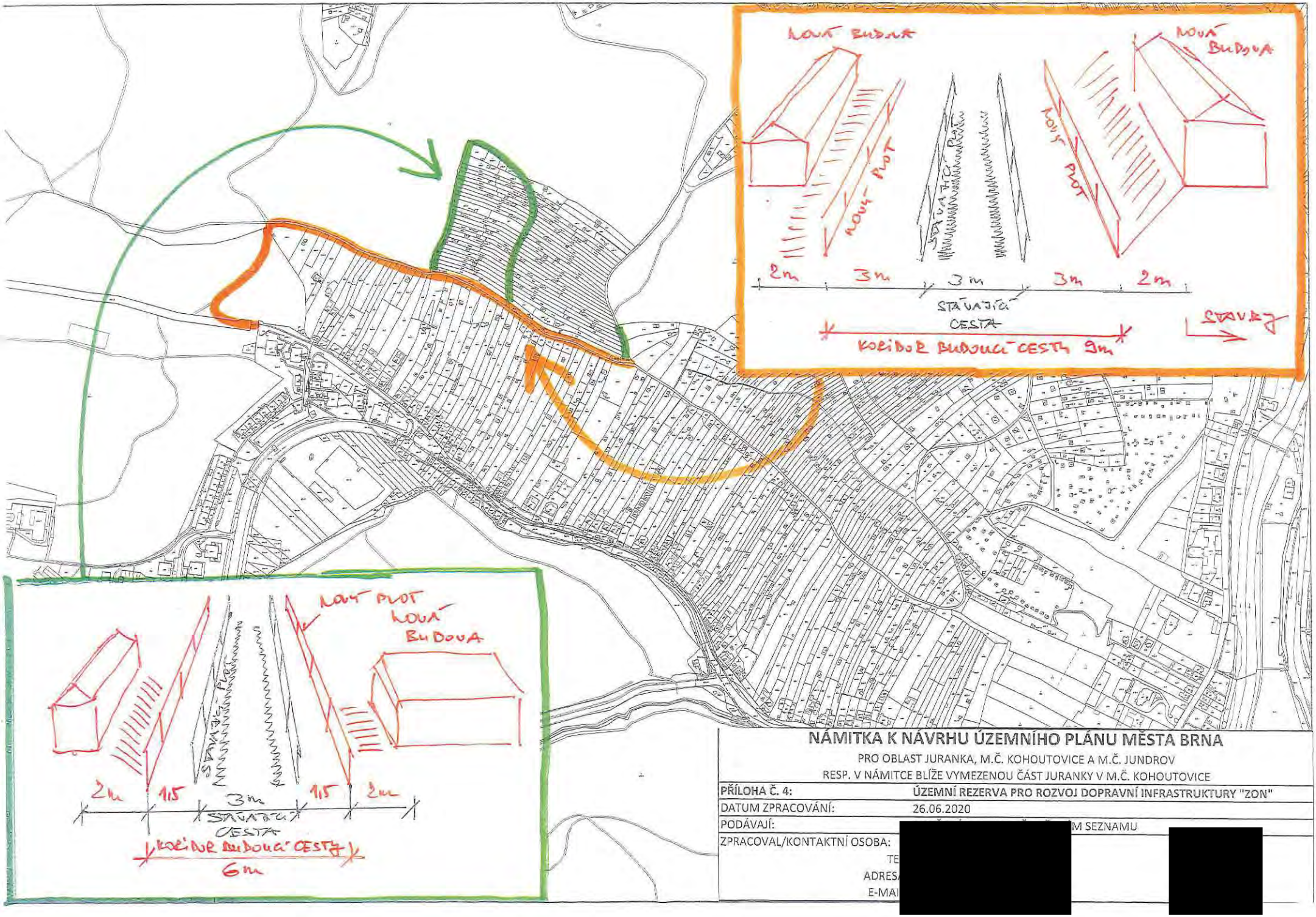
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 3:	**STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] EZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TEL	
ADRESA	
E-MAIL	

[redacted]

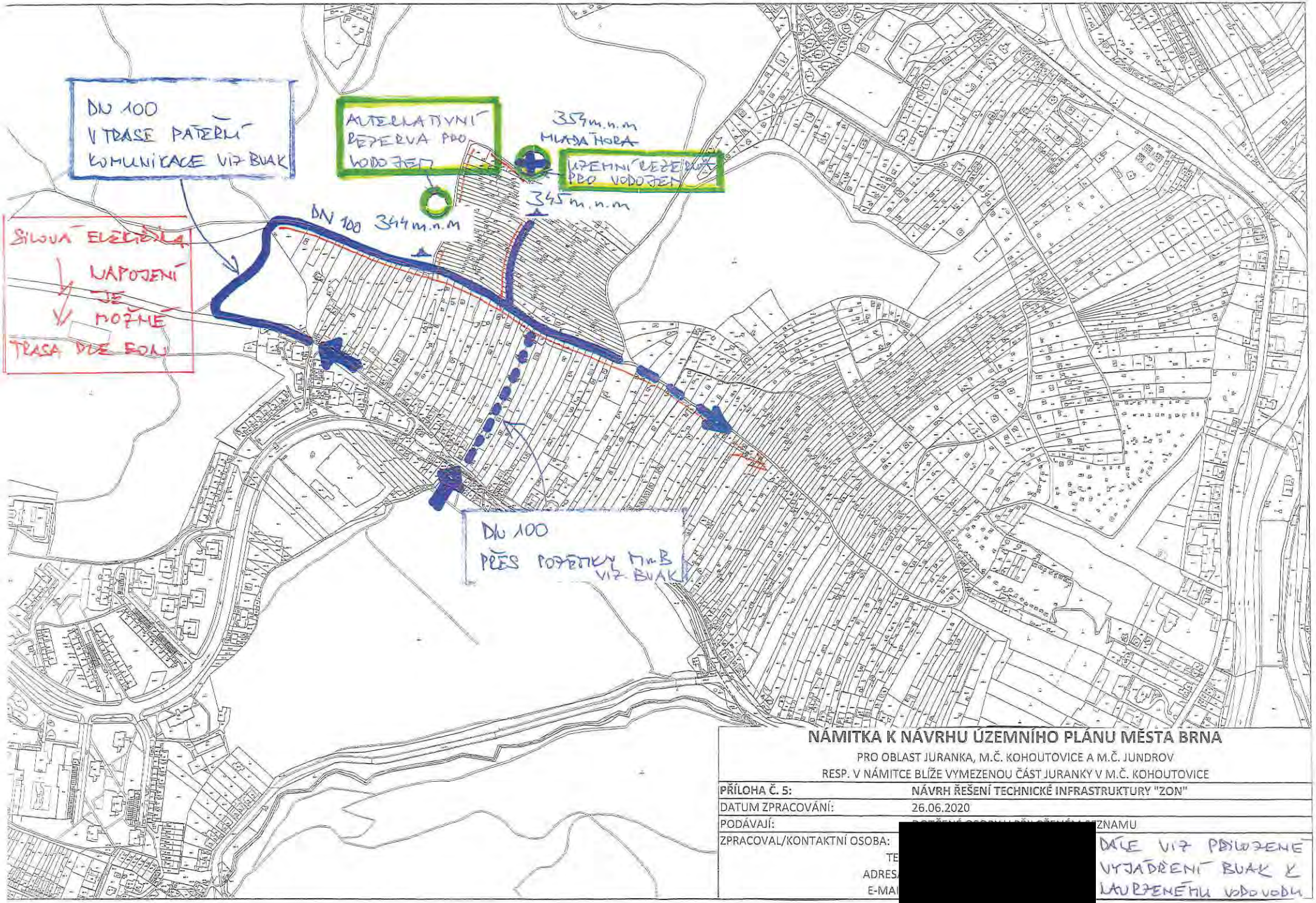


NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:	ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] M SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MAI	



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5:	**NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] ZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	[redacted]
ADRES	[redacted]
E-MA	[redacted]

DÁLE VIZ PŘILOŽENÉ VYJÁDŘENÍ BUAK K NAVRŽENÉMU VODOVODU

K PŘÍLOZE Č. 5
LÁTKY K NÚP BRLA

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

[redacted]

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE | NAŠE ZNAČKA | VYŘIZUJE / LI | BRNO
721/000302/2018/JHa | Ing. Havla [redacted] | 04.01.2018
180104J2

VĚC
Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení **části oblasti Juranka** (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:
V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby) Qh = 4,466 l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství Qh=4,446 l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku Qmax = 4,466 l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

Toto vyjádření je pouze informativní.
Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárn
Písárecká 555/1a,
útvar V

Ing. Mila
vedoucí

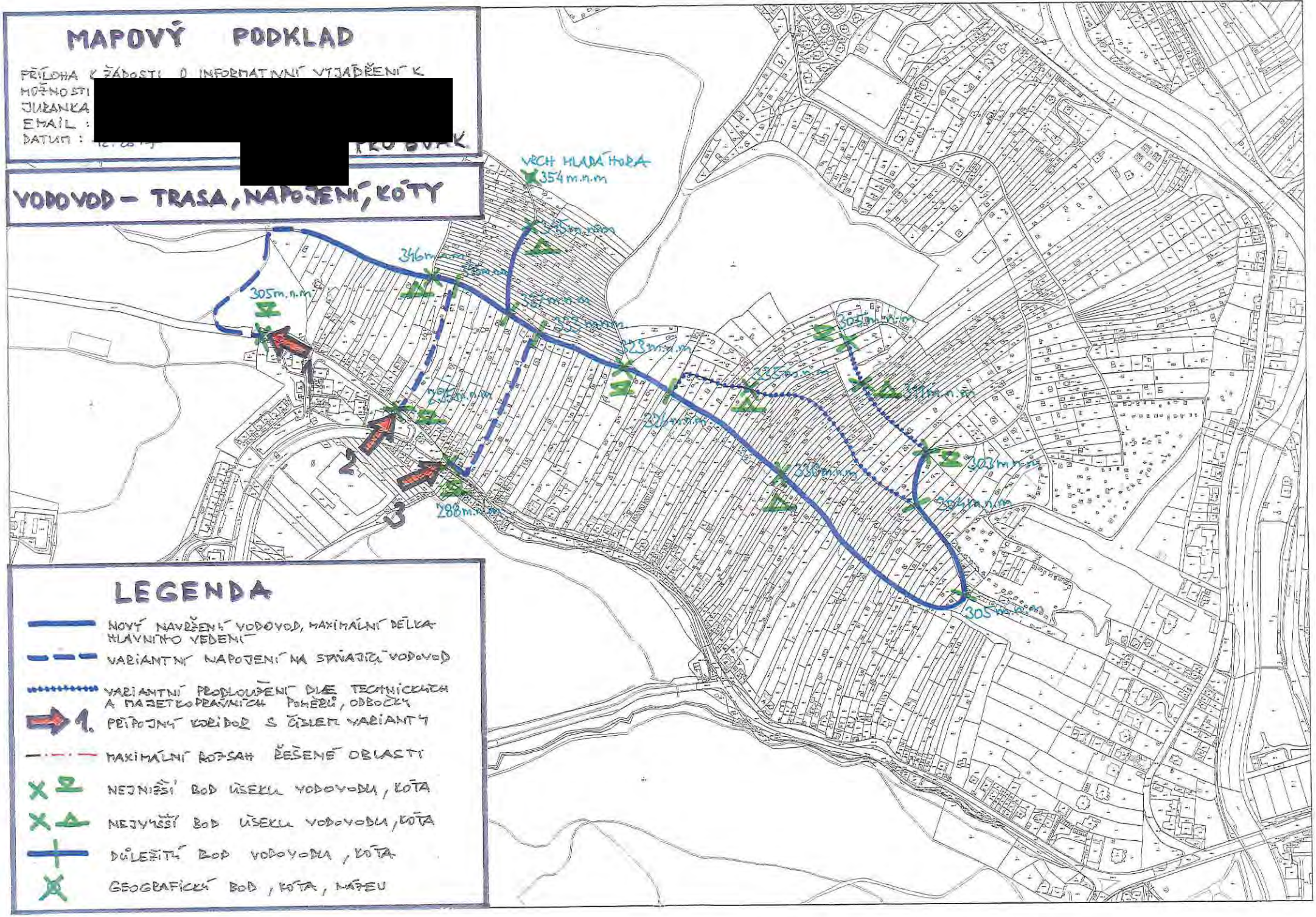
Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67

MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INFORMATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K MOŽNOSTI
JUŽANKA
EMAIL :
DATUM :

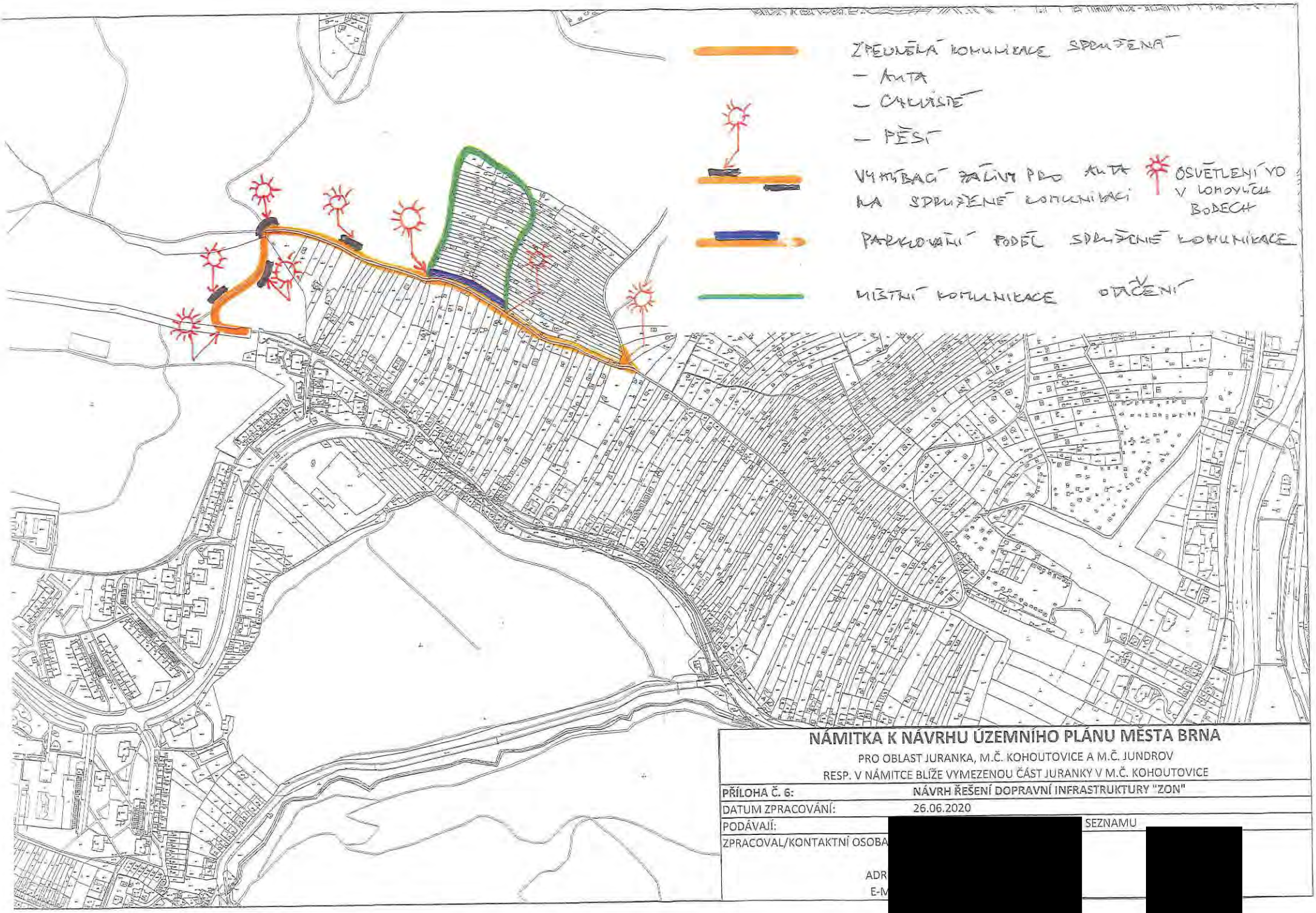
[redacted]

VODOVOD – TRASA, NAPOJENÍ, KÓTY



LEGENDA

- NOVÝ NAVRŽENÝ VODOVOD, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- VARIANTNÍ NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- VARIANTNÍ PRODLOUŽENÍ DÍLČÍ TECHNICKÝCH A MAJETKOPRÁVNÍCH POMĚRŮ, ODBOČKY
- 1. PŘÍPOJNÝ KORIDOR S ČÍSLEM VARIANTY
- MAXIMÁLNÍ ROZSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- NEJNIŽŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- NEJVYŠŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
- GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁTEU



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 6:	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA	[redacted]
ADR	
E-M	

MMB/0302489/2020
Námitky

MMB/0302489/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochází ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námitky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

MMB/0302489/2020
Námitky

- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně."
Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Je zřejmé, že předmětem námitky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití" vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R". Odstavec s názvem „širší pohled" se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky". V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci" (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace" (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

MMB/0302489/2020
Námitky

Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m2. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro

MMB/0302489/2020
Námitky

intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.
Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m2 není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m2 zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován

MMB/0302489/2020
Námitky

stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.
Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.
Nad rámec námitky uvádíme související:
Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění."
Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Námitka č.6
<u>Výrok:</u>

MMB/0302489/2020
Námitky

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umísťování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.
Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.
Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé lokality.

Námitka č.7
Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.
Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.
Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000). V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavky uvedené v námitce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

MMB/0302489/2020
Námitky

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námitky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námitky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořízena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných

MMB/0302489/2020
Námitky

ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.“
Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.
Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302534/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b8af

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 30 -06- 2020
Čj. MMB: 0302534
Spis.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7281

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Název společnosti	**All Inclusive Stará Bystrc s.r.o.**
Identifikační číslo	**05063451**
Sídlo	**Dělnická 397/39, 624 00 Brno**
Právní zástupce:	**JAROSLAV KUBÍK** [redacted] **jednatel společnosti**
Vlastnický vztah podatele:	**Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD** **Katastrální území Bystrc, p. č. 420, p.č. 421/1, číslo LV 1857**

Upřesnění obsahu námitky

☒ K textové části	☑ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Bystrc**	
Katastrální území	**Bystrc**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**p. č. 420, p.č. 421/1, náměstí 28. dubna 16/34**	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

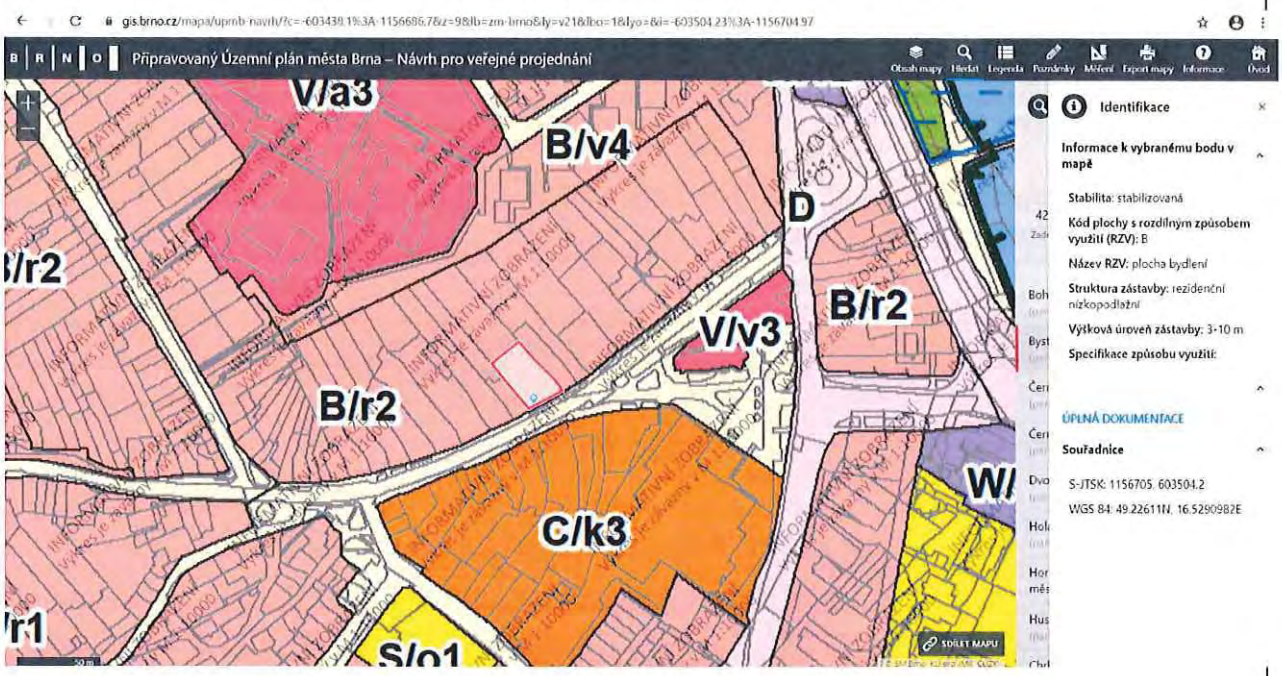
přílohy: ano ne

Žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví dle v současnosti platného Územního plánu města Brna pro plochu bydlení bez výškových omezení.

Odůvodnění námitky:

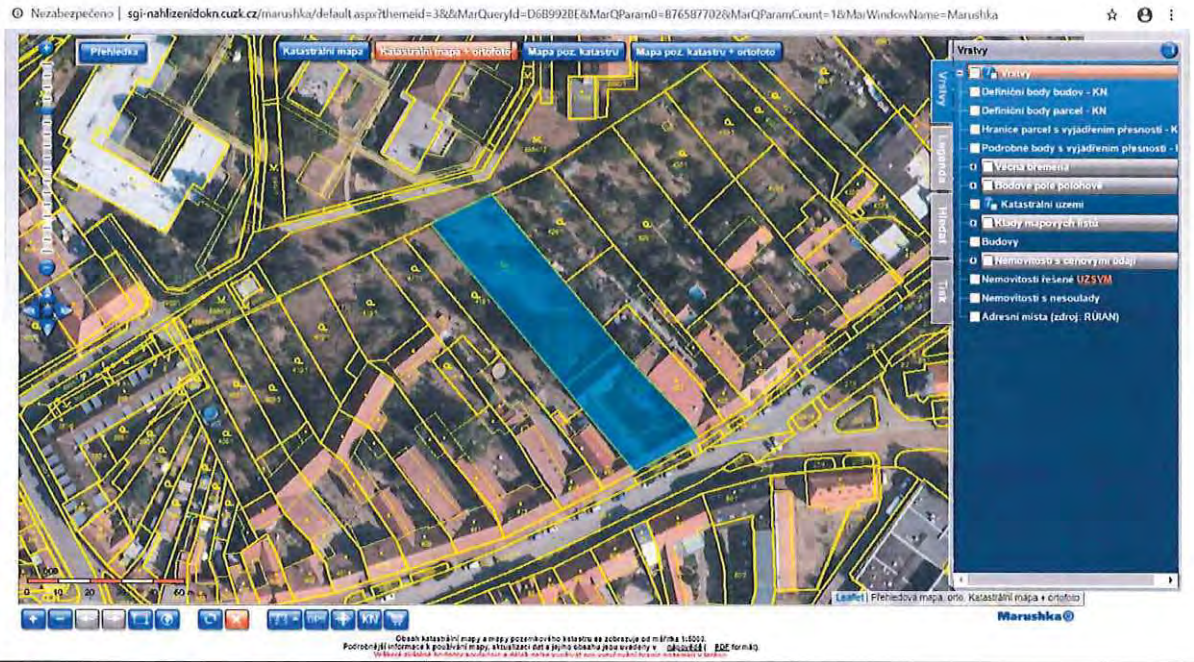
Aktuálně jsme ve fázi dokončování dokumentace pro územní řízení, kde navrhujeme stavbu bytového domu o 1PP a celkem 3NP, kterými bychom překročili výškový limit 10 m. Nechceme ze zkušenosti spoléhat na to, že se nám projekt bez námitek sousedů stihne povolit do roku 2022, kdy by měl být platný nový územní plán. Do té doby budeme financovat projekt, který by se nám možná kvůli této změně v budoucnu celý zamítnul a my bychom přišli nejen o peníze vynaložené za projekci jako takový, ale taktéž o zisk z prodeje jednotek, které bychom s největší pravděpodobností nemohli kvůli výškovému omezení v posledním podlaží zrealizovat. Proto vznášíme námitku na tento výškový limit a požadujeme zachování aktuálního řešení dotčené plochy v současném územním plánu.

Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice parcel č. 420 a 421/1, k.ú. Bystrc

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



V Brně dne 29.6.2020	**JAROSLAV KUBÍK** **jednatel společnosti** **Podpis:** ..... [redacted] .....

MMB/0302534/2020
Námitky

MMB/0302534/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel vyhodnotil výškovou úroveň 2 (tj. 3 až 10 metrů po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky) pro funkční plochu bydlení B/r2 mezi ulicemi Přístavní a nám. 28. dubna v Bystrci jako vhodné pro danou lokalitu. V lokalitě se nacházejí jedno až dvoupatrové rodinné domy. Z toho důvodu je nastavená výšková úroveň vyhovující a respektující aktuální stav.

V odůvodněných případech, po individuálním posouzení každého jednotlivého záměru a v závislosti na charakteru daného území lze ve stabilizovaných plochách umístit nad stanovenou horní mez objekty až o dva metry vyšší. Dále lze umístit v závislosti na typu zástavby buď další jedno odstoupené podlaží (odstoupené minimálně o 2 metry od fasády objektu a s maximální výškou 3,5 metru) nebo šikmou střechu (výška hřebene maximálně 7 metrů a maximální sklon 45 stupňů.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302537/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7739b8b3

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29-06-2020
Č.j. MMB: 0302537
Den:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7613

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	navrhovanou změnou

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části - ANO	☒ Ke grafické části - ANO	☒ K procesu pořizování - ~~NE~~

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně, krycí listy dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně přiloženy v počtu:

K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, **podávám námitku k řešení lokality Juranka. Celý text námitky přikládám na samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma
Obsah textu a seznam zkratek
Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1
Námitky k návrhu B-2
Závěr
Zpracoval: [redacted]

V Brně dne 29.6.2020 [redacted]

*nehodící se škrtněte

42

7571

NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29. 06. 2020
Č.j. MMB: 0296287
Příl.:

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

Den podání: 29.6.2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:

[redacted]

POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

LOKALITA NÁMITKY:

Blíže je zájmová oblast námitky specifikovaná **viz. příloha č.2.**
Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použitá zkratka „**ZON**" (**zájmová oblast námitky**). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblasti Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP" nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP", ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení", o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

[redacted]

2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitky, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitky do těchto oblastí:

	Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma	str. 1
	Obsah textu a seznam zkratek	str. 2
	Jednotlivé námitky:	
1.	Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb	str. 3 - 8
2.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	str. 9 - 10
3.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	str. 11
4.	Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	str. 12
5.	Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1	str. 13
6.	Námitky k návrhu B-2	str. 14
7.	Závěr	str. 15
8.	Přílohy:	

příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU 5xA4 + 43xA4
příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON", 1xA3
příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON", 1xA3
příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3
příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3 + Vyjádření BVAK 1xA3+ 1xA4
příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3

CELKEM 15 x A4 + PŘÍLOHY

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitky používáme tyto zkratky:

„ZON" zájmová oblast námitky, viz grafická příloha č.2

„NUP" návrh nového územního plánu

„SUP" starý územní plán

„PKJ" páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

[redacted]

1. **NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON**

1

1.1. Námitka:
NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci" (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmínečně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

2

1.2. Námitka:
V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.
1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**
2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.
S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

Požadujeme:
K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.
K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

2

Odůvodnění
K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým" není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takových způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým" z definice pro ZON.

3

1.3. Námitka:
O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

4

1.4. Námitka:
NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽÍTÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflektuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách."

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...
... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifičnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

4 4

Požadujeme:
Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:
6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE
Hlavní je využití pro rekreaci,
Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

Odůvodnění:
Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkovbé úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

[redacted]

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

1.5. Námitka:

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umísťování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přehrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

- ZON na Jurance:

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- JU – 1 na Jurance

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- Rekreační oblast Přehrada

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
  - Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m2 pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:

5

5

[redacted]

Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- zvětšením zastavěné plochy
- úpravou popisu typu umisťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle nášeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlená a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

5

5

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

Odůvodnění:

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreační oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

Nárust dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí

[redacted]

Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku" nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námitka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:
  - pitné vody,
  - silové elektřiny,
  - kanalizace
  - veřejného osvětlení,
- Proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanici. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

1.6. Námitka:

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území."*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena.

S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

6

Navrhujeme

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržení nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

6

[redacted]

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,
nebo
2) od geodetické hranice pozemku komunikace,
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

	Od páteřní komunikace Juranka	*Od ostatní komunikace*
Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na sítě technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna	*3m*	*1,5m*
Ostatní stavby	*5m*	*3,5m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty"	*9m*	*6m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty"	*13m*	*10m*

6

6

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují."*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*

[redacted]

2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

7

Námitka 2.1.

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ") propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

7

Požadujeme:

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

Odůvodnění:

Oblast Juranky má cca 0,6 km2 pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

Námitka 2.2.

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

8

Navrhujeme:

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem".

8

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

[redacted]

8

S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.

- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
- vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.

- Etapa č. 2:
  - Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

8

Odůvodnění:

Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námitky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nehospodárně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

Námitka 2.3.

Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.

Požadujeme

9

Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

9

Odůvodnění

SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

[redacted]

3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítí technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

Požadujeme:

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

Navrhujeme:

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - Zanést do NUP proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.

  vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Prověřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m3 u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studiie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

10

10

[redacted]

4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námitka 4.1.

NUP neřeší na území 0,6km2 žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

Navrhujeme:

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky".
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek" Již nyní se říká tomuto místu „U křížku"
- Navrhnou umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:
Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,
MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438
Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a Mmb získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku" pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

11

11

[redacted]

5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

Námitka 5.1:
Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:
1 2 Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umisťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umisťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
    - Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
    - Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí"? Na jedné straně nebo obou?

1 2

Odůvodnění:
Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: *„- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality"* považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

[redacted]

6. NÁMITKA K POPISU B-2

13

Námitka 6.1.:
NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

Požadujeme:
Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

13

Odůvodnění:
Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu)
rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

[redacted]

7. ZÁVĚR

Naše námitky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

Na závěr této námitky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námitky vedou;

Návrhy v našich námitkách sledují **náš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námitky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastnících nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námitkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase". Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námitky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající."

29. 6. 2020

[redacted]

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Kat. území dotčeného**	
[redacted]		
Seznam pokračuje na další straně		

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRESA E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
11	[redacted]		
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
Seznam pokračuje na další straně			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MA	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:		**Kat. území dotčeného**	
[redacted]			
Seznam pokračuje na dalsi strane			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	[redacted] ásti ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
[redacted]			
Seznam pokračuje na další straně			

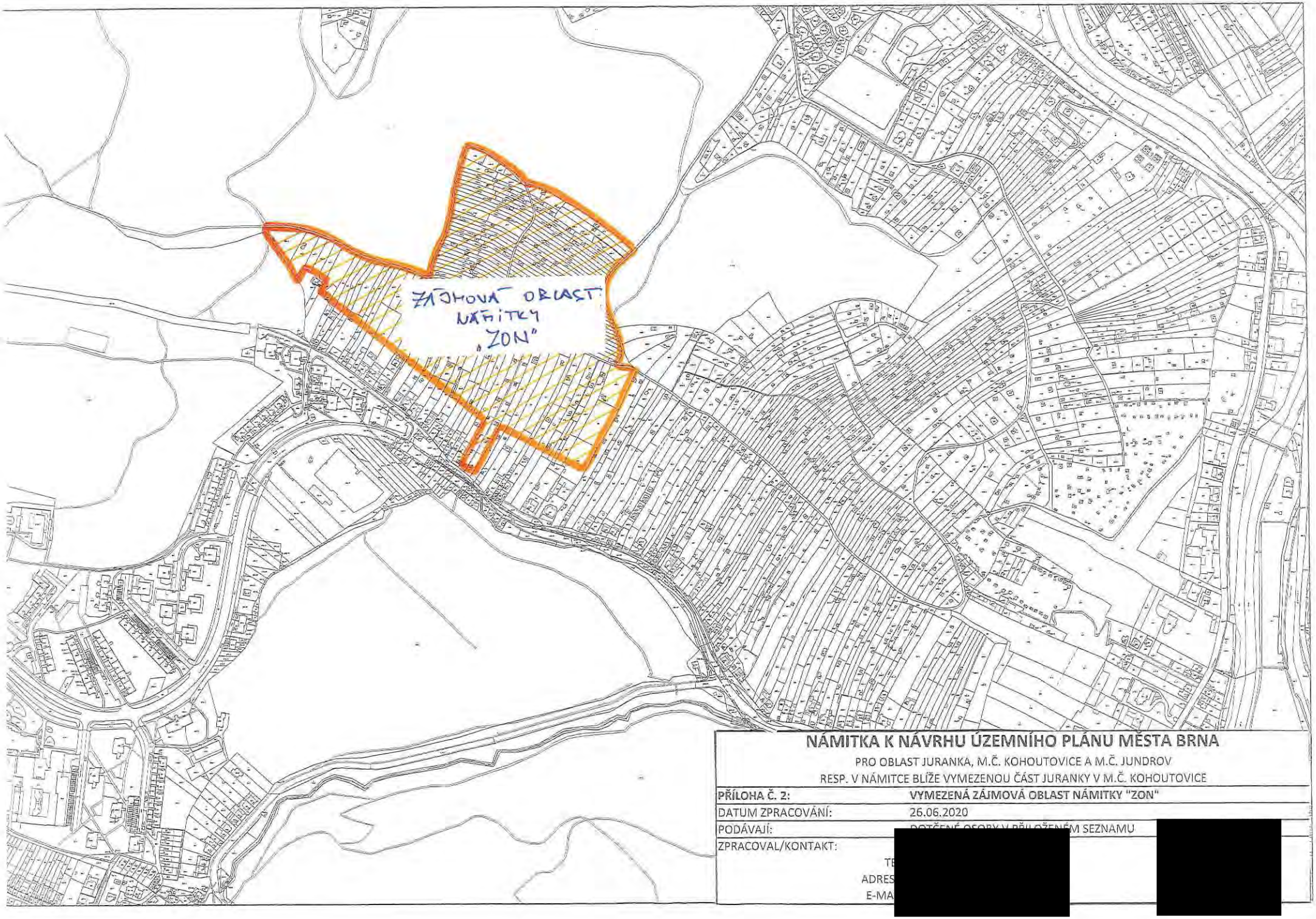
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

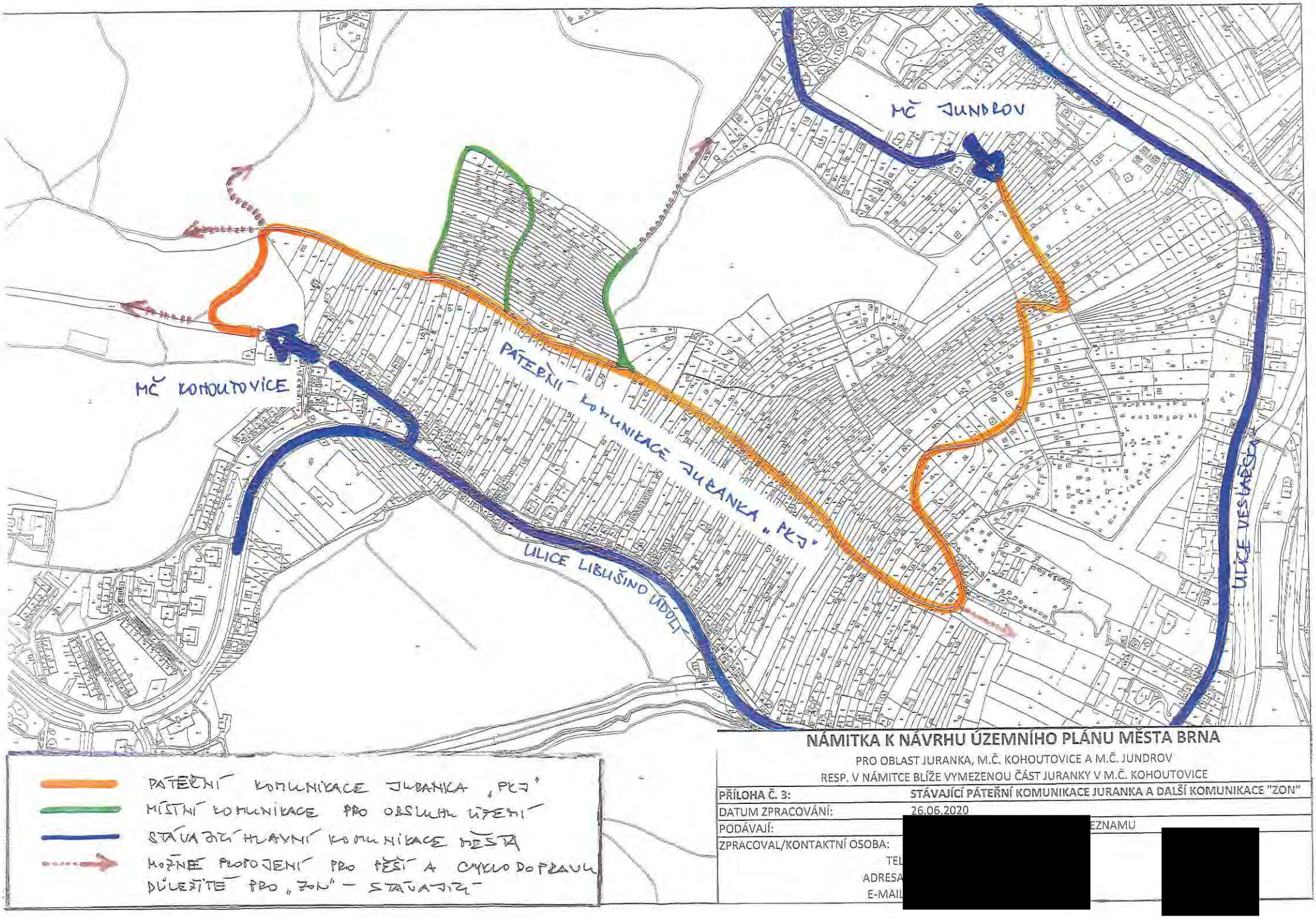
číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
4	[redacted]		
Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.			



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 2:	**VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKT:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MA	



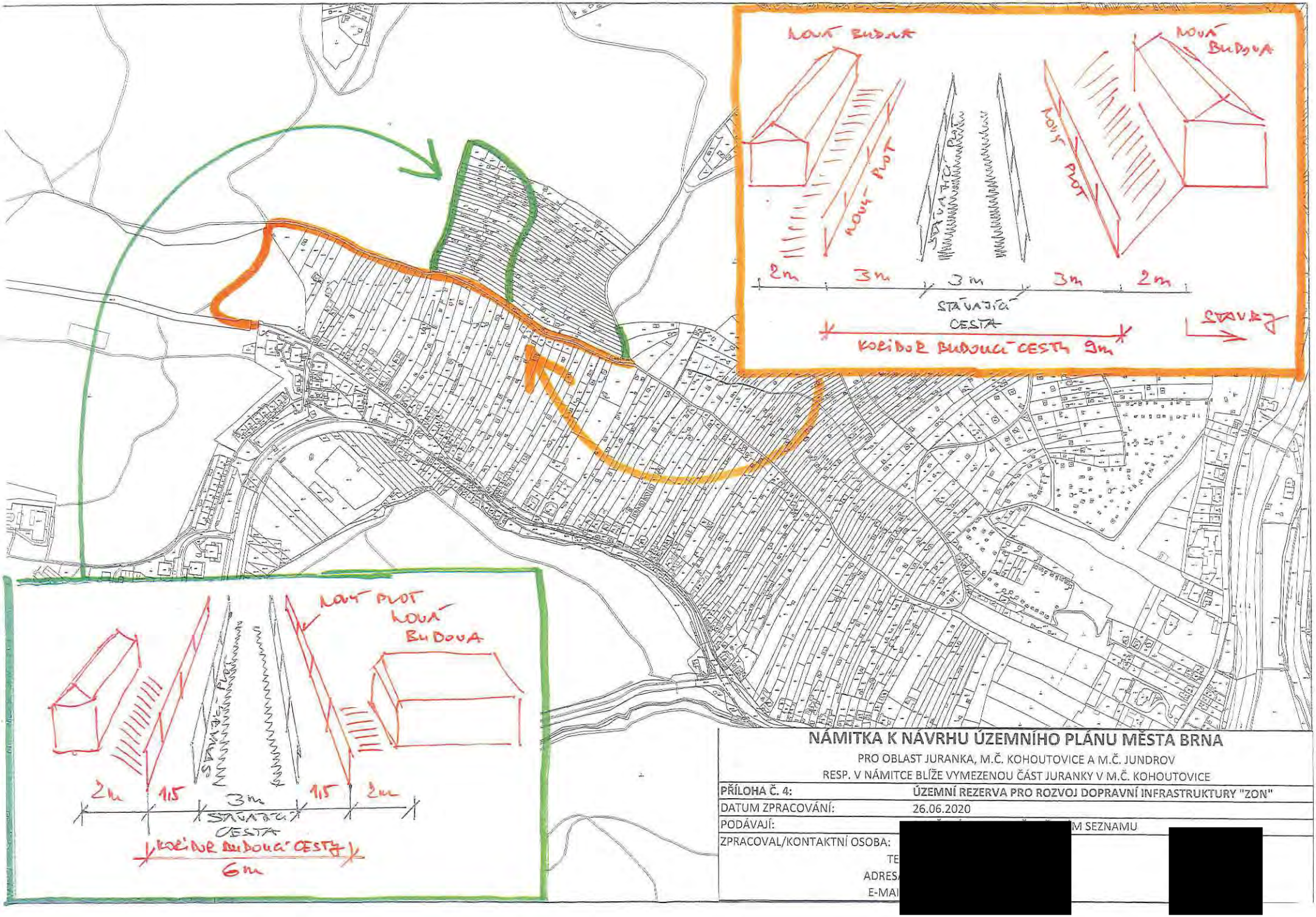
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 3:	**STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] EZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TEL	
ADRESA	
E-MAIL	

[redacted]

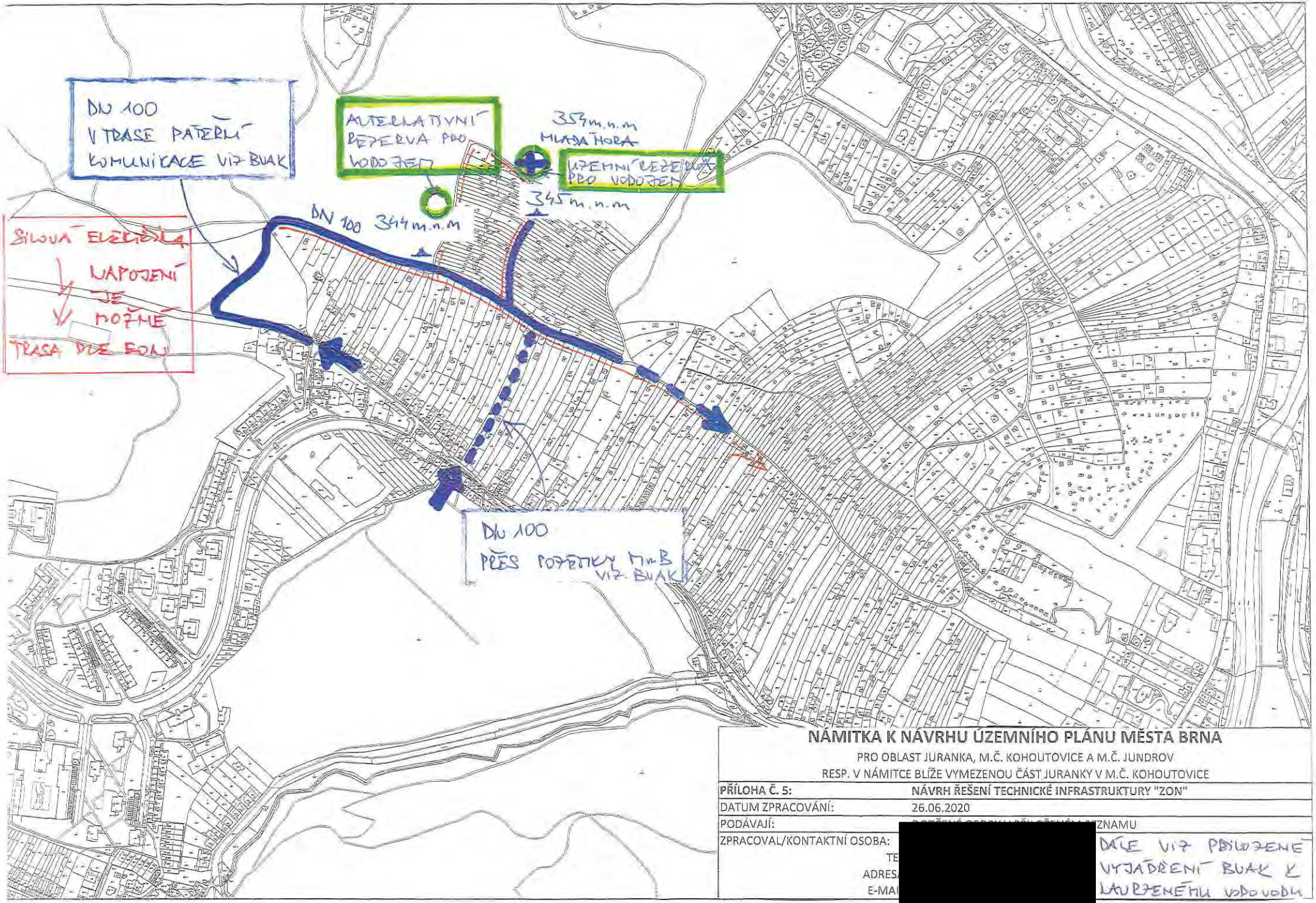


NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:	ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] M SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MAI	



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5:	**NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] ZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	[redacted]
ADRES	[redacted]
E-MA	[redacted]

DÁLE VIZ PŘILOŽENÉ VYJÁDŘENÍ BUAK K NAVRŽENÉMU VODOVODU

K PŘÍLOZE Č. 5
LÁTKY K NÚP BRLA

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

[redacted]

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE | NAŠE ZNAČKA | VYŘIZUJE / LI | BRNO
721/000302/2018/JHa | Ing. Havla [redacted] | 04.01.2018
180104J2

VĚC
Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení **části oblasti Juranka** (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:
V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby) Qh = 4,466 l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství Qh=4,446 l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku Qmax = 4,466 l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

Toto vyjádření je pouze informativní.
Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárn
Písárecká 555/1a,
útvar V

Ing. Mila
vedoucí

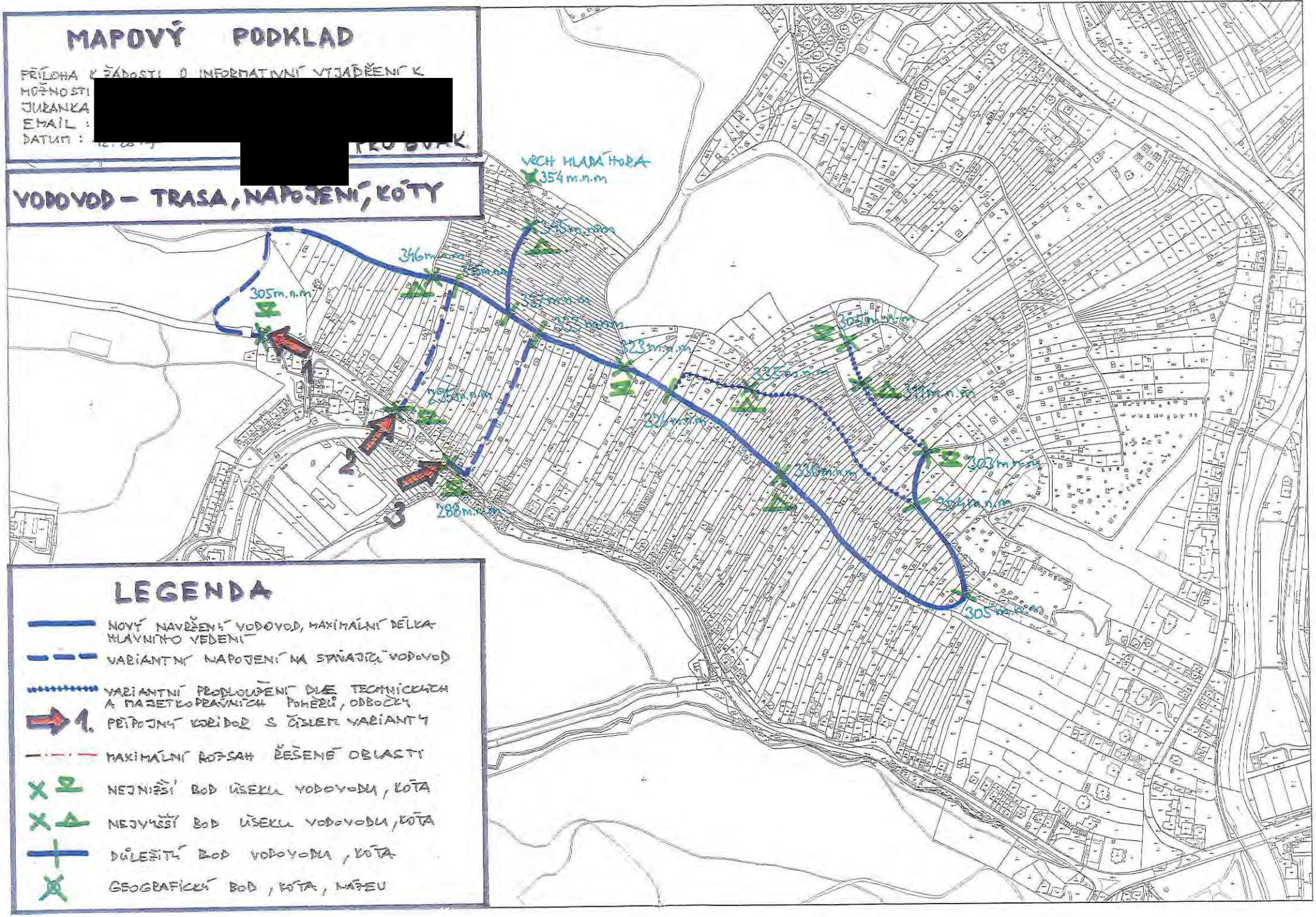
Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67

MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INFORMATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K MOŽNOSTI
JUŽANKA
EMAIL :
DATUM :

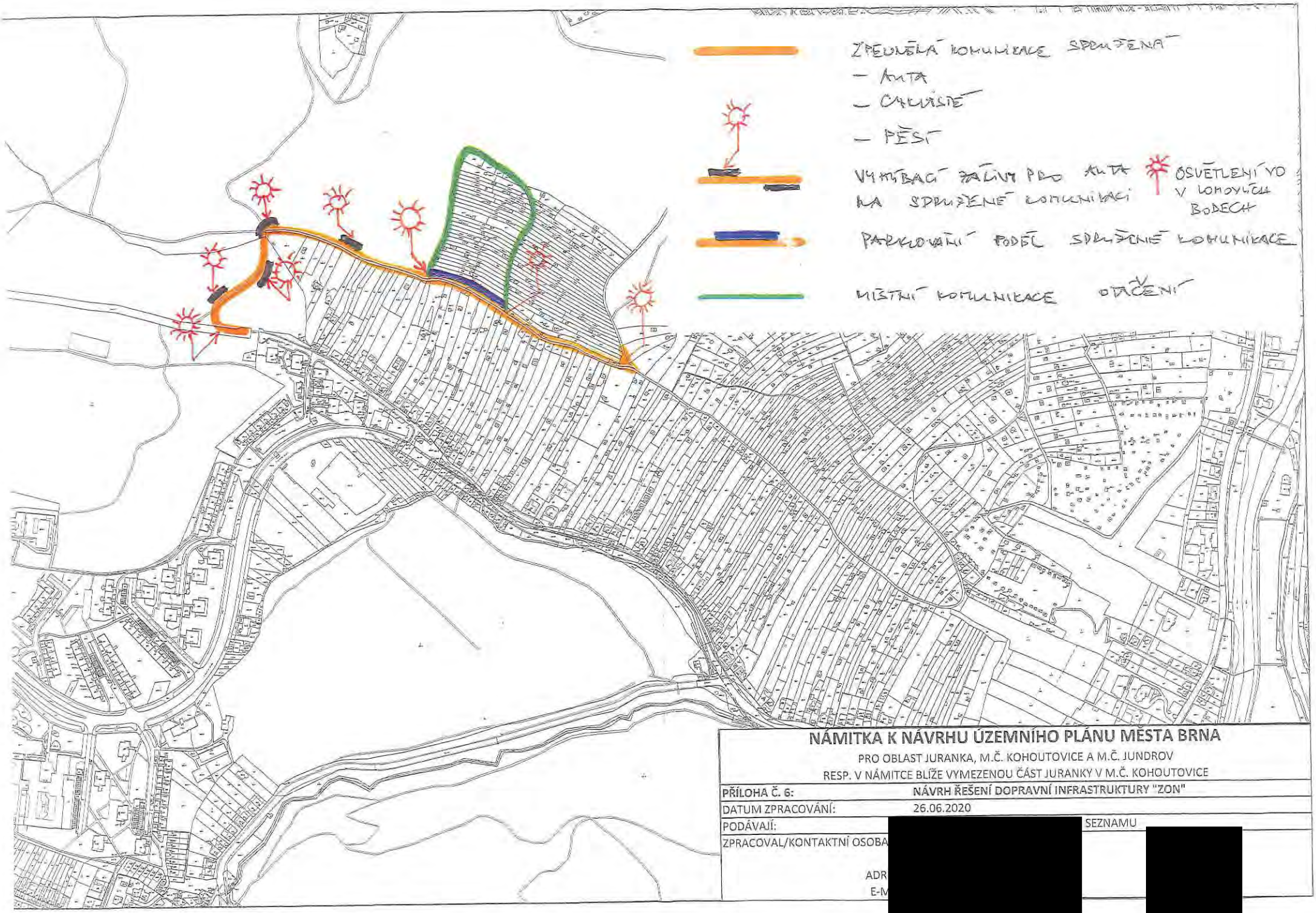
[redacted]

VODOVOD – TRASA, NAPOJENÍ, KÓTY



LEGENDA

- NOVÝ NAVRŽENÝ VODOVOD, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- VARIANTNÍ NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- VARIANTNÍ PRODLOUŽENÍ DÍLČÍ TECHNICKÝCH A MAJETKOPRÁVNÍCH POMĚRŮ, ODBOČKY
- 1. PŘÍPOJNÝ KORIDOR S ČÍSLEM VARIANTY
- MAXIMÁLNÍ ROZSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- NEJNIŽŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- NEJVYŠŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
- GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁTEU



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 6:	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA	[redacted]
ADR	
E-M	

MMB/0302537/2020
Námitky

MMB/0302537/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochází ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námitky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

MMB/0302537/2020
Námitky

- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.“
Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Je zřejmé, že předmětem námitky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

MMB/0302537/2020
Námitky

Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m2. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro

MMB/0302537/2020
Námitky

intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.
Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m2 není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m2 zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován

MMB/0302537/2020
Námitky

stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.
Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.
Nad rámec námitky uvádíme související:
Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění."
Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Námitka č.6
<u>Výrok:</u>

MMB/0302537/2020
Námitky

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umísťování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.
Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.
Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé lokality.

Námitka č.7
Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.
Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.
Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000). V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavky uvedené v námitce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

MMB/0302537/2020
Námitky

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námitky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námitky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořízena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných

MMB/0302537/2020
Námitky

ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.“
Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.
Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302558/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b8c6

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

8069

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	***Připravovaný územní plán pro veřejné projednání***

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0302558
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území ……., parc č. ……

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Bohunice	
Katastrální území	Bohunice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	lokalita Be – 6 Červený kopec	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Nesouhlasíme s navrhovanými výškovými limity v dané lokalitě a s tím spojené zahuštění obyvateli v lokalitě.**	
- grafická příloha ☐ ano ☒ ne - další přílohy	**Odůvodnění: nedostatečná kapacita dopravní infrastruktury. Trváme na podrobném odborném geologickém průzkumu a posouzení statických vlastností podloží dané lokality. V okolí už byly zaznamenány případy narušení statiky budov.**	
V …Brně…… dne 29. 6. 2020….	Podpis: …Vojtová Anna. [redacted] ……	

1

1

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Připravovaný územní plán pro veřejné projednávání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v plošce dotčené navrhovanou změnou Katastrální území ....., parc č. .....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Bohunice
Katastrální území	Bohunice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	lokalita Be – 1 Vyhlídalova, Lány
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Nesouhlasíme se zástavbou určenou pro bydlení.**

2 2

- grafická příloha
☐ ano
☒ ne
- další přílohy

Zdůvodnění: Nedostatečná dopravní infrastruktura, zvýšení již tak vysoké intenzity hustoty obyvatel na km . Uvažovaná plocha je v záplavové lokalitě, znehodnocení urbanistického rázu lokality vzhledem k historické budově arch. D. Jurkoviče a přilehlého arboreta.

Navrhované řešení: občané žádají v lokalitě Lány vybudovat klidovou zónu=park , sdílené zahrady, biotop a další.

V Brně 29. 6, 2020

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	***Připravovaný územní plán města Brna pro veřejné projednávání***

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 30 -06- 2020
Č.j. MMB:
Přil.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území ....., parc č. .....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Bohunice	
Katastrální území	Brno	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	lokalita Be – 1, Dvořiště	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Nesouhlasíme s výstavbou řady rodinných domků.** **Odůvodnění: Daná lokalita je záplavová oblast, historicky sloužila jako jímací území při záplavách a v dnešní době významných klimatických změn jako přirozené zpracování přívalových dešťů.** **Viz 15-ti minutový přívalový déšť 24. 6. 2020 kdy na 1 m² spadlo 38l vody. Celá biodiverzita 9 ha byla podmáčená, což bylo patrné i vstupem do tohoto území.** **Navrhujeme, aby tato lokalita + B/v4 byla sjednocená s návrhem rady Starého Lískovce na stabilizovanou zeleň.**
- grafická příloha ☐ ano ☒ ne - další přílohy	**V Brně 29. 6. 2020** [redacted]

3 3

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	***Připravovaný územní plán města Brna pro veřejné projednávání***

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 30 -06- 2020
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území ....., parc č. .....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Bohunice	
Katastrální území	Bohunice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	lokalita Be – 4 Jihlavská	
4 **Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**	**Nesouhlasíme se zástavbou v dané lokalitě Be-4 na ulici Jihlavská.**	4
- grafická příloha ☐ ano ☒ ne - další přílohy	**Navrhujeme ponechat plochy městské zeleně za účelem odlehčení hluku a prašnosti z velmi frekventované ulice.**	
V …Brně dne 29.6.2020…	Podpi[redacted].....	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	***Připravovaný územní plán města Brna pro veřejné projednávání***

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 30 -06- 2020
Č.j. MMB:
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území ....., parc č. .....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Bohunice	
Katastrální území	Bohunice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Příjezdová komunikace k přestupnímu terminálu Starý Lískovec z ulice Elišky Přemyslovny	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Nesouhlasíme s vybudováním nové komunikace mezi terminálem St. Lískovec a ulici E. Přemyslovny.**	
- grafická příloha ☐ ano ☒ ne - další přílohy	**Odůvodnění: Původní řešení bylo využívat komunikaci U Leskavy i pro MHD. Vybudováním komunikace dojde k podstatnému zhoršení komfortu bydlení v přilehlých domech. Rovněž dojde ke znehodnocení dětských hřišť, které byly nemalým nákladem nedávno zrenovované. Uvedená lokalita slouží nejen k volnočasovým aktivitám občanů z jiných městských částí, rovněž přilehlá plocha slouží jako psí výběh.**	
V Brně... dne 29. 6. 2020.	Podpis [redacted]	

5 5

Vážení spoluobčané, potřebujeme vaši pomoc!
Jak asi víte, město Brno připravuje nový Územní plán (ÚP). Tento ÚP navrhuje v Bohunicích řadu změn a nových stavebních rozvojových ploch. Některé z nich mohou dost výrazně zhoršit kvalitu našeho bydlení. Z těch, z našeho pohledu nejhorších, bych zmínila lokalitu Červený kopec, kde by mělo bydlet až 10.000 obyvatel, areál bývalé Zahradnické školy, kde má být bydlení pro skoro 7.000 nových obyvatel, nebo změna Be4, která mluví o likvidaci lesíku mezi ulicí Jihlavskou a Pod Nemocnicí.
Proti tomu je možné se bránit podáním Námitky nebo Připomínky. Námitka má velmi silnou váhu a není tak jednoduché ji odmítnout. Bohužel většina z nás nemůže podávat Námitku, protože nemá žádný majetkový vztah k pozemkům ve zmíněných lokalitách. Proto můžeme podat jen Připomínku, která nemá tu patřičnou váhu.
Zákon nám však jednu možnost dává. Pokud by nás bylo 200, kteří by zmocnili někoho z nás, stává se z našich hlasů velmi silná NÁMITKA.
Jak jsem již zmínila, musíme získat minimálně 200 podpisů. Samozřejmě, čím více podpisů seženeme, tím více upozorníme politiky města Brna na naše problémové lokality. Podmínkou je, aby podepsaný občan měl trvalé bydliště v Brně.

Budu podávat Námitku pro tyto lokality:

1. Lokalita Be-1 Dvořiště-Vyhlídalova-Lány
2. Be-4 podél ulice Jihlavská
3. Be-6 Červený kopec
4. Příjezdová komunikace k přestupnímu terminálu Starý Lískovec z ulice Elišky Přemyslovny

Týká se to nás všech, kteří žijeme v Bohunicích!!! Proto svým podpisem podpořte svůj názor, který ráda budu hájit, protože i já chci, abychom o Bohunicích rozhodovali společně!!!

V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují [redacted] aby mě zastupovala jako zástupce veřejnosti při pořizování návrhu Územního plánu města Brna a k návrhu územního plánu města Brna podala námitky na základě věcně shodných připomínek, a aby je projednala p[redacted]
Já výše uveden[redacted]

Seznam občanů statutárního města Brna, kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu statutárního města Brna a zmocňují zástupce veřejnosti Annu Vojtovou k podání námitky

	Jméno a příjmení (HŮLKOVÝ PÍSMEM)	Datum narození	Trvalý pobyt v Brně (ulice, č.p.)	Podpis
1	[redacted]			
2.				

MMB/0302558/2020
Zástupce veřejnosti

MMB/0302558/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území lokality Be-6 je dlouhodobě sledováno pro rozvoj bydlení již v platném ÚPmB. V novém UP návrh prostorové specifikace zástavby (tj. i výšková úroveň) v plochách bydlení vychází z Územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, s.r.o 11/2017, s navrženým využitím ploch pro převážně zástavbu rodinného charakteru B/r2, při západní části ulic Vinohrady jsou plochy B/v4 určená pro zástavbu bytovou.
ÚS cílové řešení zpřesnila včetně návrhu prostorových regulativů zástavby. Návrh struktury B/v4 uplatněný v novém ÚP odpovídá v územní studii navrženému IPP, typu zástavby a počtu nadzemních podlaží.
Geologický průzkum podloží a návrh zakládání konkrétních staveb je věcí jednotlivých stavebních záměrů.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

K lokalitě Be-1 uplatnila připomínky MČ Brno-Bohunice s požadavkem ponechat v lokalitě Be-1 (B/r2, B/v3, C/k4, B/k4) při ulici Lány využití dle stávajícího ÚPmB tj. školství - OS a ZPF. Pořizovatel MČ vyhovuje v níže popsaném rozsahu takto:
Již ve všech variantách konceptu byly místo části plochy veřejné vybavenosti – školství a zbytkových ploch ZPF navrženy plochy stavební (bydlení a veřejná vybavenost). Obhospodařování zemědělských pozemků a s tím spojená větší plocha veřejné vybavenosti mělo své opodstatnění ve spojitosti s provozem zahradnické školy. V roce 2011 byl školský provoz přesunutý do Rajhradu u Brna a následně bylo hledáno nové vhodné využití. Po ukončení zahradnického využití je způsob obhospodařování zemědělských ploch v takto osamoceném území problematické a může vést i ke střetům s využíváním navazujícího zastavěného území. Enkláva je od ostatní volné krajiny oddělena dopravními stavbami železnice a dálnice a území má proto rozhodně bližší vazbu k zastavěnému území než k volné krajině. V roce 2017 proto byla pořízena územní studie (ÚS) "Bohunice, ul. Lány" (zpracovatel Ing. Arch. Jenčková) jako územně plánovací podklad (ÚPP) pro změnu ÚPmB. Cílem ÚS bylo vytvořit komplexní řešení území ve vztahu k okolním plochám. Území má značný potenciál pro rozvoj městské části a jeho současné využití není adekvátní. Návrh ÚS proto zohledňuje funkce, které jsou na území městské části i města Brna deficitní – zejména navrhuje pozemky různých druhů občanského vybavení, pozemky zeleně, pozemky bydlení. Jedná se o velmi atraktivní území, obsloužené veřejnou dopravou, poblíž se nachází veškerá potřebná technická infrastruktura. Území přímo navazuje na zastavěné území, od volné krajiny je naopak jasně odděleno vodním tokem, železnicí a dále dálnicí. Logická je tedy preference stavebního rozvoje území.
S ohledem na požadavek MČ dává pořizovatel pokyn v části lokality Be-1 (území jižně ulice Lány) v Návrhu nového ÚPmB ponechat pouze stabilizovanou plochu V/v3 a plochu přestavby C/k4 včetně ploch veřejných prostranství kolem těchto ploch s tím, že plocha C/k4 bude vymezená jako C/k3 a zastavitelné plochy B/r2, B/v3 a B/k4 budou vymezeny jako územní rezervy pro bydlení Ponechána bude pouze část plochy B/r2 v zastavěném území u nároží plochy komunikace a prostranství místního významu (zahrnující zčásti pozemek parc. č.911/11 k. ú. Bohunice), a to v rozsahu, který odpovídá stabilizované ploše BC v platném ÚPmB. Dořešeny budou zbytkové plochy stávající stabilizované plochy OS z platného ÚPmB tak, aby neznemožnily sledovat budoucí záměry v lokalitě.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro

MMB/0302558/2020
Zástupce veřejnosti

územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. Řešení doporučené pořizovatelem ve východní části lokality Be-1 při ulici Lány na redukci stavebních ploch určených pro rozvoj území je souladné s doporučením RMB a pokynem určeného zastupitele.
Tím je částečně vyhověno námitce proti navrženému rozvoji.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se ne*vyhovuje*.
Odůvodnění:
Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je k západní části lokality Be-1 uvedeno také mezitímní pracovní odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:
K západní části lokality Be-1 uplatnila připomínky MČ Brno-Bohunice ke způsobu a rozsahu využití ploch bydlení na svém území a požadavek na vymezení zeleně na území sousední MČ.. Nesouhlas se stavebním rozvojem uplatnila MČ Brno - Starý Lískovec.

V platném ÚPmB je jižně východního úseku ulice Dvořiště, tj. na území MČ Brno-Bohunice vymezena návrhová plocha SO. Dále jižním směrem od ní návrhová plocha pro zvláštní rekreaci R (sport), zbývající území je určeno pro návrhovou zeleň. Součástí platného ÚPmB je výkres urbánní a krajinné osnovy U.5, který na úrovni koncepce celkové krajiny města vyjadřuje krajinné a urbánní prvky a rozvojový potenciál města. Jižně ulice Dvořiště je v tomto výkrese rozvojový potenciál vyznačen právě na východní části území, čemuž odpovídají i současné návrhové plochy. Ty dosud nejsou využity ke svému účelu. Naopak na západní části území je vyznačen zelený komplex s proloženou zelenou linií, která v zelené síti města propojuje zeleň podél vodního toku Leskava se zelení v parku při ulici Osová. Tato vyjádřená koncepce určuje žádoucí zastoupení zelených ploch na rozhraní obou MČ. MČ Brno – Bohunice i MČ Brno – Starý Lískovec, jež jsou z hlediska územních vazeb na další volnou krajinu omezeny barierami liniových staveb dálnice a železnice. Proto jsou předmětné návrhové plochy zeleně pro potřebu volnočasového rekreačního využití obyvatele obou MČ významné a podstatné je jejich zachování k nestavebnímu účelu. Není vhodné na jejich úkor vymezovat funkční plochy pro stavební využití.
Koncept nového ÚP v žádné z variant neobsahoval vymezení nových souvislých zastavitelných ploch jižně ulice Dvořiště, ani od doby projednání Konceptu nedošlo k vydání změny platného ÚPmB v tomto území, či k prověření rozvoje stavebního využití na základě územně plánovacího podkladu (územní studie). Proto se pořizovatel ztotožňuje s požadavkem obou MČ na zachování nestavebního využití alespoň na území MC Brno-Starý Lískovec a nesouhlasí s vymezením nových zastavitelných ploch jižně ulice Dvořiště na k. ú. Starý Lískovec. Pro rozvoj jižně ulice Dvořiště by mělo být určeno pouze území MČ Brno-Bohunice, k. ú. Bohunice. S ohledem na hlukové podmínky v území zatížení dopravní infrastrukturou (stávající D1) i s ohledem na nové dopravní záměry vyplývající z aktualizovaných ZUR JmK není vhodné zde vymezit přímo plochy bydlení. Plochy měly být vymezeny plochy smíšené obytné C, které umožňují bydlení.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších

předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru. I přesto, že by bylo možné odborně doporučit řešení popisované výše s ponecháním plochy městské zeleně a namítajícímu vyhovět, pořizovatel dává pokyn:
- vymezit v západní části lokality Be-1 na k.ú. Starý Lískovec místo plochy B/v4 plochu smíšenou obytnou C/v4 a omezit průjezd prodloužené ulice Dvořiště směrem k ulici U Leskavy;
- změnit podél jižní strany ul. Dvořiště a Vyhlídalova (na k. ú. Bohunice a části k. ú. Starý Lískovec) změnit plochu B/v2 na B/r2,
vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

K další úpravě návrhu ÚP oproti výše uvedenému došlo po 1. opakovaném veřejném projednání v západní části lokality Be-1. Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Západní část lokality Be-1 byla na základě podnětu určeného zastupitele (viz popsáno výše) pro 1. opakované veřejné projednání upravena.
Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením západní části lokality Be-1 znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem 0553430/2021 ze dne 25.10.2021 (doplňujícím doporučení uplatněná dopisy č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 a č.j. MMB/0526164/2021 ze dne 8.10.2021) k lokalitě Be-1 na základě doporučení RMB R8/177 ze dne 20.10 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno – Bohunice a MČ Brno-Starý Lískovec, a to na omezení rozsahu návrhové stavební plochy C/v4 při západním okraji lokality a vymezení návrhové plochy městské zeleně. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy obou městských částí MČ Brno-Bohunice a MČ Brno - Starý Lískovec alespoň částečně zohledněny a Návrh pro 2. opakované veřejné projednání byl upraven.
Úpravou předloženou ve II. upraveném návrhu ÚP nebylo námitce požadující využití území pro zeleň vyhověno.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Mezi ulicemi Pod nemocnicí a Jihlavská se nachází rozvojová lokalita Be-4 Podél ulice Jihlavské. V ploše D/v3 v západní části lokality jsou objekty garáží a prodejny automobilů, ve východní části lokality několik rodinných a bytových domů. Ve střední části je vzrostlá zeleň.
Námitka zástupce veřejnosti navazuje na připomínku městské části Bohunice. Zástupce veřejnosti i městská část Bohunice nesouhlasí s plochou obytnou smíšenou C/k3.
Ve střední části rozvojové lokality Be-4 mezi objekty garáží a rodinnými a bytovými domy bude v návrhu nového ÚPmB vyznačena plocha městské zeleně.
Karta lokalit zmiňuje také stromořadí podél ulice Jihlavská odpovídající významu městské třídy.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno zrušení koridoru veřejného prostranství propojujícího terminál ve Starém Lískovci s ulicí Elišky Přemyslovny.
Toto propojení bylo územně prověřeno a je jediným možným v případě, že bude potřeba navýšit kapacitu zajíždějících a ukončených spojů v terminálu i ve vztahu s obsluhou

MMB/0302558/2020
Zástupce veřejnosti

zastávky na železniční trati. Jelikož je terminál součástí textové části Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, lze jisté navýšení předpokládat i ve vazbě na okolní obce v rámci brněnské aglomerace.
Komunikaci v ulici U Leskavy nelze kapacitně rozšířit nebo upravit s ohledem na blízkost zástavby rodinných domů.
Kolem koridoru veřejného prostranství navazují rozsáhlejší plochy městské zeleně Z, které je možno i nadále využívat pro potřeby občanů a v těchto plochách realizovat zařízení pro rekreaci obyvatel.
V návrhu řešení bude upravena šířka plochy veřejného prostranství, propojující ulici Dvořiště pro zajištění příčné vazby pro bezprostřední obsluhu.
Pro úplnost uvádíme, že až v rámci projektové dokumentace je možno navrhnout konkrétní opatření.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302571/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b8d5

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2020
Č.j. MMB: 0302571
Sp.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7614

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/a nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části - ANO	☐ Ke grafické části - ANO	☐ K procesu pořizování - NE
Městská část	KOHOUTOVICE	
Katastrální území	PISÁRKY, JUNDROV	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Rekreační oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: 5ks, soupis dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně, krycí listy dotčených vlastníků podávajících tuto námitku hromadně přiloženy v počtu:

K návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, **podávám námitku k řešení lokality Juranka. Celý text námitky přikládám na samostatné příloze. Příloha má 15 textových stran a 6 stran příloh a je členěna do těchto oblastí:**

Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma
Obsah textu a seznam zkratek
Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1
Námitky k návrhu B-2
Závěr
Zpracoval: [redacted]

V Brně dne 28.6.2020 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

7571

NÁMITKA k návrhu územního plánu města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29. 06. 2020
Č.j. MMB: 0296287
Příl.:

My, občané, uvedení v příloze č. 1, případně na dalších samostatných krycích listech, podáváme tuto námitku k návrhu územního plánu města Brna.

Den podání: 29.6.2020

Místo podání: MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 60167 BRNO

DOTČENÍ VLASTNÍCI POZEMKŮ PODÁVAJÍCÍ NÁMITKU:

Viz. seznam v příloze č. 1

KONTAKTNÍ OSOBA:

Pro případné dotazy k této námitce se prosíme obraťte na:

[redacted]

POŽADOVANÝ ZPŮSOB SDĚLENÍ O VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

O vypořádání námitky žádáme uvědomit každého podatele námitky zvlášť.

LOKALITA NÁMITKY:

Blíže je zájmová oblast námitky specifikovaná **viz. příloha č.2.**
Leží v lokalitě **JURANKA**. Lokalita Juranka leží v MČ Brno - Kohoutovice, MČ Brno – Jundrov.

Naše námitka se týká oblasti, která je součástí rekreační oblasti Juranka. Zájmová oblast, které se naše námitka týká v první řadě, je vyznačená v příloze č.2. Protože nemá bližší název, dále v textu je pro její označení použitá zkratka „**ZON**" (**zájmová oblast námitky**). Vždy, když se text zmiňuje o ZON, je tím myšlena pouze oblast dle přílohy č. 2. Vzhledem ke komplexnosti řešeného území má tato námitka přesah na celé území Juranky, navazujících koridorů dopravní a technické infrastruktury, na navrženou rozvojovou oblasti Ju-1 a územní rezervu pro bydlení B-2. V každé části je vždy uveden úvodní text části námitky, potom požadavek na řešení a případně odůvodnění.

HLAVNÍ TÉMA NÁMITKY:

Při zpracování naší námitky vycházíme z toho, že Návrh územního plánu „NUP" nestanovil pro ZON ani pro Juranku povinnost vypracovat územní studii nebo jinou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Varianta III. konceptu pro NUP, kterou dle pokynů NUP sleduje, nepředepisuje žádnou územní studii. Toto vítáme, protože územně plánovací studie byla pro Juranku předepsána již v stávajícím územním plánu „SUP", ale žádný z kompetentních úřadů ji nechtěl zpracovat, ačkoliv jsme o to žádali jak pana náměstka primátora pro územní rozvoj tak OUPR. Obáváme se, že by se situace opakovala a faktická stavební uzávěra by pokračovala. To si nikdo z dotčených vlastníků nepřeje. **Nicméně, NUP považujeme pro oblast Juranky a zejména pro NOZ za nedostatečný a proto předkládáme tento soubor námitek a žádáme o jeho vypořádání.**

Našimi návrhy v námitkách sledujeme postupný rozvoj ZON, který může, pokud o tom bude rozhodnuto, přirozeně pokračovat v B-2, a to jak postupným rozvojem dopravní a technické infrastruktury, tak vývojem zástavby. Domníváme se, že přirozený rozvoj, pokud je správně podporován, je pro dané území hodnotnější, než „kobercové developerské řešení", o které na našich pozemcích navíc nemáme zájem.

[redacted]

2. OBSAH

Námitka je zpracovaná jako soubor jednotlivých dílčích námitek k ZON a k Jurance. V každé části je vždy uveden úvodní text námitky, požadavek nebo návrh na řešení a případně odůvodnění.

Pro přehlednost jsme je rozdělili dokument a námitky do těchto oblastí:

	Námitka, dotčení vlastníci, kontaktní osoba, lokalita a zájmová oblast, hlavní téma	str. 1
	Obsah textu a seznam zkratek	str. 2
	Jednotlivé námitky:	
1.	Námitky k návrhu funkční plochy ZAHRÁDEK, podmínky využití ploch, umístění staveb	str. 3 - 8
2.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	str. 9 - 10
3.	Námitky k nedostatečnému návrhu ploch TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	str. 11
4.	Námitka k absenci návrhu ploch VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	str. 12
5.	Námitka k návrhu řešení rozvojové oblasti Ju – 1	str. 13
6.	Námitky k návrhu B-2	str. 14
7.	Závěr	str. 15
8.	Přílohy:	

příloha č.1 - SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU 5xA4 + 43xA4
příloha č.2 - VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON", 1xA3
příloha č.3 - STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON", 1xA3
příloha č.4 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3
příloha č.5 - NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3 + Vyjádření BVAK 1xA3+ 1xA4
příloha č.6 - NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON", 1xA3

CELKEM 15 x A4 + PŘÍLOHY

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Vzhledem k opakujícím se pojmům v textu námitky používáme tyto zkratky:

„ZON" zájmová oblast námitky, viz grafická příloha č.2

„NUP" návrh nového územního plánu

„SUP" starý územní plán

„PKJ" páteřní komunikace vedoucí skrz oblast Juranky a propojující Ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou.

[redacted]

1. **NÁMITKY K NÁVRHU FUNKČNÍ PLOCHY ZAHRÁDEK, PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK, UMÍSTĚNÍ STAVEB v ZON**

1

1.1. Námitka:
NUP používá termín zahradní chata. Tento termín není nikde blíže definován. Není ani zakotven ve stavebním právu. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Požadujeme potvrzení v textu NUP, že se jedná o stavbu podle č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tedy „stavbu pro rodinnou rekreaci" (§ 2 písm. b). SUP stavby pro rodinnou rekreaci s uvedením omezujících podmínek podmínečně povoluje. Pokyny ani koncept NUP žádné omezení v SUP uvedené kategorizace povolených objektů neuvádí. Žádáme, aby možnost realizovat stavby pro rodinnou rekreaci dle výše uvedené definice byla pro ZON v NUP jasně definována.

1

2

1.2. Námitka:
V NUP dochází k omezení stávajícího stavu a to uvedením textu v 5.8. NUP. „Využití ploch rekreace je určeno pro rekreaci spojenou s krátkodobým ubytováním jak individuálního, tak komerčního charakteru a vhodné doplňkové služby.
1) Není jasné, zda se tento text vztahuje i na plochy zahrádek (I) nebo ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**
2) Domníváme se, že se jedná o zásah do práv majitelů nemovitostí, který nemá vážné opodstatnění.
S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

Požadujeme:
K bodu 1) vyjasnění, kterého typu rekreace se to týká.
K bodu 2) pokud se to týká formy rekreace, která je určena v NUP pro plochu ZON, požadujeme odstranění této podmínky, případně o její přeformulování tak, aby neomezovala práva majitelů nemovitostí viz. odůvodnění.

2

Odůvodnění
K bodu 2) Fakticky by to znamenalo, že pozemky, resp. stavby pro rodinnou rekreaci na nich umístěné nelze pronajímat jinak než krátkodobě. To je v rozporu se stávajícím stavem. Pronájmy jsou nyní uzavírány na rok i více, což je vzhledem k charakteru pronajímané nemovitosti logické. Navíc pojem „krátkodobým" není jednoznačný, nemá definici. V současné době využívá celá řada majitelů a nájemců pozemky, resp. stavby na nich umístěné sezónně takových způsobem, že se na jaře do objektů přesunou ze svých bytů a pobývají tam do podzimu. Někteří na nich jsou i přes zimu. Nevidíme žádný důvod k tomu, abychom se museli každý večer nebo jak je to myšleno v NUP sbalit a odjet do bytu, abychom mohli ráno zase přijet. Bude zbytečně docházet k vyšší dopravní zátěži ve městě, což je v rozporu se všemi předešlými stupni NUP a jejich pokyny. Dle našeho názoru nemůže územní plán určovat, jak dlouho a jakým způsobem lze na pozemcích v rámci rekreace pobývat. V případě, že by se někdo rozhodl dlouhodobému pobytu bránit, je na zvážení, zda se tím nevystavuje riziku žádostí o finanční kompenzaci. Nyní není v SUP učeno, zda se v zahrádkách může pobývat či se ubytovávat dlouhodobě nebo krátkodobě, v novém ÚP je to pouze krátkodobě. S tím nesouhlasíme. Žádáme o vypuštění termínu „krátkodobým" z definice pro ZON.

3

1.3. Námitka:
O plochách zahrádek (I) se hovoří jak v odstavci 5.8 tak 5.9. Není tedy jasné, které podmínky ze kterého odstavce se k plochám I zahrádek (I) vztahují a které ne. **Tato část NUP je nesrozumitelná.**

Požadujeme:
Žádáme o jasnější organizaci textu.

3

4

1.4. Námitka:
NUP pro celou oblast Juranky mění jednotně typ funkční plochy, resp. ho zpřesňuje na jeden druh rekreace a tím omezuje ostatní možné ostatní funkce rekreace. Tím omezuje využití pozemků viz. definice pro

4

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH pouze na zahrádkaření. VYUŽÍTÍ PLOCH v NUP pro Juranku nereflektuje rozdílnost jednotlivých částí celé lokality lokality a skutečný rekreační potenciál ZON. Nevyužívá její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání SUP a NUP.

- **SUP:**

„FUNKCE: PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách."

- **NUP:**

„6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK ...
... Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

V NUP navrhovaná definice omezení pouze na zahrádkaření nemá opodstatnění a domníváme se, že je v rozporu s celkovým konceptem pojetí rekreace. Zpracovatel nevzal do úvahy skutečné stávající využití pozemků a specifičnost lokality, která je již nyní v oblasti ZON více než jen zahrádkářskou lokalitou a má daleko větší rekreační potenciál. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

4 4

Požadujeme:
Úpravu typu funkční plochy, PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným rekreačním potenciálem lokality. Navrhujeme viz. odůvodnění níže toto:

Text nyní uváděný v NUP:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Upravit na text:
6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK – I
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH ZAHRÁDEK
Hlavní je využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci zahrnující zahrádkaření, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci.

nebo na již v NOP definované:
6.3.3.13 PLOCHY REKREACE – R
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH REKREACE
Hlavní je využití pro rekreaci,
Pozn.: Předpokládáme, že toto využití obsahuje také zahrádkaření.

Odůvodnění:
Dle našeho názoru dochází v NUP k omezení využití dotčených pozemků a to změnou z možnosti jakékoliv individuální rekreace v SUP na rekreaci s hlavní formou zahrádkaření v NUP. Pokud budeme vnímat zahrádkaření jako formu rekreace, při které je hlavní činností pěstování ovoce a zeleniny, uvádíme k našemu požadavku, tyto argumenty:

1) Půda a podmínky na pozemcích ZON k intenzivnímu **zahrádkaření** není nevhodnější. Je velmi kamenitá, podloží je skalnaté a je díky zvýšenému odčerpávání spodní vody studnami v nižších partiích Juranky velmi suchá (např. studny vybudované z dotací zahrádkářským spolkem Juranka). Vegetace na zahradách bez dodatečného zavlažování usychá. Usychají dokonce i stromy. Oblast je v srážkovém stínu, srážkovbé úhrny jsou velice nízké. Pokud prší, jedná se převážně o přívalové deště a voda rychle odteče. Vnímáme a respektujeme, že i na těžce obdělávaných půdách lze zahrádkařit a občanům to přináší radost a my tuto funkci území podporujeme. **Do výčtu využití území Juranky proto zahrádkaření uvádíme, nicméně, s určením hlavního účelu využití pouze pro zahrádkaření nesouhlasíme.**

[redacted]

2) Někteří uživatelé pozemků ZON užívají pozemky pro rekreaci formou **individuální pobytové rekreace**. Hlavními činnostmi u této formy rekreace je využívání klidu této lokality k relaxaci, setkávání se s přáteli, pořádání setkání u společného jídla a táborového ohně, údržba nemovitostí na těchto pozemcích, stručně řečeno dělají to, co se v české republice nazývá zahrádkaření. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální pobytová rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

3) ZON je v blízkosti Kohoutovické obory Holedná. Někteří uživatelé pozemků využívají pozemků ZON jakožto zázemí pro **individuální sportovní rekreaci** díky blízkosti obory Holedná. V oboře Holedná se věnují individuálnímu sportu, např. běhu a procházkám. Na pozemcích v ZON potom realizují okolí nerušící individuální cvičení a sportovní aktivity. Tuto činnost provozují celoročně, není omezena obdobím vegetativního klidu zahrádek. **Individuální sportovní rekreace není pro tuto lokalitu v NUP zmíněna, žádáme doplnit.**

1.5. Námitka:

V NUP uvedená definice UMÍSTĚNÍ STAVEB nereflektuje skutečný rekreační potenciál lokality a její možnosti rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace. Níže uvádíme srovnání umísťování staveb dle NUP pro lokalitu ZON, JU – 1 a RO Přehrada a upozorňujeme podtržením na okolnosti, které nás vedou k nesouhlasu s návrhem této části územního plánu.

- ZON na Jurance:

zahradní chaty, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech jsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- JU – 1 na Jurance

Objekty pro bydlení v podstatě bez plošného omezení vyjma dodržení ploch zeleně

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **nemá** volné koridory na příjezdu do této oblasti pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy, v koridorech nejsou souběžné pozemky MmB, díky nimž lze rozšířit koridory
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **navazuje** na oblast objektů pro bydlení. Pozemky sousedící s pozemky pro bydlení **mají možnost** napojení na sítě kanalizace a vody.

- Rekreační oblast Přehrada

plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2

  - Oblast **má** zajištěnou dopravní obslužnost komunikací šíře 3m a možností otáčení
  - Oblast **má** volné koridory pro rozšíření komunikace na 2 jízdní pruhy částečně
  - Oblast **má** možné koridory pro vedení sítí technické infrastruktury
  - Oblast **částečně navazuje** na oblast objektů pro bydlení .
  - Napojení na stávající kanalizaci **není** vzhledem k nulovému spádu lokality bez dalších vysokých investic možné.

Omezení zastavěné plochy na 40m2 pro ZON dle NUP není dle našeho názoru na základě srovnání s dvěma výše uvedenými lokalitami opodstatněné. S návrhem definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON nesouhlasíme. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:

5

5

[redacted]

Úpravu definice UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON tak aby byla v souladu se skutečným potenciálem lokality s a jejími možnostmi rozvoje dopravní a technické infrastruktury pro účel individuální rekreace, a to:

- zvětšením zastavěné plochy
- úpravou popisu typu umisťované stavby (řešeno v námitce 1.1)
- řádným popisem ochrany prostupnosti území (řešeno v námitce 1.6.)

Požadujeme upravit NUP dle nášeho návrhu pro UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON:

- **na pozemcích, které sousedí s místní pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m a současně tyto pozemky umožňují realizovat stavby s napojením na inženýrské sítě vody a splaškové a dešťové nebo sjednocené kanalizace a silové elektřiny, pozemky sousedí s pozemky, na kterých lze realizovat objekty pro bydlená a mají s nimi zajištěnu prostupnost, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 120 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích, které sousedí s pozemní komunikací šíře alespoň 2,5m, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 80 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **na pozemcích které nesousedí s pozemní komunikací, s níže uvedenou podmínkou,** plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby max. 40 m2; stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně 80%.
- **Přípustné** jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Pro tyto stavby platí analogicky výše uvedené omezení pro zastavěnou plochu v závislosti na napojení pozemku na komunikace a inženýrské sítě.

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území. (Pozn.:Úprava této podmínky je dále řešena v námitce 1.6.)

5

5

Odůvodnění:

Ohledně zvětšení navrhované maximální zastavěné plochy objektu se domníváme se, že maximální velikost zastavěné plochy objektu vyplývá z kapacitního zajištění oblasti infrastrukturou a ne z typu funkční plochy jako takové. Proto přibližujeme maximální zastavěnou plochu oblasti ZON ploše Ju-1 s přihlédnutím k navrženému řešení v ploše Rekreační oblast Přehrada.

Náš návrh úpravy UMÍSTĚNÍ STAVEB pro ZON jsme navrhli se znalostí lokality a po několikaletém prověřování možností, jak současný nevyhovující stav změnit. Navrhujeme pro ZON tuto výše níže uvedenou definici UMÍSTĚNÍ STAVEB a to bez ohledu na finální výběr funkční plochy a stanovené podmínky využití ploch.

Nárust dopravy:

Na našich jednáních s MČ Kohoutovice ohledně rozvoje Juranky byly ze strany MČ Kohoutovice zmiňovány obavy z důvodu zvýšení dopravní zátěže na křižovatkách v Pisárkách (křížení ulice Antonína Procházky s ulicí

[redacted]

Pisáreckou a zaústění na VMO). Co se týče nárustu dopravy, domníváme se, že námi navrhovaná změna limitů pro UMÍSTĚNÍ STAVEB, nebude mít na zhoršení dopravní situace vliv, a to z těchto důvodů:

- jedná o malou plochu, má smíšené využití a maximální výstavbu na všech pozemcích. I kdyby jednou došlo k plnému využití, jedná se o malý počet osob,
- k využití limitů UMÍSTĚNÍ STAVEB bude docházet pozvolna, a to v době, kdy už bude:
  - dokončen VMO v oblasti Pisárky a řidiči nebudou objíždět zácpy na VMO přes Jundrov a blokovat tak křižovatky v Pisárkách,
  - prodloužena tramvajová trat na Campus MU a díky tomu bude snížena četnost trolejbusových spojů ve směru Mendlovo náměstí – Campus MU, což zlepší dopravní situaci na křižovatkách v Pisárkách,
- Jedná se o rekreační oblast. Časové schéma dopravy na/z této oblasti je jiné než časové schéma ranních špiček, které jsou pro dopravu limitující.

V našem návrhu jsme zohlednili s ohledem na stávající dopravní komunikace, inženýrské sítě a jejich budoucí rozvoj:

- Existující dopravní obslužnost ZON stávající účelovou komunikací stávající šíře 3m z MČ Kohoutovice s možností otáčení vozidel v lokalitě „U křížku" nebo s použitím okružní účelové komunikace přes kótu Mladá hora.
- Prověřenou možnost rozšíření stávající účelové komunikace a zajištění koridorů pro její rozšíření (obsahuje naše námitka v jiných bodech viz doprava).
- Prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, viz podklady na OUPR:
  - pitné vody,
  - silové elektřiny,
  - kanalizace
  - veřejného osvětlení,
- Proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5.

Pro rekreační objekty dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou přečerpávací stanici. Řešení neomezení možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky.

- Neomezení možnosti využít lokalitu později v rezervě B – 2. Námi navrhované úpravy budoucí rozvoj neomezují, naopak, zajišťují koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. Při aktivování rezervy B-2 někdy v budoucnu lze rozšiřovat umístěné stavby individuální rodinné rekreace na jejich pozemcích a lokalitu nechat rozvinout např. do rezidenčního bydlení.

1.6. Námitka:

Podmínka zmíněná v kapitole umístění staveb:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území."*

je dle našeho názoru nedostatečná. Protože není podmínka řádně definovaná, není nedostatečně konkrétní, proto se domníváme, že je nevymahatelná. Nepovede k cíli, ke kterému byla do NUP vložena.

S návrhem této části NUP nesouhlasíme.

6

Navrhujeme

Navrhujeme rozšířit text podmínky tak aby prostupnost území NUP skutečně zajistil:

*„**Podmínkou** pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách ZON na přístupových koridorech je zohledňování, tj. minimálně zachování, lépe však posilování kvalitní prostupnosti v území.*

Pro realizaci této podmínky jsou stanovena tato opatření:

- *Za účelem prostupnosti v území jsou pro rozšíření stávající dopravní infrastruktury a zajištění koridorů pro budoucí technickou infrastrukturu podél těchto tras, tedy nikoliv pro navržení nových tras, které by se od stávajících odchylovaly, stanoveny tyto nezastavitelné koridory – územní rezervy dopravní a*

6

technické infrastruktury. Číselná hodnota v tabulce určuje vzdálenost hranice nezastavitelného koridoru od příslušné komunikace pro daný typ stavby. Vzdálenost je měřena od:

1) od fyzické hranice komunikace šíře min. 3m, pokud není komunikace široká 3m, tak od osy komunikace ke které se připočte 1,5m,
nebo
2) od geodetické hranice pozemku komunikace,
z 1) nebo 2) platí ta komunikaci více rozšiřující hodnota.

	Od páteřní komunikace Juranka	*Od ostatní komunikace*
Oplocení, pergola, sloupek pro připojení na sítě technické infrastruktury, zemní těleso, opěrná stěna	*3m*	*1,5m*
Ostatní stavby	*5m*	*3,5m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi ploty"	*9m*	*6m*
Výsledná min. šířka koridoru „mezi objekty"	*13m*	*10m*

6

6

- *Do výše uvedených ploch územní rezervy dopravní a technické infrastruktury nelze umístit ani tam realizovat žádnou stavbu ani její změnu a to ani stavbu dočasnou.*
- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, změny stávající stavby nebo odstranění stávající stavby, ačkoliv tato stavba nezasahuje do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury je odstranění těch stávajících staveb nebo jejich částí, které se nacházejí na dotčeném pozemku stavebníka a do plochy plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury zasahují."*

Dále navrhujeme právně pověřit, zda lze doplnit do podmínky její další část:

- *Podmínkou k realizaci jakékoliv nové stavby, její změny, nebo jejího odstranění je nabídka stavebníka MmB k převodu té části pozemku, která se nachází v plochy územní rezervy dopravní a technické infrastruktury a bude pro realizaci předmětné infrastruktury použita. Převod se bude realizovat pouze v případě, že na plochách územní rezervy dopravní a technické infrastruktury bude infrastruktura skutečně realizovaná.*

[redacted]

2. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

7

Námitka 2.1.

V NÚP není zakreslena kompletní trasa stávající páteřní komunikace Juranka vedoucí skrz oblast Juranky (dále „PKJ") propojující ulici Libušino údolí (od nemovitosti č.o. 158) s ulicí Kopretinovou. Vzhledem ke strategické důležitosti této komunikace pro Juranku této žádáme o její zakreslení do NUP v celé délce. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme doplnění.**

7

Požadujeme:

Požadujeme zakreslení kompletní trasy PKJ, viz příloha č. 3 včetně ostatních . Požadujeme zakreslení územní rezervy pro rozšíření PKJ od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Navrhujeme stanovit územní rezervy pro rozšíření stávajících komunikací dle přílohy 4.

Odůvodnění:

Oblast Juranky má cca 0,6 km2 pozemků a je dopravně obsluhována pouze PKJ s napojením PKJ ve dvou koridorech viz . příloha č. 3. Jeden je ze strany MČ Kohoutovice, druhý je ze strany MČ Jundrov (řešení toho částečně námitkujeme v námitce 5.1.

PKJ je místní komunikace ve správě MČ Jundrov a MČ Kohoutovice. PKJ má v MČ Kohoutovice nezpevněný povrch. Komunikace je ve velmi špatném stavu.

Opakovaně jsme žádali MČ Kohoutovice o její opravu a rozšíření. MČ Kohoutovice ji odmítá opravovat a jakkoliv do jejího stavu zasahovat. MČ Kohoutovice argumentuje tím, že není jasné, co s komunikací bude, protože není zakreslena v územním plánu. Absence zanesení PKJ do územního plánu má tedy omezující vliv na využití této lokality díky špatnému stavu komunikace.

Námitka 2.2.

V NÚP není zakreslena efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezerva, resp. není navržen smysluplný postup pro rozšíření stávající páteřní komunikace PKJ v trase Libušino údolí po ZON včetně, který by využíval stávajících komunikací a podporoval tak jejich údržbu a postupný rozvoj. Žádáme o zakreslení vhodné varianty nebo zapsání rezerv v území pro rozvoj této komunikace. **S návrhem této části NUP nesouhlasíme, žádáme úpravu.**

8

Navrhujeme:

Na proběhlých jednáních s MČ Kohoutovice a s OÚPR jsme navrhovali způsob vyřešení situace s PKJ v trase od ulice Libušino údolí po ZON včetně. Řešení bylo odloženo s odkazem na vyřešení v NUP.

Řešení nyní předkládáme v příloze č.6. Náš návrh umožňuje postupný a ekonomicky přijatelný rozvoj dopravní obslužnosti ze strany MČ Kohoutovice na rozdíl od komunikace, navrhované v Studii Juranka z roku 2000, kterou OUPR přijal, nicméně ji na posledních jednáních označil za „neodpovídající současným možnostem".

8

Náš návrh pro PKJ v úseku Libušino údolí po ZON včetně je:

- Etapa 1:
  - rozšíření stávající komunikace o vyhýbací zálivy na rozhledových místech pro vyhýbání automobilů
  - využití pozemku MmB p.č. 2444/1, 2444/2, k.ú. Jundrov pro rozšíření koridoru pro komunikaci + parkovací stání
  - zpevnění povrchu a odvodnění do okolního terénu, vodu lze zasakovat a odvádět povrchově do okolních lesů, hydrogeologickým poměrům vzhledem k zahrádkaření by to prospělo.
  - doplnění stávající komunikace o pruh pro pěší a kočárky
  - vybudování cyklostezky, resp. spojení funkcí = vše v jedné komunikaci:
    - automobilová obsluha území
    - pěší doprava
    - cyklistická doprava

[redacted]

8

S cyklostezkou je na Jurance v SUP počítáno jako s výhledovou trasou. V NUP jasné uvedení chybí. Žádáme doplnit viz. námitka 2.3.

- souběžné vedení sítí technické infrastruktury
- vybudování parkovacích míst viz příloha č. 6.

- Etapa č. 2:
  - Etapa spojení s výhledovou B-2 = komunikaci lze rozšířit na dva jízdní pruhy díky provedeným záborům v území, viz 1.6.

8

Odůvodnění:
Komunikace, navrhovaná ve Studii Juranka z roku 2000, se kterou NUP počítá, což je patrné z tvaru B-2 ve výkresové části NUP, dle našeho názoru není v části trasy od ulice Libušino údolí po ZON vhodným řešením. V části od ulice Libušino údolí po ZON nekopíruje trasu stávající trasu PKJ a realizace této nové komunikace tedy záleží na vypořádání s majiteli pozemků, což realizaci značně komplikuje. Navíc je to zcela nová komunikace, pro jejíž realizaci v tomto úseku nelze využít stávajících komunikací. Nejedná se tedy ani o postupné řešení, které zmiňujeme v úvodu naší námitky. Investičně neumožňuje údržbu stávajících komunikací díky riziku nehospodárně vynaložených prostředků, čímž v podstatě omezuje stávající využití území.

Námitka 2.3.
Nesouhlasíme s tím, že NÚP zhoršuje oproti SÚP výhledové řešení cyklistických tras v oblasti Juranka a nenavrhuje v oblasti žádné cyklistické trasy. Žádáme doplnění NUP.

Požadujeme
Navrhnout cyklistické trasy v oblasti Juranka v rozsahu SÚP a doplnit je o cyklistickou trasu vedenou v trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka dle přiloženého nákresu. Propojit tak cyklistickou trasou MČ Kohoutovice s MČ Jundrovem bez nutnosti sjíždět na frekventovanou křižovatku v Pisárkách. Uvést možnost realizace po logických funkčních částech. Vzhledem k souběhu dopravních funkcí na trase stávající páteřní komunikace skrz oblast Juranka, požadujeme návrh sdružené komunikace pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu s provedením vyhýbacích zálivů a odděleným koridorem pro pěší tam, kde to je prostorově možné. Komunikaci navrhnout se zpevněným povrchem podél ploch určených pro jízdu automobilů = sdružená funkce.

9

9

Odůvodnění
SÚP uvádí VYBRANÉ VÝHLEDOVÉ TRASY PRO CYKLISTICKOU DOPRAVU v oblasti Juranka, včetně jejich napojení na stávající komunikace mimo Juranku, viz. výkres SÚP: D2 Koncepce cyklistické dopravy (1 : 25 000) – doplňující výkres. V NÚP toto řešení není a místo něho není navržena náhrada ani rozšíření. Domníváme se, že cyklodoprava je stále žádanějším druhem dopravy ve městě.

[redacted]

3. NÁMITKY K NEDOSTATEČNÉMU NÁVRHU PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Námitka 3.1.

Pro ZON není definován návrh sítí technické infrastruktury vodovod, silová elektřina a částečně veřejné osvětlení. Pro B-2 není dostatečně definován návrh rezerv v území pro koridory technické infrastruktury pro B-2, především: kanalizace, vodovod, silová elektřina, veřejné osvětlení. **Žádáme o doplnění.**

Požadujeme:

Z důvodu rozvoje území ZON a pro zajištění budoucího rozvoje tohoto území žádáme uvést do NUP sítě technické infrastruktury pro ZON a koridory technické infrastruktury pro B-2 v koordinaci se stávající a budoucí dopravní infrastrukturou. Jejich uvedení do NUP je důležité i např. pro případné žádání o dotace apod.

Navrhujeme:

Viz. příloha č. 5. a 6.

- Pro rekreační oblast ZON navrhnout:
  - rozvod vody
    - možnost napojení staveb/pozemků na celoroční vodovod
    - možnost napojení staveb/pozemků na sezónní vodovod
    - možnost placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob v místě veřejného prostranství viz. 4.1., (důležité pro ty odběratele, kteří nebudou napojeni na veřejný vodovod)
    - sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství v místě veřejného prostranství viz. 4.1.,
    - požární vodovod pro HZS JMK
  - Zanést do NUP proveřené možnosti realizace zásobování pitnou vodou dle vyjádření BVAK na kótu 345 m.n.m., přiloženo k příloze č. 5. Pro rekreační objekty je to dostatečné, lze provést individuální dočerpání na vyšší kóty, případně dobudovat ve spolupráci s BVAK malou posilovací stanici na vrcholu vodovodu. Řešení neomezuje možnosti dalšího rozvoje lokality pro další rozvoj rekreace směrem do „středu" Juranky. Kapacita vedení DN 100 je dostatečná pro cca polovinu ploch Juranky, zbývající plocha může být zásobovaná z Jundrova z jiných řadů.
  - silové elektřiny, resp. trasu pro vedení posíleného rozvodu, silová elektřina již v oblasti je, ale rozvodné závody plánují posílení, požadují určit v NUP kudy ji můžou vést a určit max. zástavbu ve funkčních plochách.
  - VO - jen částečně, pouze na zlomové body komunikace viz. příloha 6.

  vše s možností případného rozšíření pro B-2
- Prověřit v generelu zásobování vodou navržené vodojemy 2x200m3 u lokality Mladá hora. V případě, že jsou tyto vodojemy i nadále plánovány, navrhujeme jejich přesun. Jejich poloha byla navržena do ploch zahrad, nelogicky ne na nejvyšší bod terénu, ačkoliv vhodnější by bylo umístit je na kótu Mladá hora (max. výška v okolí), navíc do lesního porostu a přirozeně tak nechat splynout ochranné pásmo vodojemu s územím lesa.
- S ohledem na prověřené přípojné kapacity částečně převzít inženýrské sítě ze Studiie Juranka z roku 2000, prověřené možnosti existujících volných koridorů pro budoucí vedení inženýrských sítí, zejména kanalizace.

10

10

[redacted]

4. NÁMITKA K ABSENCI NÁVRHU PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Námitka 4.1.

NUP neřeší na území 0,6km2 žádná veřejná prostranství která mají svou funkci i v rekreační oblasti. **Žádáme doplnění NUP o veřejná prostranství.**

Navrhujeme:

Doplnit NUP o vytvoření veřejného prostranství v ZON v lokalitě u křížku. Navrhnout ekonomické a vhodné umístění plochy pro veřejné prostranství s těmito prvky:

- Možnost umístit lavičky pro setkávání občanů.
- Možnost umístit veřejnou zeleň.
- Možnost umístit informační vývěsku, poštovní schránky, informovanost občanů.
- Možnost umístění mobilního zařízení nebo drobné stavby (přístřešek, karavan, kiosek, stánek) pro umístění funkce služeb občerstvení, prodej sezónního zboží, prodej vypěstovaných zemědělských plodin apod.
- Umístění přístupu k veřejnému vodovodu – spolupráce s BVAK: 1) sezónní pítko s volným odběrem vody v malém množství, 2) automat (např. mincovní) s možností placeného odběru vody do přinesených nebo přivezených nádob, 3) požární hydrant.
- Pojmout tento prostor jako orientační bod v území, využít jeho polohy u „křižovatky".
- Zakomponovat stávající kulturní prvek, „křížek" Již nyní se říká tomuto místu „U křížku"
- Navrhnou umístění nádoby na drobné odpadky kolemjdoucích.
- Navrhnout místo pro tříděný odpad.

Umístění navrhujeme vhodnou přeparcelací těchto pozemků k.ú. Jundrov:
Soukromé osoby: 2442/3, 2442/4, 2442/5, 2442/1, 2442/2,
MmB: 2439, 2440, 2441, 2434, 2436, 2435, 2437, 2438
Provedenou takovým způsobem, že soukromé osoby získají tvarově vhodnější pozemek pro umístění objektu, případně pro přesun stávající chaty a Mmb získá koridor pro rozšíření komunikace a pozemek u „křížku" pro vytvoření veřejného prostranství. Nutno projednat s vlastníky, pouze za jejich souhlasu.

11

11

[redacted]

5. NÁMITKA K NÁVRHU ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI JU – 1

Námitka 5.1:
Podmínky dané NÚP pro navrhované využití lokality Ju – 1 a jejich definice nezajišťují dostatečnou ochranu a možnost rozšíření dopravního koridoru ulicí Kopretinová pro zajištění dopravní obslužnosti stávající rekreační oblasti Juranka. Stávající definice na kartě území je nedostatečná. Nedostatečná ochrana prostupnosti území ze strany Jundrova omezuje do budoucna využití ZON. Navíc, ve srovnání s konceptem došlo k redukci podmínek pro rozvoj Ju – 1. **S tímto řešením NUP nesouhlasíme.**

Požadujeme:
1 2 Upravit ÚP v částech popisujících Ju -1 tak, aby bylo jasně definované, jakým způsobem se má tento dopravní koridor chránit a jaký je cílový stav. Nyní to není jasné. Dát odpovědným úřadům nástroj k tomu, aby byla ochrana vymahatelná a cílový stav dosažitelný. Doplnit podmínky např.:

- Stanovit nezastavitelnou šířku koridoru. Určit, jak bude měřena, zda od stávající komunikace, nebo geodeticky od hranice pozemků, na kterou stranu od komunikace se bude komunikace rozšiřovat.
- Zakázat umisťování jakýchkoliv i dočasných staveb v daném koridoru a to ani oplocení.
- Podmínit umisťování nových staveb a úpravy stávajících staveb v Ju-1 povinností odstranit z dopravního koridoru na pozemku stavebníka stavby stávající a to i dočasné, uvést terén a povrch koridoru do takového stavu, aby mohl být využit pro míjení automobilů atd.
- V částech, kde hranice oblasti Ju – 1 kopíruje stávající komunikaci Kopretinová:
    - Určit, zda je či není tato komunikace součástí oblasti Ju – 1.
    - Určit, zda podmínky k využití oblasti Ju – 1 které se vztahují na ulici Kopretinovou, se týkají využití pozemku na jedné nebo obou stranách této komunikace. Např., na které straně komunikace bude zmíněné „stromořadí"? Na jedné straně nebo obou?

1 2

Odůvodnění:
Již nyní je dopravní obslužnost této lokality ze strany Jundrova nedostatečná. V oblasti Juranka je navíc v NUP navržena rezerva pro bydlení B-2. NUP žádný jiný dopravní koridor do oblasti Juranka nenavrhuje a využití Ju-1 by mělo být navrženo tak, aby nezhoršovalo stávající stav a umožnilo budoucí rozvoj oblasti Juranka, byť by nebylo realizováno využití dle B-2. Navrhovaný text: *„- zachovat prostupnost k zahrádkářské lokalitě a do okolních lesů za účelem zachování rekreačního potenciálu lokality"* považujeme vzhledem k dosavadní praxi za nedostatečný. Komunikace Kopretinová je jedním ze dvou stávajících přístupových dopravních koridorů napojujících oblast Juranka. SUP chrání uvedený koridor pouze nekótovaným zákresem nevybarveného pruhu ve výkresové části SÚP v trase komunikace Kopretinová, stejně tak jako to je nyní zakresleno v Ju – 1 v NUP. NUP nestanovuje výsledné parametry komunikace. NUP je navíc v 2 x méně podrobném měřítku. Již zpracování v SUP se v praxi ukázalo jako nedostatečné, protože díky takovéto nedostatečné definici ochrany se nepodařilo koridor ulice Koperinová uchránit před zástavbou. I přes tuto ochranu jsou tam stavebním úřadem stále povolovány stavby, které znemožňují rozšíření ulice kopretinová.

[redacted]

6. NÁMITKA K POPISU B-2

1
3

Námitka 6.1.:
NUP nemá dostatečně popsané řešení B-2 a není tak v souladu s pokyny. Požadujeme doplnit o základní informace z konceptu I.

Požadujeme:
Žádáme o doplnění podmínek pro B-2 dle varianty I. konceptu NUP. Omezit B-2 na bydlení v rodinných domech a na veřejnou vybavenost (škola). Tedy žádné bytové domy. Nesouhlasíme s návrhem UP, který by v rezervě pro bydlení ve vyznačené lokalitě umožňoval výstavbu bytových domů.

1
3

Odůvodnění:
Dle pokynů má NUP řešit v územní rezervě pro bydlení (obsahuje varianta II Konceptu)
rozvoj prověřený ve var. I Konceptu. V našem požadavku vycházíme z textu Ju-1 pro var. I. konceptu.

[redacted]

7. ZÁVĚR

Naše námitky obsahují celou řadu informací které v NUP postrádáme nebo požadujeme změnit. Pokud budou kladně vypořádány, do obecných podmínek funkčních ploch je bude pravděpodobně obtížné začlenit. Při konzultacích na bezplatném tel. čísle pro konzultace k NUP byla odbornými pracovníky zmíněna myšlenka karty území. Navrhujeme pro ZON zpracovat kartu území. Ačkoliv jsou v ÚP zpracovány karty oblasti pouze pro rozvojové lokality, složitost a potřeby námi zmiňovaného území doplnění takovéto karty dle našeho názoru odůvodňují.

Na závěr této námitky uvádíme širší souvislosti, které nás k podání námitky vedou;

Návrhy v našich námitkách sledují **náš záměr, tj. postupný a organický rozvoj Juranky** směrem k využívání lokality pro rekreační a zahrádkářské účely s výhledem na pozdější výstavbu rodinných domů v rámci B-2.

Zájmová oblast naší námitky řeší z celkové plochy Juranky tu část území, kterou lze dopravně napojit z ulice Libušino údolí, tedy část přiléhající k MČ Kohoutovice. Zbývající část přiléhající k MČ Jundrov vzhledem ke komplikovanému napojení z ulice Kopretinová neřešíme, nicméně, naše řešení dalšímu rozvoji ze strany Jundrova nebo budoucímu napojení na ulici Veslařskou nebrání. Naopak, umožňuje jeho vzájemné propojení. Náš návrh umožňuje etapizaci dle jednotlivých dílčích ploch.

Vycházíme ze znalosti místních poměrů, potřeb občanů vlastnících nebo užívajících pozemky v zájmové oblasti, stanovisek a vyjádření zainteresovaných odborů města Brna, správců sítí a záchranných složek, s nimiž jsme danou problematiku konzultovali.

Návrhy v našich námitkách reagují na stávající situaci v zahrádkářské a chatové lokalitě Juranka, kterou jsme popsali v naší Zprávě o stavu lokality Juranka. Tuto zprávu jsme vám v minulosti doručili.

V lokalitě Juranka je cca 80 % pozemků vlastněno soukromými osobami. Jedná se o velké množství vlastníků. Uvedený stav tedy vylučuje v budoucnu v rámci B-2 „kobercové developerské řešení v krátkém čase". Navíc, vlastníci pozemků nemají o takovéto řešení zájem. Navrhujeme nastavení takových podmínek z hlediska územního plánování, aby byl umožněn soulad individuálních potřeb a možností vlastníků a uživatelů pozemků a potřeb a možností města Brna.

V případě potřeby k vysvětlení nebo s dotazy nás neváhejte kontaktovat, viz kontaktní údaje v úvodu námitky.

Věříme v kladné vypořádání našich námitek

Děkujeme

S přátelským pozdravem,

„Všichni podepsaní podávající."

29. 6. 2020

[redacted]

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Kat. území dotčeného**	
[redacted]		
Seznam pokračuje na další straně		

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRESA E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
11	[redacted]		
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
Seznam pokračuje na další straně			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MA	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:		**Kat. území dotčeného**	
[redacted]			
Seznam pokračuje na dalsi strane			

NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	[redacted] ásti ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
[redacted]			
Seznam pokračuje na další straně			

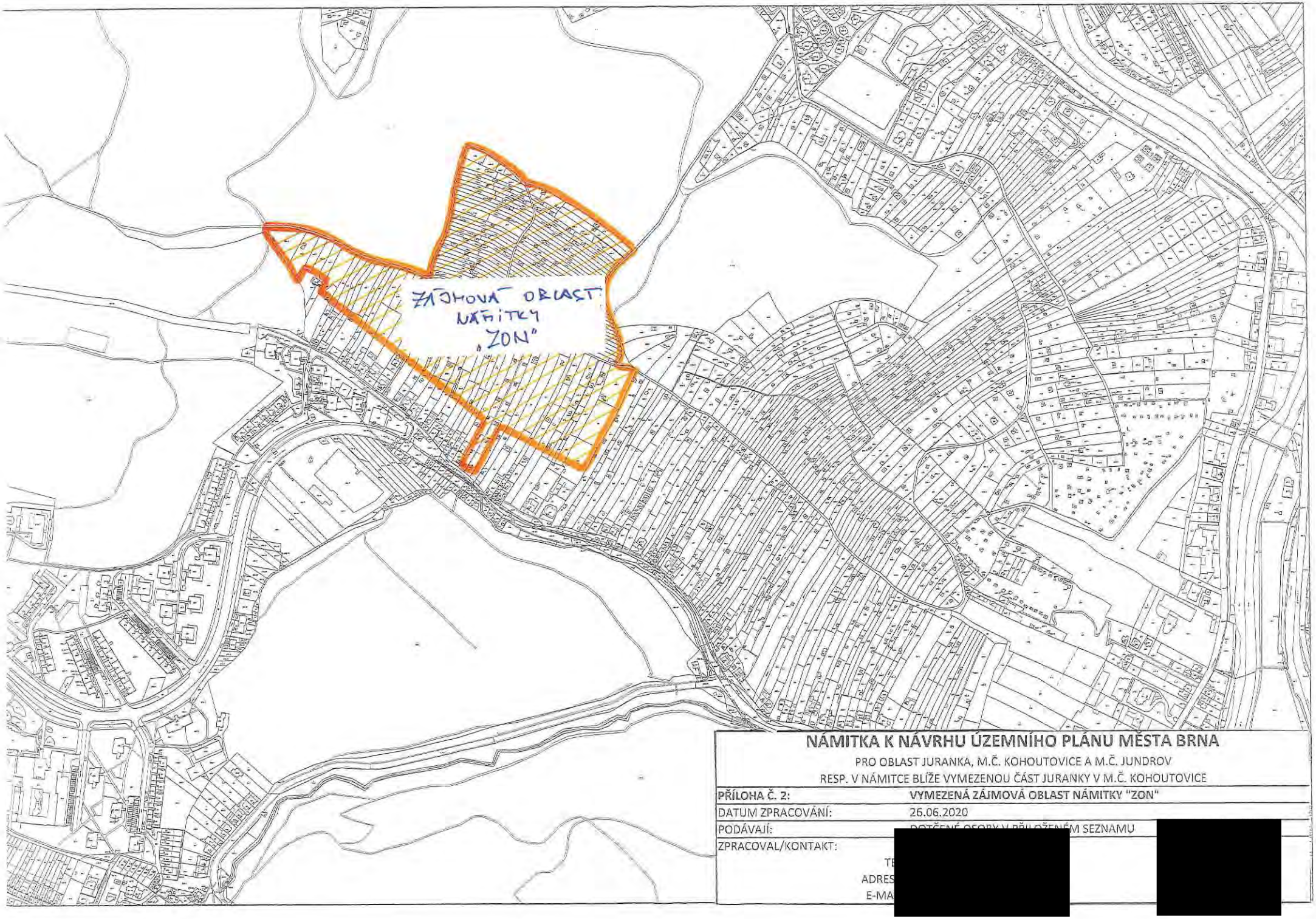
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 1:	**SEZNAM DOTČENÝCH OSOB PODÁVAJÍCÍCH NÁMITKU**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA: TE ADRES E-MAI	[redacted]
Upřesnění obsahu námitky, připomínky:	k textové části ANO, ke grafické části ANO, k procesu pořizování ANO. Městská část Kohoutovice, katastrální území Pisárky, Jundrov. Oblast Juranka a dotčené přístupové koridory, konkrétní zájmová oblast námitky je vyznačena v grafické příloze námitky.
Seznam dotčených osob:	je uveden v následujícím přiloženém seznamu a jejich identifikační údaje a popisy jsou uvedené následujících krycích listech.
Pokud některé dotčené osoby podávají námitku nebo připomínku vtomto znění samostatně mimo toto souhrnné podání, platí pro ně v tomto podání uvedený text námitky a její grafické přílohy.	

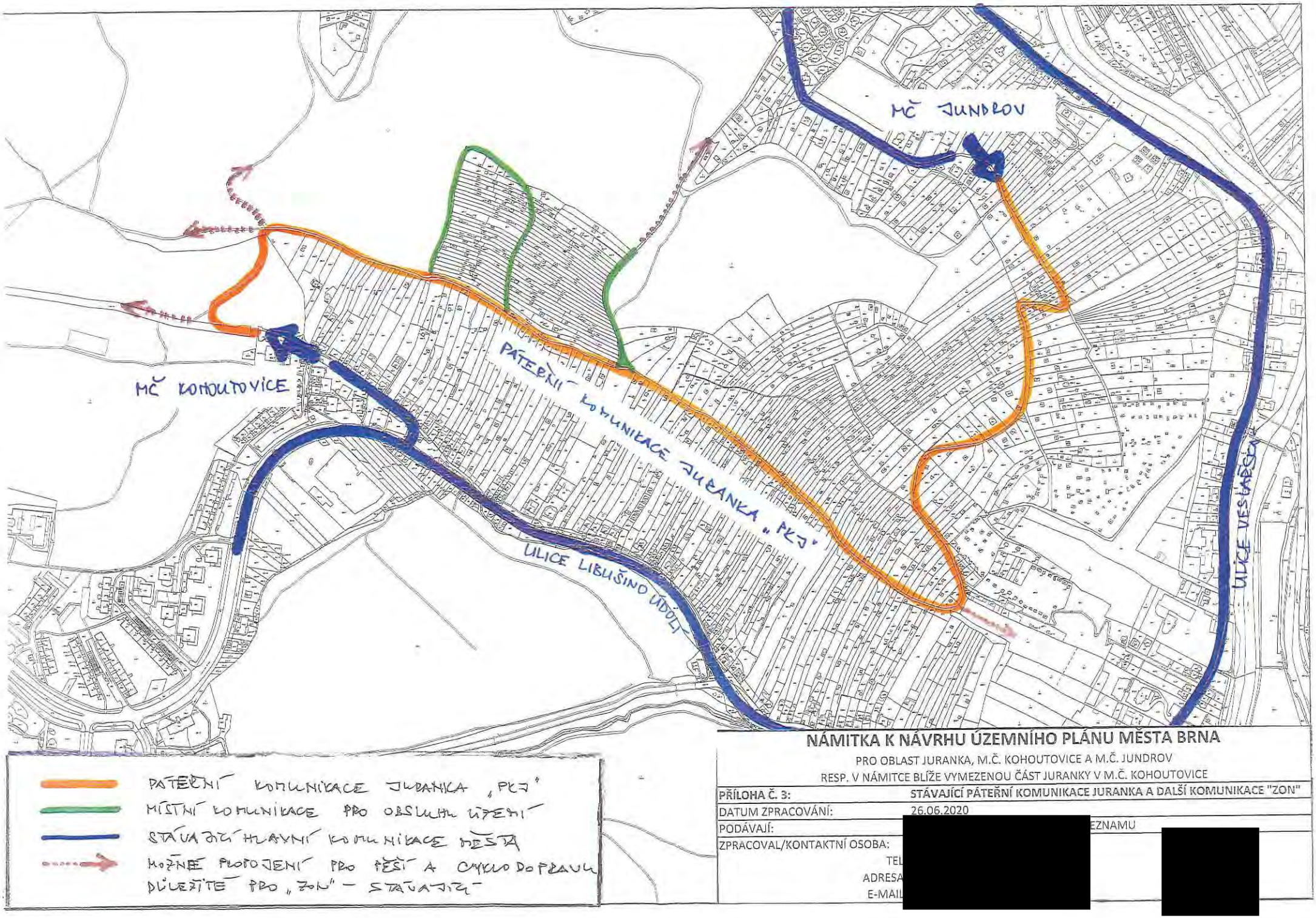
číslo formuláře identifikačních údajů podatele:	**Jméno a příjmení**	**Kat. území dotčeného pozemku**	**Parcelní čísla dotčených pozemků**
4	[redacted]		
Na dalších stranách jsou uvedeny samostatné formuláře jednotlivých dotčených osob s jejich podpisy.			



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 2:	**VYMEZENÁ ZÁJMOVÁ OBLAST NÁMITKY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	DOTČENÉ OSOBY V PŘILOŽENÉM SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKT:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MA	



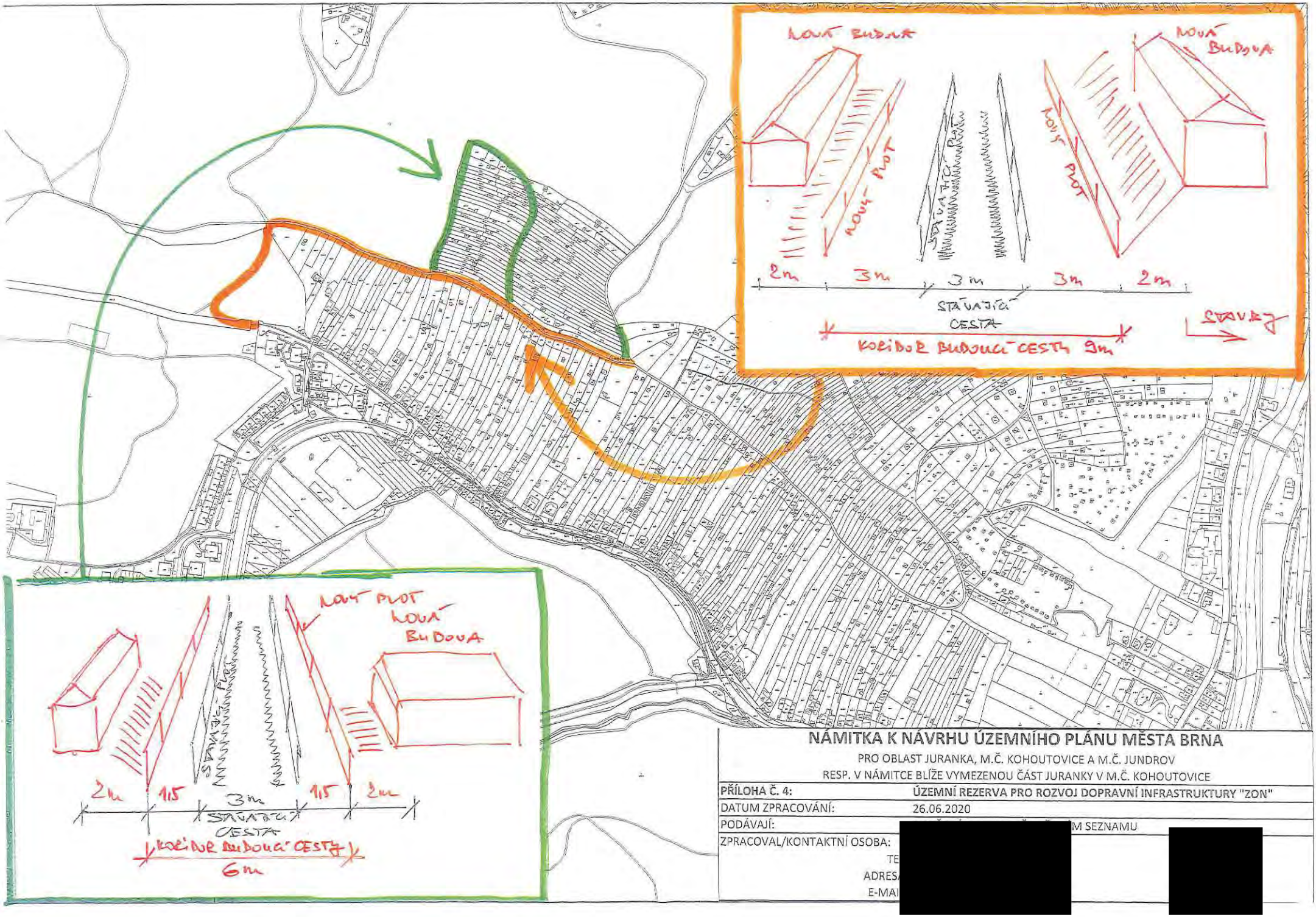
NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 3:	**STÁVAJÍCÍ PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE JURANKA A DALŠÍ KOMUNIKACE "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] EZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TEL	
ADRESA	
E-MAIL	

[redacted]

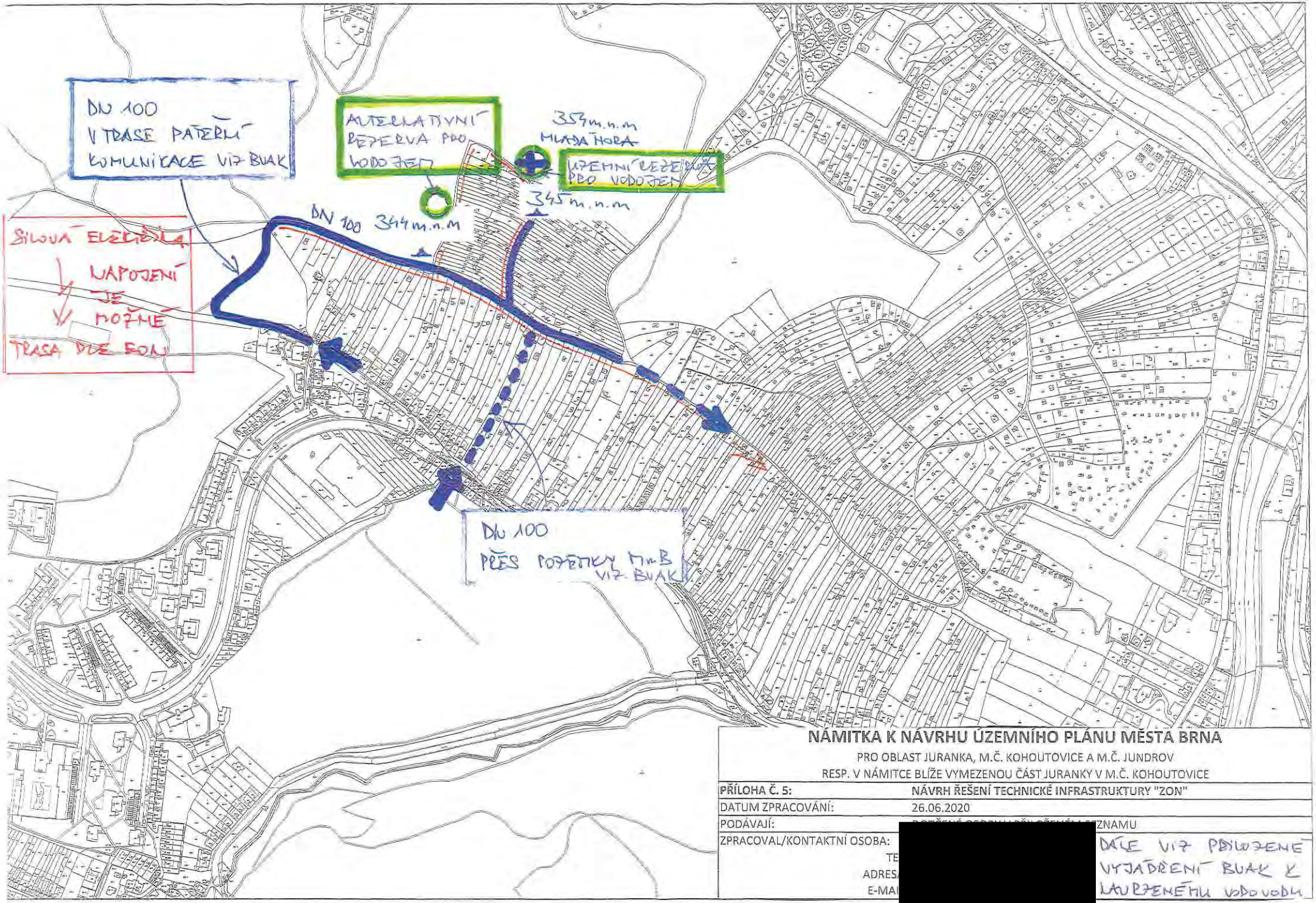


NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 4:	ÚZEMNÍ REZERVA PRO ROZVOJ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] M SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	
ADRES	
E-MAI	



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV

RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 5:	**NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY "ZON"**
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] ZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA:	[redacted]
TE	[redacted]
ADRES	[redacted]
E-MA	[redacted]

DÁLE VIZ PŘILOŽENÉ VYJÁDŘENÍ BUAK K NAVRŽENÉMU VODOVODU

K PŘÍLOZE Č. 5
LÁTKY K NÚP BRLA

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

[redacted]

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE | NAŠE ZNAČKA | VYŘIZUJE / LI | BRNO
721/000302/2018/JHa | Ing. Havla [redacted] | 04.01.2018
180104J2

VĚC
Brno, k.ú. Kohoutovice, k.ú. Jundrov, napojení na vodovod části oblasti Juranka, informativní vyjádření

Předmětem předložené žádosti je prověření možnosti napojení **části oblasti Juranka** (dle situace 13 dílčích oblastí) na vodovodní systém pro veřejnou potřebu po doplnění dalších upřesňujících podkladů. Jako využití území je uvedeno celoroční bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech, zahrádkářská činnost a dílčí plocha 13 je uvažována s objektem služeb. Nejvyšší kóta terénu v zájmovém prostoru je 354 m n.m.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Vám k předložené žádosti sdělují z hlediska zásobení vodou následující:
V blízkosti lokality evidují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. vodovodní řady DN 80 a DN 100 (tlakové pásmo 1.3.2.2 redukce pro dolní část sídliště Kohoutovice), které je možno využít pro napojení předmětné lokality. **Uvedené napojení využívá stávajícího vodovodního systému bez podmiňujících investic dle Generelu odvodnění, část zásobování vodou, za předpokladu spotřeby vody pouze pro bydlení v rekreačních objektech nebo rodinných domech + zahrádkářská činnost a služby dle doložené tabulky spotřeby vody.**

- **Přípojný koridor 1** - účelová komunikace šířky cca 3 – 3,5 m s částečně zpevněným povrchem. S umístěním vodovodního řadu do tohoto koridoru **souhlasíme**.
- **Přípojný koridor 2** - vzhledem ke zúžení koridoru na šířku cca 2 m (omezeno soukromými pozemky) není možno dodržet podmínky pro trasu vodovodního řadu dle Městských standardů pro vodovodní síť - **nesouhlasíme**.
- **Přípojný koridor 3** - koridor má šířku cca 25 m, pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou pronajaty jako zahrádky. Za předpokladu, že bude možno uplatnit režim ochranného pásma vodovodního řadu a obecné podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť je možno tento koridor využít - **souhlasíme**. Podmínkou je ještě prodloužení vodovodního řadu DN 100 tlakového pásma 1.3.2.2 v ulici Libušino Údolí o cca 20 m, pro získání nápojného bodu příslušného tlakového pásma.
- U návrhu další trasy vodovodního řadu za přípojnými koridory souhlasíme s uložením vodovodu, který bude překonávat lokálně omezené nejvyšší místo terénu max. 346 m n.m.
- Návrh vodovodního řadu pro veřejnou potřebu musí splňovat podmínky dle Městských standardů pro vodovodní síť.
- Dle doložené tabulky spotřeby vody vychází dle vaší metodiky celková hodinová potřeba vody pro předmětnou lokalitu Juranka (pro 695 obyvatel - celoroční bydlení + zahrady + služby) Qh = 4,466 l/s.
- Jak bylo uvedeno v předchozím vyjádření (č.j. 721/031721/2017/JHa), volná kapacita vodovodního řadu DN 80 přes koridor 1 je pouze 3,5 l/s. Realizací vodovodu v dimenzi DN 100 (část stávajícího vodovodu DN 80 musí být rekonstruována na DN 100) bude možné zajistit

potřebu vody v množství Qh=4,446 l/s pro předmětnou oblast Juranka. Realizací vodovodu DN 100 přes koridor 3 bude tato potřeba vody zajištěna taktéž.

- Realizací prodloužení vodovodů v profilu DN 100, při max. průtoku Qmax = 4,466 l/s, budou zajištěny tlakové poměry dostačující pouze pro dvoupodlažní zástavbu do max. kóty terénu 345 m n.m. v hodnotě min. tlaku 0,15 MPa.
- Vzhledem k výškovému profilu rozsáhlé oblasti bude nutné oddělení dalšího tlakového pásma, pomocí redukce tlaku.
- Stanovení rezervy pro případné navýšení spotřeby vody není možno v současné době zodpovědně vyčíslit.

Toto vyjádření je pouze informativní.
Stanovisko platí po dobu jednoho roku od data odeslání.

S pozdravem

Brněnské vodárn
Písárecká 555/1a,
útvar V

Ing. Mila
vedoucí

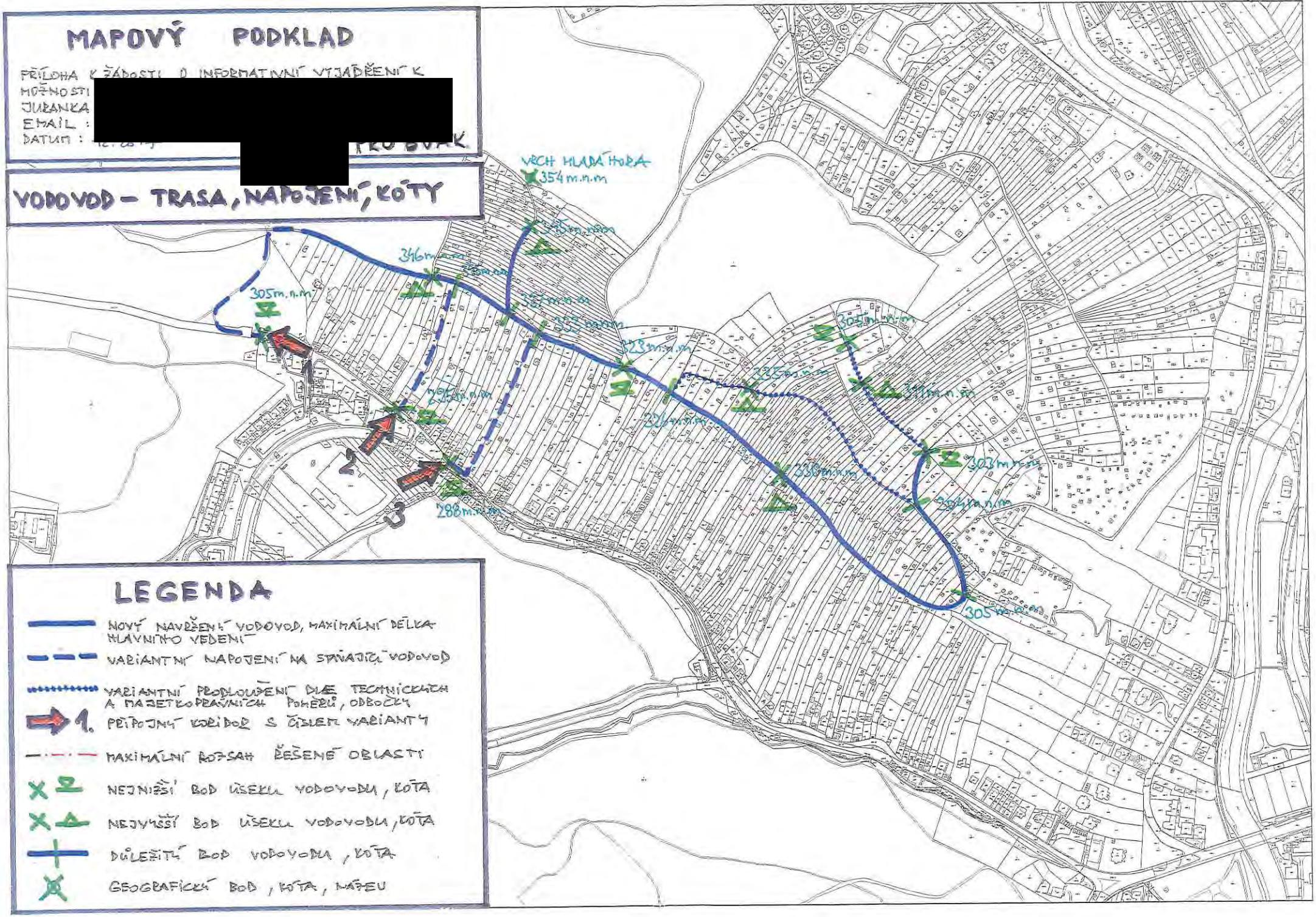
Na vědomí: Ing. Puttnerová, OÚPR MMB Kounicova 67

MAPOVÝ PODKLAD

PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O INFORMATIVNÍ VYJÁDŘENÍ K MOŽNOSTI
JUŽANKA
EMAIL :
DATUM :

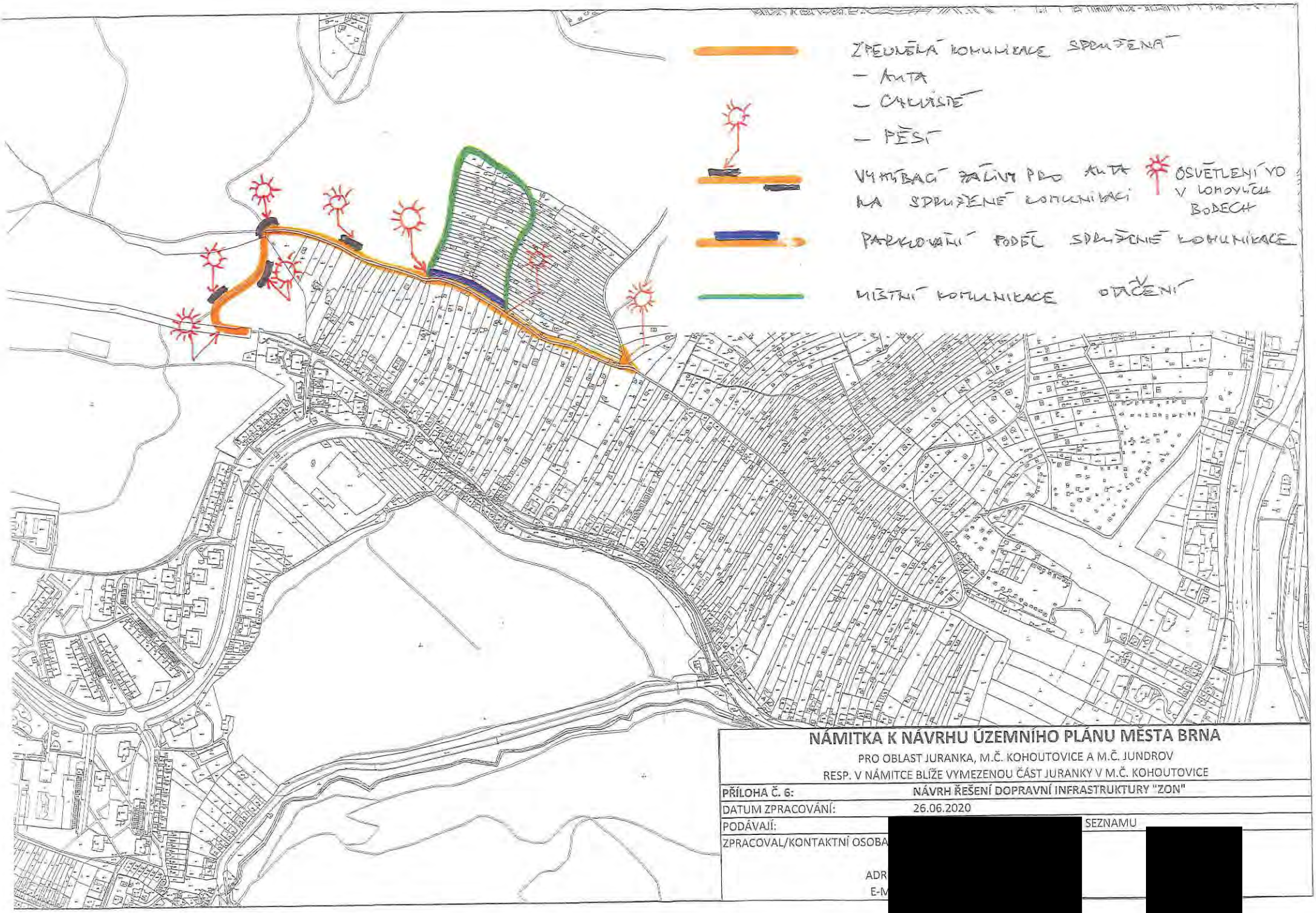
[redacted]

VODOVOD – TRASA, NAPOJENÍ, KÓTY



LEGENDA

- NOVÝ NAVRŽENÝ VODOVOD, MAXIMÁLNÍ DÉLKA HLAVNÍHO VEDENÍ
- VARIANTNÍ NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- VARIANTNÍ PRODLOUŽENÍ DÍLČÍ TECHNICKÝCH A MAJETKOPRÁVNÍCH POMĚRŮ, ODBOČKY
- 1. PŘÍPOJNÝ KORIDOR S ČÍSLEM VARIANTY
- MAXIMÁLNÍ ROZSAH ŘEŠENÉ OBLASTI
- NEJNIŽŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- NEJVYŠŠÍ BOD ÚSEKU VODOVODU, KÓTA
- DŮLEŽITÝ BOD VODOVODU, KÓTA
- GEOGRAFICKÝ BOD, KÓTA, NÁTEU



NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

PRO OBLAST JURANKA, M.Č. KOHOUTOVICE A M.Č. JUNDROV
RESP. V NÁMITCE BLÍŽE VYMEZENOU ČÁST JURANKY V M.Č. KOHOUTOVICE

PŘÍLOHA Č. 6:	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY "ZON"
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	26.06.2020
PODÁVAJÍ:	[redacted] SEZNAMU
ZPRACOVAL/KONTAKTNÍ OSOBA	[redacted]
ADR	
E-M	

MMB/0302571/2020
Námitky

MMB/0302571/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Název „zahradní chata“ byl použit pro rozlišení charakteru stavby, která je svými prostorovými parametry menší než přípustné stavby pro rodinnou rekreaci v plochách R. Dle závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, kapitoly 6.3.3.14 „Plochy zahrádek – I“ jsou zahradní chaty stavby, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2). Dle vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, takovýto typ stavby odpovídá způsobu využití stavby „stavba pro rodinnou rekreaci“, kód 8, a proto bude s tímto způsobem využití zapisován do evidence katastru nemovitostí. Nedochází ke změně oproti současnému stavu.

Názvy a formulace uvedené v závazné textové části Návrhu nového ÚPmB byly zvoleny zpracovatelem na základě jeho odbornosti a nejsou v rozporu s platnou legislativou, proto tento text nebude měněn.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“ vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci charakteristiky koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R“. Odstavec s názvem „širší pohled“ se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky“. V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci“ (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace“ (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

Výraz „krátkodobé ubytování“ je použit pro rozlišení hlavně od trvalého bydlení případně „dlouhodobého ubytování“ např. v ubytovně. V plochách rekreace R i v plochách zahrádek I trvalé bydlení není přípustné (dle Návrhu nového ÚPmB). Trvalé bydlení není přípustné ani v současnosti dle platného ÚPmB v plochách s objekty pro individuální rekreaci, ani ve zvláštních plochách pro rekreaci R. Forma užívání stávajících staveb v předmětném území, kterou popisuje podatel námitky, odpovídá právě spíše trvalému bydlení (skrytému bydlení) než individuální rekreaci.

Stavby pro bydlení, stavby ubytovacích zařízení ani ubytovací jednotky (pojmy viz. vyhláška č. 501/2006 Sb.) nejsou v předmětném území (lokalita Juranka) přípustné dle platného ÚPmB ani dle Návrhu nového ÚPmB. Návrhem nového ÚPmB se v předmětné lokalitě funkce plochy oproti platnému ÚPmB prakticky nemění, a proto nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v dané lokalitě. Je zachována kontinuita územního plánování. Zde je třeba zdůraznit, že plochy zahrádek (I) jsou plochami určenými právě pro individuální rekreaci. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je mimo jiné uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

MMB/0302571/2020
Námitky

- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně."
Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s výše uvedenou přípustnou velikostí, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Je zřejmé, že předmětem námitky je spíše nepochopení textové části Návrhu nového ÚPmB. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Kapitola 5 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB se věnuje koncepci uspořádání krajiny. V rámci této koncepce jsou v kapitole 5.3 „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití" vyjmenovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Podrobné podmínky využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole 6 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB. V rámci koncepce uspořádání krajiny, v kapitole 5.8, je také popsána rekreace, ve smyslu rekreační funkce krajiny, nikoli pouze ve smyslu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití „plochy rekreace – R". Odstavec s názvem „širší pohled" se věnuje rekreaci v plochách R, I, S i Z. Zahrádky, protože jsou specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně, jsou v rámci koncepce uspořádání krajiny popsány navíc samostatnou kapitolou 5.9 „Zahrádky". V textu Návrhu nového ÚPmB je třeba rozlišovat, zda se jedná o „rekreaci" (obecně rekreační funkci krajiny) nebo o „plochu rekreace" (konkrétní vymezení v rámci specifikace ploch s rozdílným způsobem využití).

MMB/0302571/2020
Námitky

Organizace textu je v pořádku, je třeba rozlišovat výše uvedené. Závazná textová část Návrhu nového ÚPmB byla formulována zpracovatelem na základě jeho odbornosti a v souladu s platnou legislativou (obsahové náležitosti dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), proto tento text nebude měněn.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I v Návrhu nového ÚPmB v lokalitě Juranka. Požaduje rozšíření podmínek pro využití ploch zahrádek o hlavní využití pro celoroční individuální rekreaci v objektech staveb pro rodinnou rekreaci, pobytovou rekreaci a sportovní rekreaci, nebo změnu na plochu rekreace – R.

Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován stávající stav využití území, plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Na základě výše uvedeného, mimo jiné, nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro stavby pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou až 80 m2. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.

Pobytová rekreace, sportovní rekreace a větší stavby pro rodinnou rekreaci jsou předmětem ploch rekreace R. Plochy rekreace R jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady pro

MMB/0302571/2020
Námitky

intenzivnější formy rekreace jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R.
Na základě výše uvedeného je v lokalitě Juranka v Návrhu ÚPmB ponecháno vymezení do stabilizované plochy zahrádek I s územní rezervou pro bydlení B-2, bez podatelem požadované změny definice.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy rekreace R, které odpovídají svou funkcí většině požadavků podatele, jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to především ve vymezených rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Juranka tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci. Lokalita Juranka nebyla prověřena územně plánovacími podklady (např. Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)) pro intenzivnější formy rekreace, jaké umožňují plochy rekreace R. Ani Koncept nového ÚPmB (2011) neprověřil a nenavrhl v žádné z variant plochu rekreace R. Požadované stavby o velikosti zastavěné plochy 120 m2 není možné považovat za stavby pro individuální rekreaci. Spíše by se již jednalo o stavby pro bydlení nebo pro skryté bydlení. Tyto stavby by výrazně zvýšily intenzitu využití území, což není žádoucí. Pro individuální rekreaci je dostatečné vymezení plochy zahrádek I. Z definice ploch zahrádek I je zřejmé, že nevylučuje jiné formy individuální rekreace, než je zahrádkaření v pravém slova smyslu. Stavby, s přípustnou velikostí 40 m2 zastavěné plochy, podsklepené, s 1. nadzemním podlažím a podkrovím, které budou do katastru nemovitostí zapsány jako stavby pro rodinnou rekreaci (viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), a které mohou být doplněny o adekvátní příslušenství (např. kůlna, bazén, altán), budou poskytovat dostatečné zázemí pro individuální rekreaci. Navíc, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2, přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují např. interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace.
Lokalita Juranka je dlouhodobě prověřovanou lokalitou pro rozvoj funkce bydlení, viz. územně plánovací podklad (ÚPP) Studie možností využití lokality Juranka (Atelier ERA, 09/2000), územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018). Koncept nového ÚPmB (2011) ve variantě I. také prověřil předmětnou lokalitu Juranka pro bydlení. Z tohoto důvodu nebylo možné již ve stávajícím ÚPmB podpořit rozvoj individuální rekreace výstavbou nových objektů pro individuální rekreaci, ale zůstával zde zachován

MMB/0302571/2020
Námitky

stávající stav využití území plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, tj. zahrádky, pouze s možností rozšiřování těchto staveb do 25 m2 zastavěné plochy, bez možnosti výstavby staveb nových. Návrh nového ÚPmB stávající stav v platném ÚPmB pouze potvrzuje, bez výrazných změn přípustného využití, a zachovává tak kontinuitu územního plánování. Proto je v Návrhu nového ÚPmB vymezena v lokalitě Juranka stabilizovaná plocha zahrádek I a přes ni územní rezerva pro bydlení B-2. Dle stavebního zákona jsou v územní rezervě zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnou v území je změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn. To znamená, že v plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv, v tomto případě pro bydlení. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.
Na základě výše uvedeného nebyla předmětná lokalita Juranka v Návrhu nového ÚPmB vymezena jako plocha pro rekreaci R, která umožňuje využití obecně pro rekreaci, sport, případně pro větší stavby pro rodinnou rekreaci. Rozvoj výstavby rekreačních objektů a jiné vybavenosti vhodné pro funkci rekreace (v plochách R) by znemožnil budoucí změnu na plochu pro bydlení.
Nad rámec námitky uvádíme související:
Návrh nového ÚPmB (z r. 2020) vymezil územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování komunikace D43 (nyní silnice S/43) na území města Brna. Stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2 byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.
Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění."
Na základě výše uvedeného tak byla v Návrhu nového ÚPmB (2021) ponechána stabilizovaná plocha zahrádek I a územní rezerva B-2, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace S/43 v souladu s podnětem určeného zastupitele. V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 10 „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření" jsou uvedeny podmínky prověření územní rezervy B-2.

Námitka č.6
<u>Výrok:</u>

MMB/0302571/2020
Námitky

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění podmínky pro umísťování staveb o konkrétní odstupy od hranic pozemků nebo oplocení.
Požadovaná podmínka je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.
Tímto bude zajištěna ochrana koridoru pro zpřístupnění celé lokality.

Námitka č.7
Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na doplnění obslužné páteřní komunikace v celém rozsahu a na zakreslení efektivní a ekonomicky nejvýhodnější územní rezervy pro rozšíření komunikace.
V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení cyklistických tras na Jurance.
Úkolem územního plánu je vytvářet územní podmínky pro možnost umístění záměrů, nikoliv předepisovat konkrétní trasy bez znalosti podrobnějšího prověření.
Obecně územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000). V rámci stanovení podmínek využití ploch v kap. 6.2. a kap. 6.3.3.10 závazné textové části je umožněno umístění cyklistické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavky uvedené v námitce jsou nad podrobnost řešení územního plánu. Vymezit koridory pro technickou infrastrukturu není možné řešit bez vazby na dopravní řešení. Řešení je nutné prověřit územní studií. Území je součástí územní rezervy B-2, která však může být aktivována v případě, že bude rozhodnuto o vedení D43 na území města Brna. Napojení zahrádkářské lokality na vodovod není předmětem řešení územního plánu. Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

MMB/0302571/2020
Námitky

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s absencí návrhu ploch veřejných prostranství v zájmové oblasti námitky vymezené graf. přílohou.

Vymezení ploch veřejných prostranství není možné řešit bez vazby na dopravní řešení území a celkovou koncepci území. Zájmová oblast námitky je v Návrhu ÚP zařazena do plochy územní rezervy B-2. Plochy územních rezerv nejsou koncepčně detailně řešeny, jsou pro ně pouze stanoveny podmínky k prověření. Konkrétně pro rezervu B-2 prověřit možnost rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě, prověřit umístění veřejných prostranství, prostupnost územím a zachování přístupu do navazujících ploch zahrádek; lokalita je podmíněná vyhodnocením potřeby dalších zastavitelných ploch a prověřením možnosti odkanalizování.

Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. předmětné územní rezervy B-2, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Stanovit v územním plánu uváděné požadavky je nad jeho podrobnost. Předmětné požadavky lze řešit v územní studii, která by stanovila podrobnější podmínky na ochranu dopravního koridoru v místě napojení Ju-1 na B-2 a mohla by sloužit pro rozhodování v území. Územní studie může být pořízena na základě podnětu kdykoliv. V rámci úpravy návrhu pro veřejné projednání bude v lokalitě Juranka vymezen rozšířený koridor veřejného prostranství v jednotné šířce ve stopě stávající obslužné komunikace od stávajícího úseku ulice Libušino údolí po ulici Kopretinovou, včetně propojení napříč územím k ulici Kopretinové.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB vymezuje územní rezervu B-2 k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení a veřejných prostranství v lokalitě Juranka, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna. Územní rezerva je vymezena v souladu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 (S43) na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných

MMB/0302571/2020
Námitky

ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.“
Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-2 v Návrhu ÚPmB ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (S43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.
Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch resp. požadované prostorové uspořádání v rámci konkrétní plochy v lokalitě územní rezervy B-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a územní rezervy jsou v Návrhu ÚPmB definovány pouze v obecné rovině, ve které by se měly následně podrobněji prověřit. Nejedná ani o rozvojovou lokalitu jako ve var I. Konceptu ÚPmB, která by byla konkrétněji specifikována v kartě lokality. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

7439

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302633
Příl.:

Podatelé: [redacted]

Lokalita: Brno, městská část Útěchov

NÁMITKA K PŘIPRAVOVANÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA BRNA

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁVÁNÍ

Katastrální území: Útěchov u Brna [775550]

Parcelní čísla: [redacted]

Jako vlastníci pozemku p. č. [redacted] k. ú. Útěchov, podáváme námitky k návrhu ÚPmB, týkající se využití uvedeného pozemku do plochy A, plochy zemědělství. Pozemek p. č. [redacted] k. ú. Útěchov není využívaný k zemědělství a nachází se v těsné blízkosti stávajících staveb rodinných domů a je přístupný z účelové komunikace.

Žádáme, aby celá plocha pozemku p. č. [redacted] k. ú. Útěchov, byla navržena do plochy bydlení B/r1 a vlastníkům pozemku byla umožněna výstavba stavby pro bydlení, rodinného domu.

Máme za to, že námi navrhovanou změnou plochy pro zemědělství na plochu pro bydlení B/r1 nemůže vzhledem výše uvedenému využívání pozemků v uvedené lokalitě dojít k omezení plochy zemědělství.

Podatelé: [redacted]

Datum:

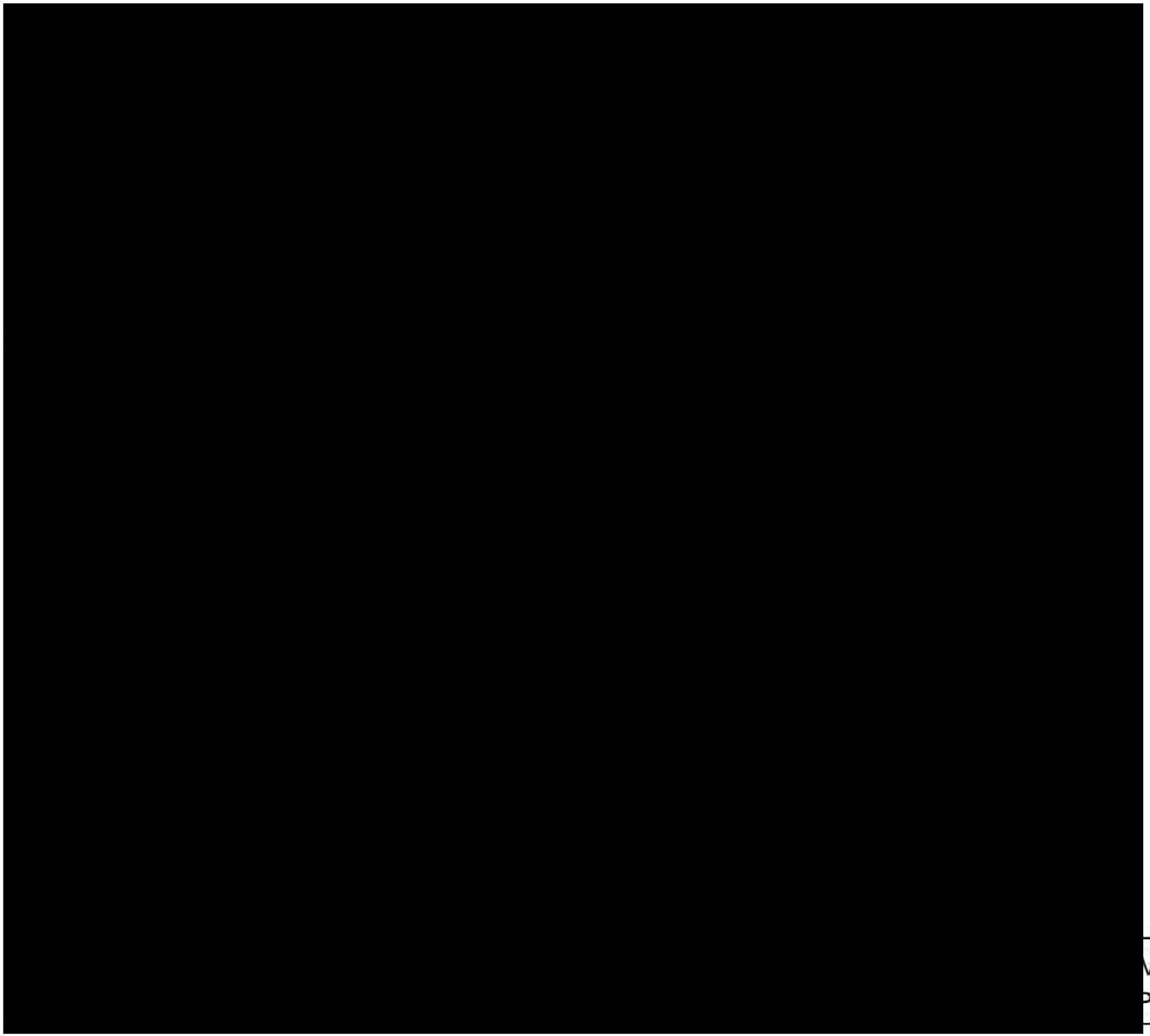
Přílohy: [redacted] ZEMNÍHO PLÁNU
2 – SITUACE PARCEL V MAJETKU MANŽELŮ SKŘEPKOVÝCH

PŘÍLOHA 1



ÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

PŘÍLOHA 2



LEGENDA

DATA KATASTRU NEMOVITOSTÍ

DOTČENÉ PARCELY

V MAJETKU MANŽELŮ
PKOVÝCH

MMB/0302633/2020
Námitky

MMB/0302633/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů, terénních šetření a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci rozvojové lokality U-1 Útěchov-jih a jejího okolí je detailněji popsáno v textové části odůvodnění výsledného řešení Návrhu ÚPmB – Příloha č. 1.2 karty lokalit v příslušné kartě rozvojové lokality, ze které v obecné rovině vyplývá:

"Rozvojová lokalita přímo navazuje z jihu na současnou nízkopodlažní rezidenční zástavbu MČ Útěchov. Řešení rozvojové lokality souvisí se změnou platného ÚPmB B168/15-0/Z. Rozvojová plocha dotváří novou zástavbou jižní část městské části. v centru rozvojové lokality je vymezena plocha smíšená obytná, která by měla pokrýt deficit služeb pro místní obyvatele. v území je nutné výstavbu koordinovat s ochrannými pásmy VVN a VTL plynovodu (jeho přeložka byla realizována v roce 2020) a ochranné pásmo lesa. Lokalita je navržena tak, aby mezi lesem a zástavbou byl volný nezastavitelný pás území. Východní část lokality je od stávající zástavby na okraji lesa oddělena zemědělskou půdou, která tak chrání území před kompaktním zastavěním a umožňuje prostup a migraci územím. MČ Útěchov tak nebude zcela zastavěna a nepřijde o poslední volné plochy mezi zástavbou a lesním porostem."

Vymezení plochy zemědělské "A" navazující na rozvojovou lokalitu U-1 vyplývá také částečně z dohody s MŽP ČR ke Konceptu ÚPmB z hledisky ochrany a záboru ZPF.

Pro informaci uvádíme, že změna B168/15-0/Z, která plánovala návrhové plochy pro bydlení rozšířit až k hranici lesa v jižní části Útěchova, byla vyloučena po jejím samotném projednání a to z důvodu nesouhlasu Ministerstva životního prostředí s předpokládaným rozsáhlým záborem ZPF.

Vzhledem k uvedenému a také na základě požadavku vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území byl rozsah předmětné lokality upraven do podoby zveřejněném v Návrhu ÚPmB.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v dané lokalitě se tedy jeví účelné a v souladu s platnými právními předpisy, podklady, vizemi a strategií města Brna zejména o vytváření kompaktního města, a proto není opodstatněné toto vymezení měnit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302639
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7296

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302639/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739b913

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsme vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Bystrc	
Katastrální území	Bystrc	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví dle v současnosti platného Územního plánu města Brna pro plochu bydlení, tedy dle připravovaného územního plánu s výškovým limitem B/v4.

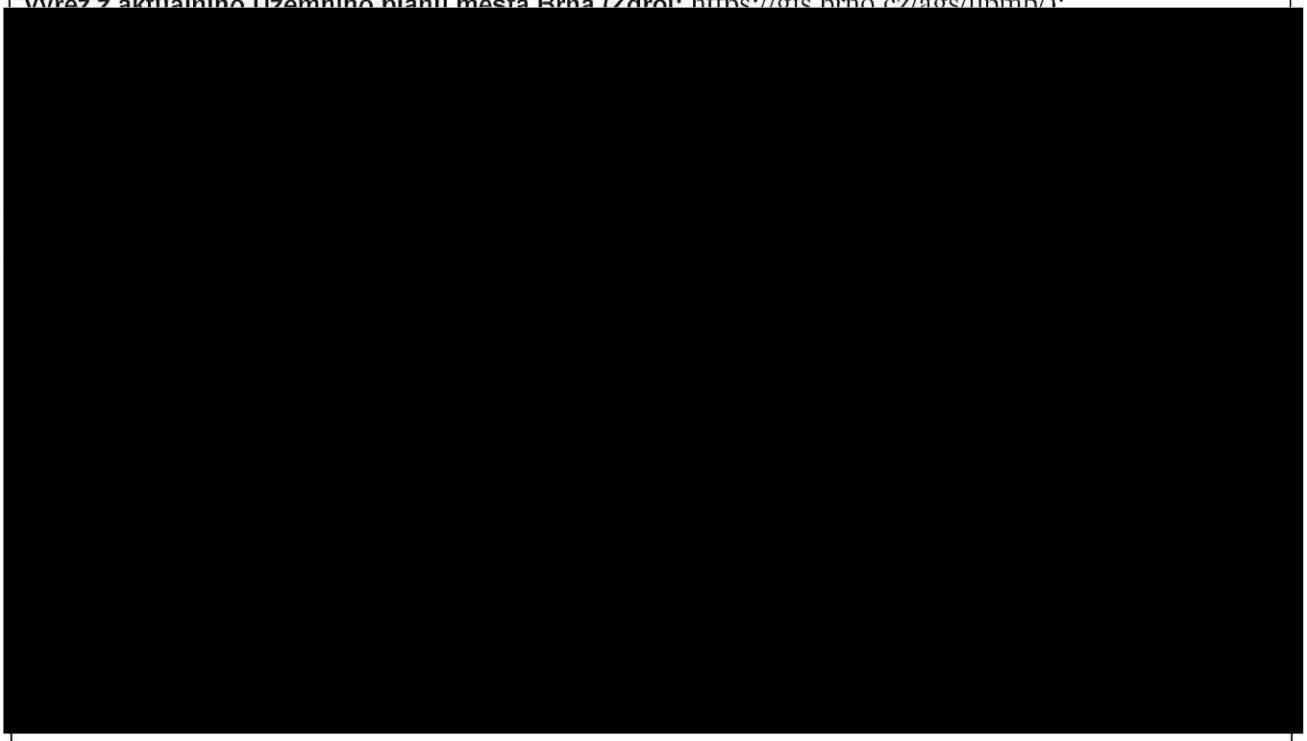
Odůvodnění námitky:

Pozemky v našem vlastnictví jsou ve velmi svažitém terénu, a pokud bychom měli vycházet z nového návrhu územního plánu, tak omezení výškového limitu na B/r2 razantně sníží jejich hodnotu. Před pár lety jsme koupili některé pozemky, které bylo možné zastavit bytovými domy. Změna územního plánu by tento záměr znemožnila, a tudíž i celkově cenu těchto pozemků snížila.

Aktuálně naše pozemky spadají do stejné plochy (BC 0,4) s pozemky, u kterých se ale podle nového územního plánu mění jejich charakter na B/v3. Naše pozemky se ale mají změnit na B/r2. Rádi bychom v budoucnu navázali charakterem zástavby na bytové domy při ulici Šemberova. Vzhledem ke svažitosti našich pozemků a výkladu měření výšek definovaným v nově připravovaným územním plánu, bychom chtěli změnit tuto plochu na B/v4. Pokud bychom měli respektovat nový návrh s plochou B/r2, došlo by ke snížení hodnoty těchto našich pozemků, což je pro nás neakceptovatelné.

Z výše uvedeného důvodu vznášíme námitku proti této změně a vyžadujeme změnu na B/v4, což odpovídá aktuálnímu BC 0,4.

Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: https://gis.brno.cz/ags/upmb/):



Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice parcel č. [redacted]

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)

[redacted]

V ..... dne	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0302639/2020
Námitky

MMB/0302639/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zařazení pozemků p.č. 2093/145, 2051/1, 2050/1, 2050/2, 2049, 2048, 2047, 2041, 2040/2, 2040/1, 2042/2, 2044, 2043/3, 2056/2, 2042/1, vše k.ú. Bystrc do návrhové plochy pro bydlení B/r2 vychází z Konceptu nového ÚPmB. Zpracovatel taktéž vyhodnotil výškovou úroveň 2 (tj. 3 až 10 metrů) jako vhodnou pro předmětnou lokalitu. Sousední bytové domy o 4 nadzemních podlažích mají výšku cca 12 metrů, což s níže poskytnutými možnostmi navýšení v návrhových plochách lze chápat jako vhodné pro vymezení výškové úrovně 2 na výše vyznačených pozemcích. Nelze zde tedy stavět vyšší objekty než ty stávající, výšková úroveň 4 by odpovídala 9 až 22 metrům. Nutno vzít v úvahu řadu rodinných domů při konci ulice Šemberova, kterým by měla nová zástavba odpovídat.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

V návrhových plochách lze buďto:

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302666
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7401

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Kníničky, parc č[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části ANO	☐ Ke grafické části ANO	☐ K procesu pořizování ANO
Městská část	Brno-Kníničky	
Katastrální území	Kníničky	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text ná[redacted]

přílohy:
ano

1 **N/P č. 1**: níže připomínkovaný návrh ÚPmB se týká lokality, názorně vyobrazené v grafické příloze sytě zelenou barvou „Z". Kupáž cca desítky parcel soukromých vlastníků pozemků je návhem ÚPmB nepochopitelně vklíněna mezi již existující zónu plochy bydlení zastavěné RD a na ni plynule navazující plánovanou plochou bydlení „B/r2" a jižně situovanou zahrádkářskou kolonii OSADA III s dostatečným rozsahem zeleně. 1

Aktuální plán tak navrhuje změnu využití území ze současného špatného stavu (*ostatní plocha- neplodná půda*) **na stav ještě horší**. Důsledky dosud neproduktivního a nehospodárného využití větší části předmětného území viz fotopříloha s legendou.

Takovou změnu stavu, která nemá oporu v aplikaci ve veřejném zájmu, nepřipouští žádná z platných norem stavebního, občanského, správního práva a práva ŽP. Podatel se proto domáhá změny k lepšímu, a to využít většinu předmětného území **nikoliv jako plochu *městské zeleně*,** ale **plochu zastavitelnou stavbami určenými k bydlení „B/r2"v symbióze s již existujícím urbanistickým řešením.** Plochu „Z" navrhuji redukovat na p.[redacted]dětské „Horní hřiště") a obecní pozemky [redacted] již jako městská zeleň využívané.

ZDŮVODNĚNÍ:

Kníničky samotné mají ze všech městských částí nejvyšší podíl zeleně na 1 obyvatele, není třeba ji zde z veřejných zdrojů ještě rozšiřovat, zvlášť když stávající objem městské zeleně není schopna MČ finančně a fyzicky opečovávat stejně jako Lesy města Brna.

Soukromí vlastníci pozemků, navazujících na zahrádkářskou kolonii OSADA III od p.[redacted]

většinou druhově označených jako *ostatní plocha-neplodná půda* byli a jsou omezeni v rozsahu a kvalitě výtěžnosti nemovitostí již samotným již překonaným ÚP z r. 1994. K druhotnému poškození byli odsouzeni k omezení rozsahu a kvality výkonu vlastnického práva direktivní směnou v důsledku státní zemědělské politiky z přelomu milénia – konkrétně Komplexní pozemkovou úpravou (KPÚ) z r. 2002 – viz jejich nabývací tituly k uměle vytvořeným parcelám za účelem dorovnání zbytkové výměry po scelování pozemků z období kolektivizace zemědělství. Bez možnosti oplocení (prosadila ji pouze místní samospráva pro p.č. [redacted] pro jediný zdejší pozitivní prvek z hlediska využití území = DĚTSKÉ HŘIŠTĚ a částečně podatel - vlastník p.č. [redacted] nebylo možno z bezpečnostních aj. důvodů označený v ÚP jako „Z" využívat ani pro *individuální rekreaci*, natož pak jako deklarovaný *zemědělský půdní fond* – pozemky jsou na zhutněné navážce.

Nabytím účinnosti pozdě kritizovaného ÚP z r. 1994 a KPÚ tak v lokalitě, plošně determinované současným návrhem ÚPmB výměrou 165 tisíc m2, vzniklo prostředí faktické divoké veřejné městské zeleně s trvalou ekologickou a erozní zátěží, dlouhodobě využívané bezdomovci, narkomany a kriminálními živly – viz přiložené názorné příklady fotografií z místa.

Smyslem N/P č. 1 je prokázat negativní důsledky podcenění zásad územního rozvoje ve špatném ÚP z r. 1994 s dopadem na obrácený efekt ÚP, jehož aplikací došlo v daném místě naopak k **úpadku z hlediska využitelnosti území, a to k materiální újmě jak místní samosprávy, tak k újmě vlastníků pozemků v lokalitě, dotčených regulemi ÚP.**

Návrh ÚPmB, vyhlášený VV č. j. MMB/0202272/2020, resp. VV MMB/0237917/2020, napadám námitkou, podanou dle ust. § 52 odst. 2 z.č. 183/2006 Sb., stavební zákon, (SZ) v platném znění, neboť návrhem ÚP prosazovaný stav nezlepšuje, ale ještě zhoršuje praxí neosvědčený stav využití předmětného území. Navrhovat využití mnou vlastněné parcely č. 3321 *k nestavební-volné, stabilizované funkci – plochy krajinné zeleně* znamená pro vlastníka významně znehodnotit jeho nemovitost, omezit ho ještě více ve výkonu vlastnického práva i oproti dnes již redukovanému stavu. Koliduje s usnesením NSS č.j. 1Ao 1/2009-120 o překročení spravedlivé míry vlivu na má vlastnická práva. Napadený návrh vyvolává riziko dalšího nepřiměřeného omezení výlučného vlastnictví k pozemku z důvodu budoucí možné náhrady v případě územních změn a direktivních výměn pozemků, pokud by byly uplatněny dle ust. § 102 z.č. 183/2006 Sb., SZ.

N/P č. 1, uplatněná i vůči procesu pořizování návrhu ÚP, upozorňuje v praxi prokázané působnosti ÚP z r. 1994, na odklon od zásady nenadřazovat ÚP nad míru stanovenou jinými zákony na úkor základního lidského práva soukromého vlastnictví, na které upozornil veřejný ochránce práv již v r. 2011 (sp. zn. 6253/VOP/SN). Vztaženo k připravovanému ÚP a zde napadené lokalitě v k.ú. Kníničky by schválením navržené verze došlo podle stanoviska VOP ke kolizi s čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod.

2 **N/P č. 2:** se týká nezbytnosti zásadního celkového přehodnocení návrhu ÚP z hlediska zcela změněných ekonomických zdrojů, na nichž se má ÚP realizovat v nejbližších desetiletích s **dopady ekonomických důsledků pandemické krize na rozpočty místních samospráv**. To musí vést autory návrhu k bezpodmínečné redukci cílů plánovaných změn a korekci očekávaných zdrojů, což návrh dosud nereflektuje. Návod, jak v praxi čelit nepředvídaným překážkám v realizaci finalizovaného ÚP, 2

odůvodňuji v následujícím návrhu východisek, aplikovaných na místní konkrétní podmínky zájmové lokality:

1. Zónu, specifikovanou v N/P č. 1 vyňat ve většinovém rozsahu celkové výměry cca 165 tisíc m2 ze záměru využití území jako „Z" (či „ZR") – *městská zeleň* a ponechat v ní pouze dvě její východní okrajové části, tj. dětské HORNÍ HŘIŠTĚ a rovněž obecní parcely č. [redacted] Obě jsou nejméně vhodné k využití jako *plocha bydlení – B/r2.*
2. Veškerým pozemkům v soukromém vlastnictví, situovaným v předmětné zóně, **přiznat status plochy bydlení.** Tím zabránit další výše prokázané devastaci území. Mnou navrhovaná změna by znamenala **významné snížení spotřeby veřejných prostředků a redukci nároků na výkony lidských zdrojů do dotčeného území**.
3. Hmotné, intelektuální a odpovědnostní faktory, spojené s výkonem vlastnických práv **přenést na soukromé fyzické osoby**, které je dobrovolně a v zájmu naplnění ústavních práv jištěných LZLPS chtějí na sebe převzít. Soukromí vlastníci těchto pozemků v rámci své přirozené snahy zhodnocovat a chránit svůj majetek s vyšší mírou efektivity než státní moc, očekávají, že **státní investice do inženýrských sítí,** nacházející se již od 80. let m.s. v bezprostřední blízkosti soukromých pozemků či přímo na nich, **tak budou konečně využity.**
4. Navrhovaná změna využití území jako stavebních pozemků garantuje pro budoucno nejen snížení režijních nákladů města/obce/městské části, ale i zvýšení bezpečnosti příměstského prostředí, zvýšené péče o okolní krajinu, zadržování vody v krajině a další operativnější veřejnou správu území.

V Brně, 21. 6. 2020

[redacted]

.....

Příloha k NÁMITCE k Návrhu ÚPmB
Podatel Ant. Filla, k.ú. Kníničky, p.č. 3321 a sousedící změna ze „Z“ na „B/r2“ – plocha bydlení

Území dotčené navrhovanou změnou (ze zelené na růžovou):

[redacted]

Legenda k fotodokumentaci (str. 2 přílohy):

Obr. nahoře:

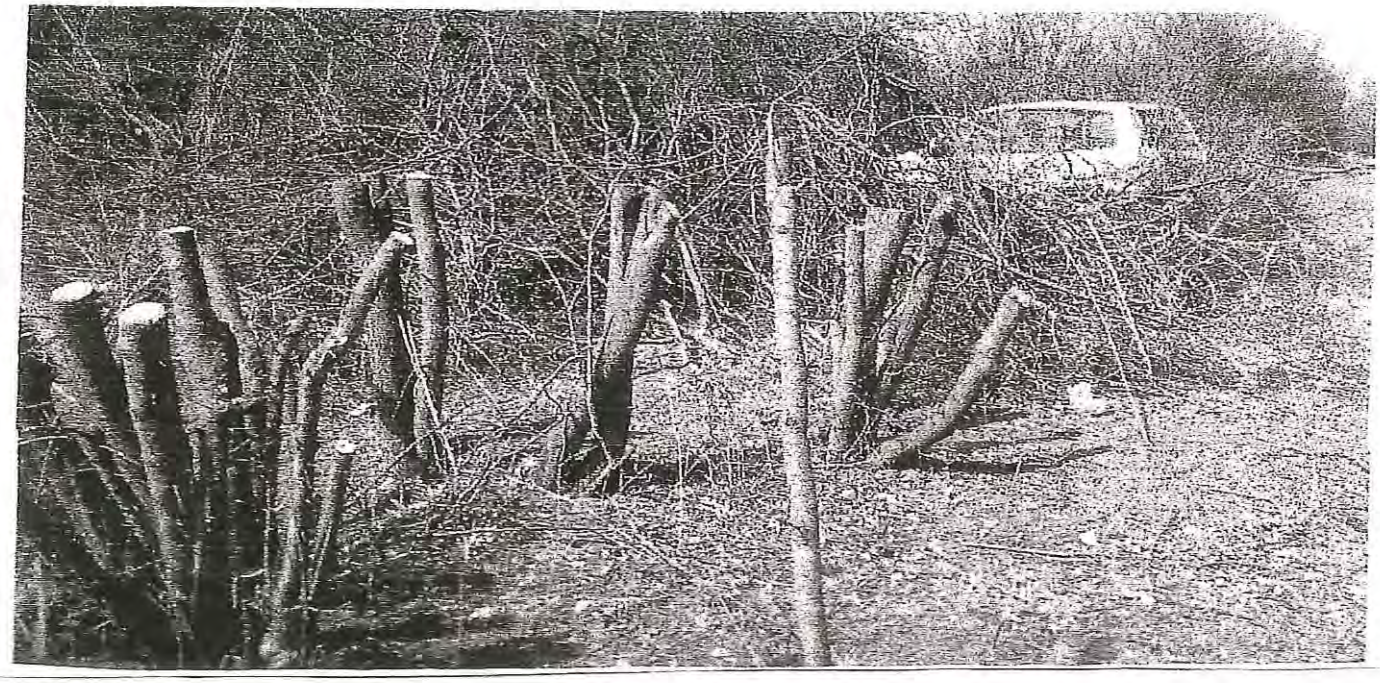
Stav většiny plochy p.č. [redacted] k.ú. Kníničky v březnu 2018 den po zahájení revitalizace pozemku, dotčeného důsledkem změny využití území dle ÚPmB z r. 1994. Většina *„ ostatní plochy-neplodné půdy-území určené k rekreaci“* zarostlá náletovými dřevinami a houštím.

Obr. uprostřed:

Čtvrtina pozemku ve východní části parcely o rozloze [redacted] byla údajně asi 10 let využívána bezdomovci a narkomany. Vzdálenost od dětského hřiště 20-30 metrů! Odstraněním ekologické a kriminální zátěže vybagrováním černé stavby podzemního bunkru a zabezpečení prostoru na náklady a rizika vlastníka pozemku došlo v rámci veřejného i soukromého zájmu k nespornému zkvalitnění životního prostředí v území, kde původní ÚP zapříčinil pravý opak. Proto vnutit mu znovu status „městské zeleně“ znamená vznik škod.

Obr. dole:

V pozadí zřetelná stavba hojně užívaného oploceného dětského hřiště. Pozemek p.č. [redacted] ukazuje rozdíl stavu těsně před dokončením revitalizace plochy, vyrovnáním terénu a rekultivací půdy, t.č. již využívané k zahrádkářské činnosti, stoprocentnímu zadržování vody v krajině, zabezpečení před pokračováním půdní eroze, před nápadem kriminalitou, nahrazenou využitím k volnočasovým aktivitám. Vhodné místo pro ostatní vlastníky sousedních parcel k výstavbě rodinných domů!!!







MMB/0302666/2020
Námitky

MMB/0302666/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky se podle stávajícího územního plánu nachází ve stabilizované ploše nestavební – volné, s funkcí zemědělský půdní fond. Využití takových ploch je dle regulativů stávajícího územního plánu velmi omezené – plochy s funkcí zemědělského půdního fondu (který není součástí stavebních ploch) slouží zejména k hospodaření se zemědělskou půdou. Podmíněně přípustné je využití pro nestavební funkce, pro umístění dočasného oplocení. Současně se zhruba polovina pozemku nachází v ochranném pásmu dálnic a rychlostních komunikací (v tomto případě silnice R43) nacházejících se mimo zastavěné území města. Pro tento pozemek tedy nebylo vzhledem k uspořádání území plánováno stavební využití ani v aktuálně platném územním plánu.

Podle návrhu územního plánu je pozemek nově zařazen do stabilizované plochy městské zeleně (Z), a to mimo zastavěné území města. V těsném sousedství je pak vymezen koridor dopravní infrastruktury Bc/1.

Dle metodiky zpracovatele nového územního plánu jsou vymezovány plochy o minimální výměře 5000 m2. Pozemek tedy nelze vymezit jako samostatnou plochu bydlení, ani jej přičlenit k již stávající ploše B/r2, jelikož s ní nesousedí. Pozemek se navíc částí nachází v rámci rezervy dopravní infrastruktury Bc/R1, kde je nutné prověřit prostorové nároky pro vedení komunikace. Toto řešení vychází z nadřazené ÚPD ZÚR JMK. Pro bydlení tedy není vhodná.

Co se týká pozemku parc. č. 455/89 v k.ú. Kníničky, ten je ve stávajícím územním plánu vymezen v návrhové ploše městské zeleně, funkční typ plocha ostatní městské zeleně (ZO), která je součástí ploch nestavebních – volných, současně se nachází uvnitř zastavěného území (sousedí přímo se stabilizovanou plochou čistého bydlení (BC)) a současně se nachází mimo ochranné pásmo rychlostní komunikace. V návrhu územního plánu je tento pozemek součástí návrhové plochy bydlení B/r2, neboť sousedí s jinými, již dnes zastavěnými pozemky, přičemž je rovněž uvnitř zastavěného území. Je tedy zřejmý rozdíl ve srovnání s pozemkem parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky.

Pozemek parc. č. 452/1 v k.ú. Kníničky je pak stávajícím územním plánem vymezen jako návrhová zvláštní plocha pro rekreaci (R), současně se nachází uvnitř zastavěného území a v návrhu územního plánu je tento pozemek zařazen do plochy stabilizované městské zeleně (Z). Je tedy zřejmý rozdíl ve srovnání s pozemkem parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky.

Návrh územního plánu vymezuje celou řadu nových ploch pro bydlení, včetně rozvojových lokalit Ky-8 U Luhu (na které se v současnosti nachází areál lehké výroby a administrativy, řadový dům a neudržované plochy zeleně) a Ky-5 V Hlubočku (která je v současnosti obdělávanou zemědělskou půdou), kde jsou vymezeny návrhové plochy smíšené obytné C/v2, resp. C/r2. Další plochy určené pro bydlení nejsou v okolí pozemku parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky potřeba.

Návrh územního plánu je ohledně vymezení plochy městské zeleně (Z) na pozemku parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky, resp. na řešení celé lokality, v souladu s požadavky rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120, neboť změna pozemku je nediskriminační, není svévolná a představuje minimální zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku.

Výše uvedené zařazení pozemku parc. č. 3321 v k.ú. Kníničky do návrhové plochy městské zeleně (Z) je výhledové. Do doby realizace veřejné zeleně (jejíž podmínkou je i majetkové vypořádání a která může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu) bude možné pozemky užívat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části).

.

MMB/0302666/2020
Námitky

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel předpokládá hlubokou ekonomickou krizi vlivem Covid pandemie, požaduje aby zpracovatel v návrhu ÚP zredukoval plánovaná rozvoj.

Návrh ÚP je strategický rozvojový dokument, který koordinuje prostorový rozvoj města na desetiletí dopředu a také zohledňuje zkušenosti z předcházejících desetiletí vývoje města, kdy se ani v době krizí výstavba města nikdy zcela nezastavila. Např. městskou infrastrukturu město musí plánovat a realizovat v dlouholetém předstihu krize/nekrize.

7441

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29. 06. 2020
Č.j. MMB: 0302697
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

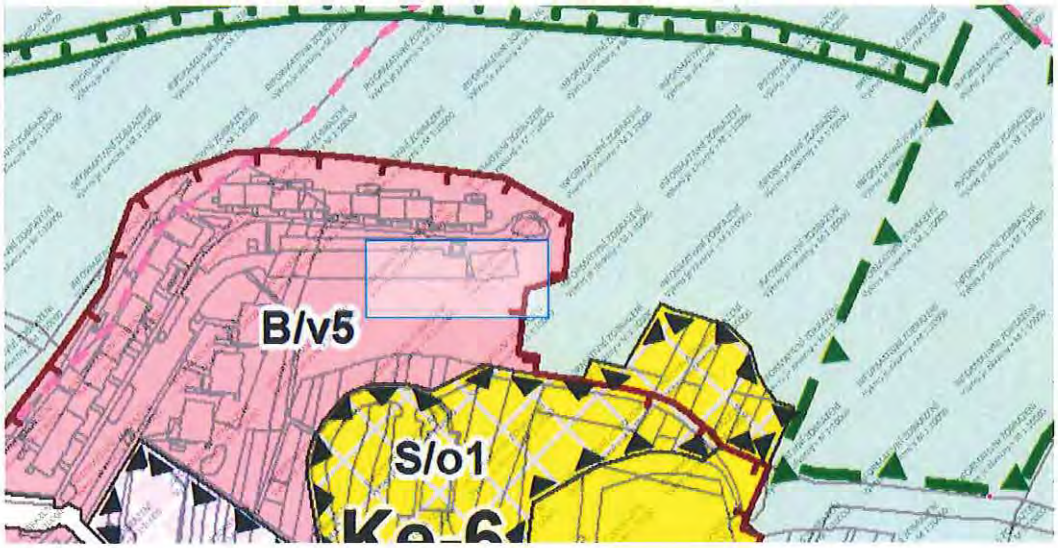
Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	**Fyzická osoba**
Příjmení, jméno:	[redacted]
Adresa / sídlo:	
Kontakt:	
Vlastnický vztah podatele:	

Námitka	**číslo:**	1	

1 P. [redacted] houtovice (lokalita Voříškova) - ponechat v ploše stabilizovaného bydlení, aby byla umožněna realizace např. bytového domu (p. [redacted] popř. realizace dalších sportovních nebo doplňkových funkcí k obytnému území. 1

Námitka číslo 1 (zákres)



Námitka	**číslo:**	2	

2 P.č. [redacted] lokalita Bellova) - vymezené území žádáme převést do plochy návrhové pro bydlení s charakteristikou B/v/3 pro výstavbu bytového domu příp. LDN. Území je napojené na inženýrské sítě a komunikaci při ulici Bellova. Stavebně technické řešení domu je možné provést tak, aby byla eliminována hluková zátěž z provozu na ulici Libušina třída, výškové uspořádání uvedeného území umožňuje výhodné řešení parkovacích ploch v podnoži objektu. 2

Ná

[redacted]

Námitka	číslo:	3

3

[redacted] (lokalita Talichova) - žádáme o zařazení do funkční plochy rezidenční nízkopodlažní s parametrem B/r/2 jako v sousedícím území. Lokalita je vhodná pro dostavbu formou atriových domů obdobně jako na sousedících parcelách. Území je dopravně a technicky napojitelné na ulici Talichova. Dostatečné množství zelených a lesních ploch je na sousedních pozemcích ve vlastnictví žadatelů (např. [redacted] 1 apod.)

3

Námitka číslo 3 (zákres)

[redacted]

Ná		

4

p.č. [redacted] příp. úzká část jižního cípu p.č. [redacted] (lokalita Stamicova - Zadloužl) - požadujeme funkční využití pro vícepodlažní stavbu garážového objektu, který by s ohledem na výškové uspořádání pozemku umožnil výhodné částečné zapuštění pod terén a aplikaci zelené střechy na konstrukci garáží. Rozšíření parkovacích ploch tak nebude na úkor zeleně a podstatně zlepší kvalitu veřejných prostranství, které nebudou přeplněny automobily.

4

Námi [redacted]

Námitka	číslo:	5

5

p.[redacted] - (lokalita Jírovcova 1) žádáme o rozšíření plochy funkčního typu bydlení na celou parcelu se specifikací B/v/5 pro možnost dostavby bytového domu. parcela je součástí území podél ulice Jírovcova, které slouží bytové zástavbě. V území jsou všechny inženýrské sítě a v okolí jsou dostatečné plochy městské zeleně a lesních ploch na pozemcích žadatelů.

5

Námi [redacted]

Námitka	číslo:	6

6

P[redacted]a případně část p.č. [redacted] okalita Jírovcova 2) žádáme o přičlenění k plochám bydlení s parametrem B/v/4 popř. 5 pro účel dostavby bytovým domem. V území by byla zachována prostupnost do bývalého "lesoparku" se sportovními aktivitami na pozemku žadatelů. Území je dopravně a technicky obsloužené z ulice Jírovcova, vjezd do území je v místě stávající obslužné cesty v dostatečné vzdálenosti od křižovatky s ulicí Libušina třída.

6

Nár [redacted]

Námitka	číslo:	7	

7 [redacted] (v poloze a rozloze viz zákres), (lokalita Axmanova - konečná trolejbusu) žádáme o změnu funkční plochy z plochy městské zeleně na plochu sportu se specifikací S/a/2 popř. C/ v/2 popř. 3. Území navazuje na lokální centrum obchodu a služeb, je přímo obslouženo městskou hromadnou dopravou, území je napojeno na inženýrské sítě. Navrhované funkční využití by umožnilo výstavbu sportovního zázemí, kterého je v okolí nedostatek. V sousedství je dostatek zelených ploch na zbývající ploše uvedeného pozemku(ostatní plocha zeleň) , popř. na dalším sousedním pozemku p.č [redacted] které jsou ve vlastnictví žadatelů. 7

Námitka číslo 7 (zákres)

[redacted]

Nár			

8 Část p [redacted] poloze a rozsahu - viz zákres), (lokalita lesík Bašného) z plochy lesní na plochu rezidenční se specifikací B/r/1 pro [redacted] 3+3 RD. Plochy pro dostavbu rodinných domů atriového typu by doplnily existující zástavbu (včetně p.č. [redacted] odél ulice Talichova a Bašného formou dostavby "druhé strany" již existující ulice. Území je dopravně a technicky obslouženo stávající infrastrukturou v uvedených ulicích. Zástavba RD by byla podmíněna minimalizací zásahu do zeleně (např. formou tzv. finských/lesních rodinných domů). 8

Námi [redacted]

Námitka	číslo:	9	

9 Část p.č. [redacted] v rozsahu uvedeném v zákresu) (lokalita Svahová) žádáme o možnost připojit k ploše bydlení se specifikací B/r/2, která umožní dostavbu řady rodinných domů objektem na p.č. [redacted] a narovnání linie mezi zahradami RD při ulici Svahová a lesem. Oddělené p.č. [redacted] ou de facto převedeny z lesního pozemku na zahrady RD. 9

Námitka číslo 9 (zákres)

[redacted]

V Brně dne 28. 4. 2020	Podpis [redacted]

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67

MMB/0302697/2020
Námitky

MMB/0302697/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je uveden požadavek na zachování plochy stabilizované na pozemcích parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 k. ú. Kohoutovice. Graficky vyznačené území v námitce zasahuje na pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice, ke kterému uplatila připomínku MČ Brno - Kohoutovice s tím, aby na pozemku byla vymezena plocha lesní.

V projednaném Konceptu nového ÚP byl pozemek parc. č.. 3408/2 k. ú. Kohoutovice (při ulici Voříškova) zahrnutý do stabilizované plochy bydlení B, Návrh nového ÚP toto vymezené využití převzal. Dle platného ÚPmB je součástí plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkce lesa), dle evidence v KN nejde o lesní pozemek, ale o ostatní plochu - zeleň. Pozemek je jako zeleň využíván, se vzrostlou zelení. Je na zvážení, zda je účelné i na něm vymezit městskou částí požadovanou plochu lesní, či jinou nestavební plochu dle jeho skutečného stavu využití. Pořizovatel dává pokyn směřující k naplnění požadavku MČ, aby na něm nebyla vymezena stabilizovaná stavební plocha, ale vhodná plocha nestavební. Konečné řešení bude věcí odborného návrhu zpracovatele nového ÚP.

K využití pozemků parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 je námitka souhlasná, pořizovatel dává pokyn na zachování projednaného návrhu - stabilizované plochy B/v5, v tomto se částečně vyhovuje.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:

Námitce bylo v roce 2020 vyhověno částečně, s tím, že:

Území zahrnující pozemky parc. č. 2707/2, 2707/3 a 2707/4 k. ú. Kohoutovice při ulici Bellova je vymezeno jako stabilizované v rámci volné struktury "v" - zde sídlištní zástavby bydlení, pro kterou jsou okolní volné plochy zeleně charakteristickým prvkem. Zároveň neznamená, že stabilizované území nelze doplnit o další zástavbu - viz význam území "stabilizovaná plocha" v kap. 3.3.1. Textové části ÚP a výklad pojmu "dostavba".

V platném ÚPmB je předmětné území podél ulice Libušina třída vymezeno přímo jako nestavební plocha městské zeleně. V návrhu nového ÚP dochází k posunu k možnosti jeho stavebního využití: vymezení území jako součást plochy stavební B. Část území v nároží ulic Bellova a Libušina třída nemá stejný rozvojový potenciál pro intenzifikaci využití jako vymezované návrhové plochy v rozvojové lokalitě, např. v oblasti stavebního dvora Ke-2 či u křižovatky při ulici Voříškova Ke-5. Lze ji však v rozsahu stanovené prostorové specifikace a za respektování založeného charakteru území stavebně rozvíjet ve smyslu významu "stabilizovaná plocha". Nelze v nároží vymezit plochu návrhovou.

Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

Připomínku k části stabilizované plochy B/v3 při ulicích Bellova a Libušina třída MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Při vyhodnocení připomínek z projednání 06/2020 nebylo požadavku na vymezení stabilizované plochy městské zeleně vyhověno s tím, že ozeleněné plochy kolem zástavby jsou součástí volné struktury sídlištní zástavby a jejich sloučení do stavební plochy bydlení je správné, s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10 000 a metodiku vymezování ploch pořizovatel rozlišení na více funkčních ploch v daném místě nevyhověl. Nyní bude připomínce vyhověno a bude dán pokyn k úpravě pro 2. opakované veřejné projednání.

MMB/0302697/2020
Námitky

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice, a to na vymezení stabilizované plochy městské zeleně Z při ulicích Bellova a Libušina třída v kontinuitě s dosavadním ÚPmB. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Kohoutovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.
Tím není ve výsledku námitce vyhověno.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Pro hospodárné využití území se jeví účelné vymezit pozemky p.č. 997/117, 997/180, 997/181, část 1040/6, k.ú. Kohoutovice jako navazující plochu bydlení B/r2, protože předmětné pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikaci a ostatní infrastrukturu, jejich zastavěním nedojde ke střetu zejména s veřejnými zájmy a dojde k logickému dostavění území, které bude v souladu s charakterem okolního území.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB, se jeví odůvodněné upravit rozsah plochy lesní na pozemku p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice, tak aby vlastníkovi nemovitosti nevznikla újma za změnu využití území dle § 102 odst. (2) a dalších "stavebního zákona" a městu tak povinnost náhrady za tuto změnu, což je v neopodstatněných případech (např. pokud se nejedná o veřejný zájem) z pozice města nehospodárné. Hranice plochy lesní bude posunuta severním směrem na hranici zastavěného území. Pozemek p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice tak bude celý vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení (viz platný ÚPmB).
Pro informaci uvádíme k případnému záměru výstavby garážového domu následující obecné podmínky využití území (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB): "Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak."
Pozemek p.č. 911/1 k.ú. Kohoutovice nelze, vzhledem k tomu, že je v KN evidován jako druh pozemku "lesní pozemek" a vykazuje charakter lesního porostu vymezit jako zastavitelnou plochu.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:

MMB/0302697/2020
Námitky

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:
Námitce bylo v roce 2020 vyhověno, protože v rámci veřejného projednání Návrhu nového ÚPmB (06/2020) byly uplatněny námitky na úpravu Návrhu nového ÚPmB 06/2021 z důvodu přípravy projektu dostavby a s ohledem na soukromé vlastnictví. Pozemek p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice je součástí zastavěného území podél ulice Jírovcova. Jeho převažující část je již součástí plochy bydlení. Bylo vyhodnoceno, že k účelnému využití pozemku je jeho vymezení do plochy bydlení akceptovatelné a návrh ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 byl na základě akceptace námitky upraven.
Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Při 1. opakovaném veřejném projednání uplatnila MČ Brno-Kohoutovice připomínku na úpravu hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ulici Jírovcova podle platného ÚPmB. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice upravit hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ul. Jírovcova. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Byť pořizovatel zastává názor, že z pohledu územně plánovacího se úprava požadovaná MČ Brno-Kohoutovice jeví jako nepodstatná a bylo by žádoucí řešení dle projednaného návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 ponechat, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚPmB pro druhé veřejné opakované projednání a Návrh tak bude upraven.
Tím je námitce nevyhověno.

Námitka č.6
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrh nového územního plánu vychází z řešení v projednaném konceptu. S ohledem na situování pozemku v návaznosti na registrovaný VKP a frekventovanou komunikaci v ulici Libušina třída, se zde nejeví další rozšiřování zástavby jako vhodné. Vzhledem k metodice vymezování ploch (větší než 5000 m2) s rozdílným způsobem využití by byla vymezovaná návrhová plocha bydlení podměrečná.
Dále je nutné uvést, že vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Námitka č.7
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:

MMB/0302697/2020
Námitky

S ohledem na prověření území změnou B51/15-0, vydanou OOP6/2020 (nabytí účinnosti 23.9.2020) bude udělen pokyn upravit rozsah plochy zeleně navrhovaný v novém ÚPmB dle pořízené změny t.j přiřadit pozemek p.č. 3552/2 a část pozemku p.č. 3552/5 v k.ú. Kohoutovice do plochy smíšené obytné C/v3, která umožňuje i využití pro sport.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou lesa a požaduje plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Kohoutovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Využití území jako plochy lesní bylo prověřeno a potvrzeno Konceptem ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB. Vymezení plochy lesní v Návrhu ÚPmB tak jen potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití předmětné lokality s ohledem na charakter daného i navazujícího území - tvoří "izolační" zeleň plochy bydlení od rušné komunikace (hluk, prach) a částečně také ekologicko-stabilizační prvek v městské krajině např. pro retenci vody a zlepšení mikroklimatu dané lokality.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné, opodstatněné ani žádoucí měnit v daném místě funkční využití plochy krajinné zeleně.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB budou pozemky za rodinnými domy při ulici Svahová v k.ú. Kohoutovice z logiky věci a komplexně shodnému přístupu na celém správním území města v upraveném Návrhu ÚPmB vymezeny v totožné ploše jako příslušné rodinné domy, se kterými souvisejí jak funkčně tak územně a vlastnicky, tedy jako plocha bydlení (B/r2). Předmětné pozemky totiž historicky plní funkci zahrad příslušných rodinných domů a tvoří s předmětnými obytnými budovami souvislý celek pod společným oplocením a naplňují tak dikci § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona o "zastavěném stavebním pozemku".
Vzhledem k uvedenému se jeví opodstatněné vymezit předmětnou plochu bydlení i na části navazujícího pozemku p.č. 1040/1 v k.ú. Kohoutovice, který také souvisí s funkcí bydlení, a logicky tak zarovnat hranici dané plochy.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 26 -06- 2020
0302883
Přil.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7525

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna**

Statutární město Brno
Doručeno: 26.06.2020
MMB/0302883/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739ba18

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/~~právnická osoba~~
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

Upřesnění obsahu ~~námitky~~/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno – Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda	

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ~~ne~~

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové

pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků-v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

1:2,000
0
20
40
60
80
100 m

MMB/0302883/2020
Námitky

MMB/0302883/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

MAGISTRÁT
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 26 -06- 2020
0302902
Příl.:

7524

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna**

Statutární město Brno
Doručeno: 26.06.2020
MMB/0302902/2020
listy:1 přílohy:
li/sv:
1es7739ba29

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/~~právnická osoba~~
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice

Upřesnění obsahu ~~námitky~~/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno – Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda	

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ~~ne~~

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové

pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

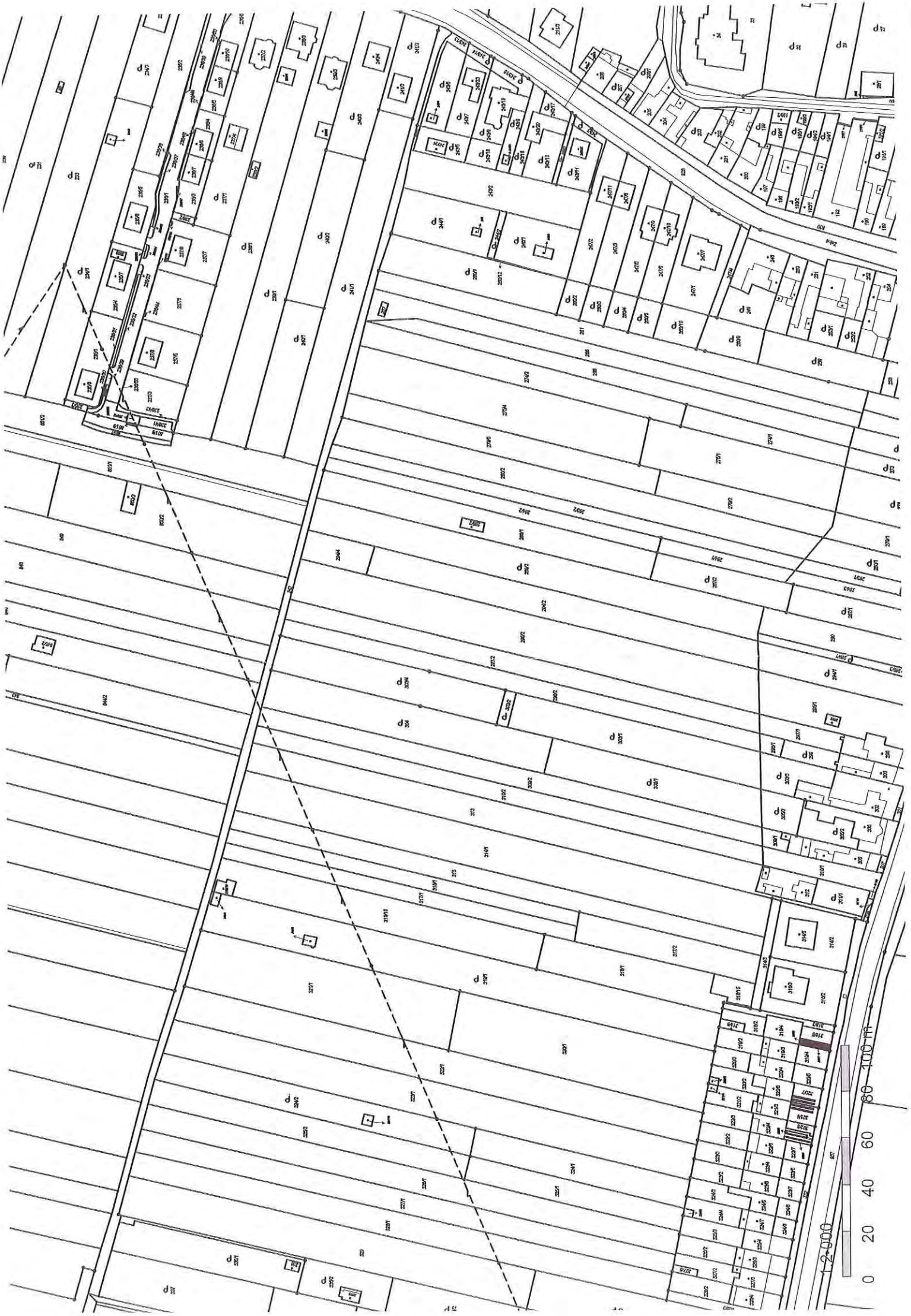
Návrhem na zařazení části výše označených pozemků-v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


1:2000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0302902/2020
Námitky

MMB/0302902/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7523

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 26-06-2020 0302916
Č.j. MMB:
Příl.:

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 26.06.2020
MMB/0302916/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739ba37

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

Upřesnění obsahu ~~námitky~~/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno – Přízřenice
Katastrální území	Přízřenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ~~ne~~

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové

pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků-v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

1:2000
0
20
40
60
80
100 m

MMB/0302916/2020
Námitky

MMB/0302916/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7438

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302943
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Žebětín [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	ŽEBĚTÍN - HRADISKO (VIZ. PŘÍLOHA) [redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
X ano - zakreslení lokality do mapy
~~☐ ne~~

V připravovaném Územním plánu města Brna je využití této oblasti vytyčeno jako plocha zahrádek (I), kde se počítá s rekreací formou zahrádkaření. Současná oblast Hradisko, je dle platného územního plánu chatovou oblastí, tedy plochou s objekty k individuální rekreaci. V této oblasti celoročně (trvale) žijí desítky rodin. Již roky tedy slouží dotčené pozemky pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech anebo jsou využívány pro celoroční bydlení. V reálu je zahrádkaření na těchto pozemcích spíše okrajovou formou využití volného času. Převažují jiné formy rekreace a i trvalé celoroční bydlení, čemuž odpovídá i vzhled jednotlivých pozemků a celkový charakter této oblasti. Velikosti pozemků v této lokalitě patřící jednotlivým vlastníkům běžně přesahují 500 m^2. Mnohdy se jedná o pozemky větší než 1000 m^2. Je tedy zřejmé, že velikostí tyto pozemky neodpovídají rozměrům zahrádky. Taktéž původní stavby, které se v této lokalitě nacházejí, jsou stavby pro rodinnou rekreaci a svými rozměry zcela jasně nezapadají do koncepce plochy zahrádek a mnohé jsou vybaveny pro celoroční obývání.

Taktéž v dané lokalitě vznikají stavby vybavenosti, díky nimž se rozvíjejí služby podporující rekreační aktivity v přírodě jako např. půjčovna kol. Stavby podstatně větší, než chaty pro rodinnou rekreaci.

Lokalita Hradisko přímo navazuje na Podkomorské lesy, které jsou protkány množstvím turistických, cyklo i běžeckých tras. Slouží tedy a měla by dále sloužit jako kvalitní a odpovídající zázemí pro rodiny, které tyto rekreační aktivity provozují a pro celoroční bydlení.

Na základě výše zmíněných skutečností žádáme o přehodnocení návrhu a zavedení lokality alespoň jako rekreační oblasti se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80 m^2 s výškovou úrovní do 7 m.

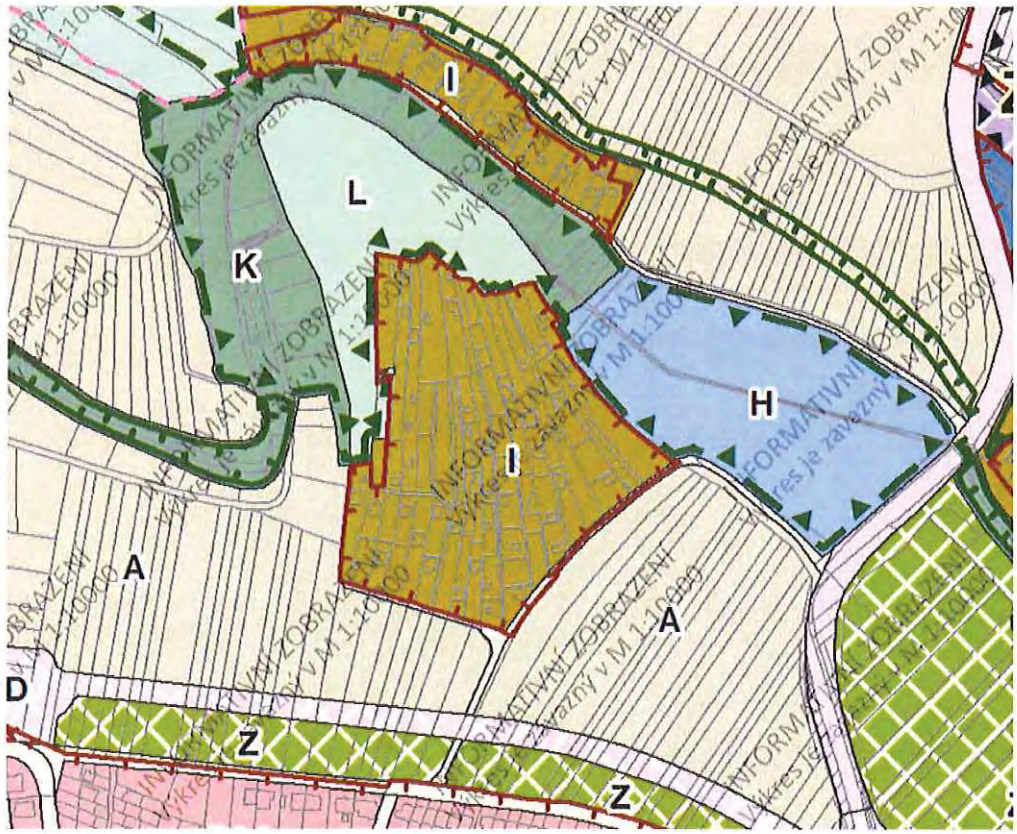
Domníváme se, že ustavením této lokality jakožto rekreační, se předejde situaci, kdy vlastníci pozemků budou tlačeni hledat nežádoucí cesty a alternativy stavebních úprav, aby jejich nemovitosti odpovídaly potřebám spojeným s optimálním využíváním pozemku.

Zajisté je třeba chránit přírodní bohatství, které se v blízkosti dané lokality nachází. Při úvaze nad ochranou přírodních a krajinných hodnot území by však bylo jistě vhodné zvážit zejména vliv sousedící hustě osídlené zástavby Kamechy, jakož i plánovaný obchvat Žebětína, který bude těmito obyvateli využíván a povede přímo kolem Žebětínského rybníka a chráněného území. Dále povede téměř kolem chatové oblasti po ulici Chrpová sběrná komunikace. Nabízí se rovněž otázka, proč jiné podobné lokality kolem Žebětína byly zařazeny jako plochy s objekty k individuální rekreaci a tato nikoliv. Čím je tato lokalita zvláštní, čím se odlišuje? Jsme přesvědčeni, že ve srovnání s výše uvedenými blízkými zásahy do prostředí bude mít využívání chatové oblasti jakožto rekreační minimální dopad na okolí. Zcela jistě se nejedná jen o regulativy, které budou přírodu chránit, je v osobním zájmu samotných vlastníků pozemků, kteří si tuto oblast vybrali k obývání, aby okolní příroda zůstala co možná nejvíce neporušená.

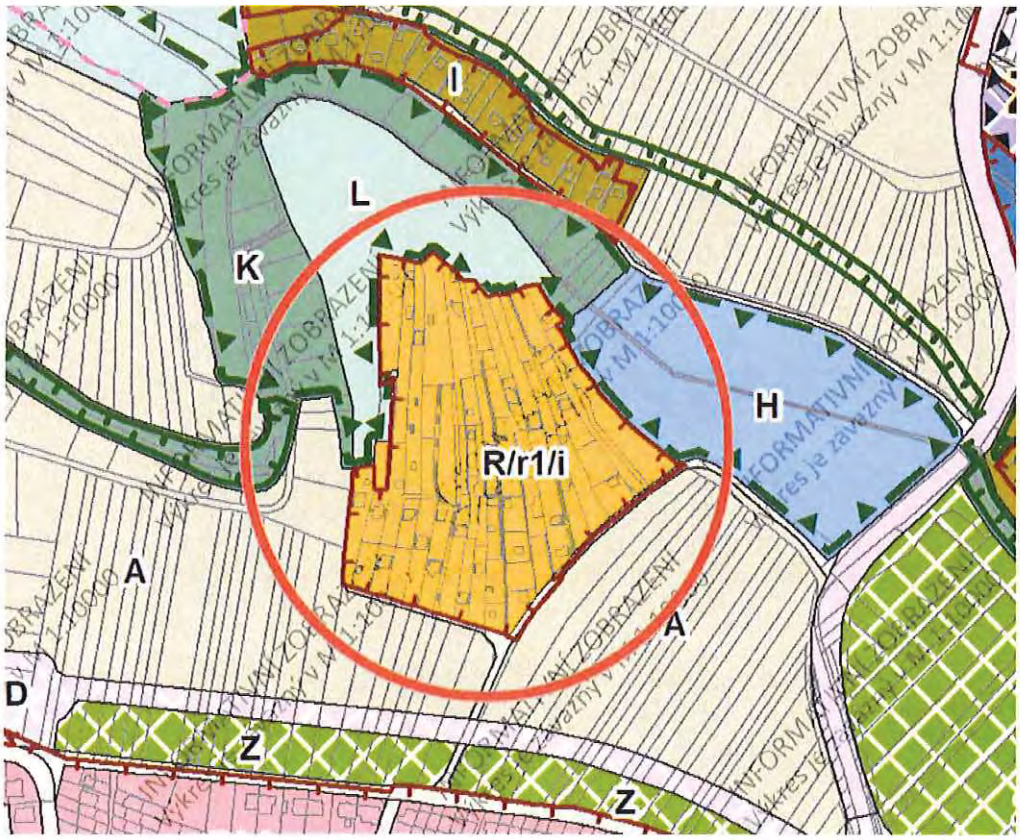
V Brně Dne 27.6.2020	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Návrh ÚPmB 2020



Změna návrhu ÚPmB 2020



MMB/0302943/2020
Námitky

MMB/0302943/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky jsou součástí stabilizované plochy zahrádek a toto funkční využití je v souladu se stávajícím využitím území, s platným ÚPmB a bylo potvrzeno ve dvou variantách konceptu, jedna varianta konceptu navrhovala plochu lesní. Vzhledem k velikosti plochy, k velikosti jednotlivých pozemků a staveb na nich umístěných, lze připustit požadovanou změnu funkčního využití na R - tj. včetně staveb pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m2.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 26-06- 2020
0302951

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7522

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna**

Statutární město Brno
Doručeno: 26.06.2020
MMB/0302951/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739ba55

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/~~právnická osoba~~
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

Upřesnění obsahu ~~námitky~~/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno – Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda	

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ~~ne~~

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná,** neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové

pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků-v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

1:2000
0
20
40
60
80
100 m

MMB/0302951/2020
Námitky

MMB/0302951/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302952
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7280

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna** **Lokalita Brno - Ořešín**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Ořešín [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

• K textové části ✓	• Ke grafické části ✓	• K procesu pořizování ✓
Městská část	Brno - Ořešín	
Katastrální území	Ořešín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ano
- ne

Jako vlastník pozemků vznáším tuto NÁMITKU:

NESOUHLASÍM s navrhovanou změnou u pozemků v mém vlastnictví parc č. [redacted] v k.ú. Ořešín jejich zařazením do kategorie využití území „Z" – plochy městská zeleň.

NAVRHUJI zařadit pozemek v mém vlastnictví parc č. [redacted] v k.ú. Ořešín do kategorie využití území „B/r1" plochy bydlení, a to jejich připojením k rozvojové ploše pozemků v území pod označením Or-2 Klimešova-Jasná.

ODŮVODNĚNÍ:

Důvodem je skutečnost, že celá lokalita pozemků „Na pískách", zahrnující i můj pozemek, na jedné straně přímo sousedí s návrhovou plochou bydlení B/r1 v lokalitě Or-2 Klimešova-Jasná a na druhé straně je plocha významného krajinného prvku „U skály" a lesní pozemky, které dle mého názoru plně dostačují k plnění funkce veřejného prostranství a plochy zeleně. Za takových podmínek se zařazení mého pozemku do kategorie využití „Z" – městská zeleň jeví jako nadbytečné a velmi omezující na mých právech vlastníka užívat pozemek alespoň k zemědělské činnosti, které tento pozemek jako orná půda má. Nyní se sice pozemek nevyužívá k intenzivní zemědělské činnosti, ale mám zájem jej užívat výlučně, a ne s ostatními občany a návštěvníky k jejich rekreaci a pro jejich volnočasové aktivity. Městská část Brno-Ořešín mě ani o tomto svém záměru neinformovala, ani se mnou nejednala o odkoupení těchto mých pozemků za účelem

zřízení veřejné plochy.

Naopak mým záměrem je mít možnost tento pozemek v budoucnu využít jako pozemek stavební k mému bydlení. Proto navrhuji jeho zařazení do kategorie B/r1 rozšířením lokality Or-2 Klimešova-Jasná. Mám za to, že lze i zde, prostřednictvím podmínky zpracování územní studie, zajistit dostatek veřejných ploch a vybavenosti při zajištění dobré dopravní obslužnosti celého území. Rozšířením lokality Or-2 o lokalitu pozemků „Na pískách" tak dostane Městská část Brno – Ořešín k dispozici větší variabilní prostor na uspořádání výstavby tak, aby reflektovala její záměr vytvořit zde rezidenční bydlení s dostatečným veřejným prostorem potřebným pro hezké bydlení všech občanů. To je i základním principem a premisou tohoto návrhu nového územního plánu. Pokud se týká problematiky napojení pozemků na technickou infrastrukturu a dopravní obslužnost, tak ta je možná stejným způsobem, jak je tato popsána v lokalitě Or-2, resp. jejím prodloužením. Pokud jde o podmínky ve vztahu k ZPF tak s ohledem na to, že pozemky nejsou současně zemědělsky využívané a jejich bonita je nízká, nedojde k citelnému úbytku pozemků vhodných pro zemědělskou výrobu. Zeleň bude při využití k rezidenčnímu bydlení zastoupena dostatečně zahradami a veřejnými plochami sousedícími s touto zástavbou. **Hlavní zásadou nového územního plánu je využití všech volných ploch k bydlení. Těmto zásadám pak odpovídá i můj návrh na využití mého pozemku, neboť je volnou plochou, jež se nyní nevyužívá, sousedí se stávající zástavbou, a lze ji zastavět, přičemž nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.**

Dále vznáším PŘIPOMÍNKU:

K celé lokalitě pozemků s místním označením v katastru nemovitostí „Na pískách" zahrnující i pozemky v mém vlastnictví v návrhu územního plánu města Brno je zařazena do kategorie využití území „Z" – městská zeleň, mám připomínku, že vzhledem k tomu, že se nyní jedná o zemědělské pozemky na okraji obce přímo sousedící s lesními pozemky a s chráněným krajinným prvkem U skály zahrnutým do kategorie využití území „K", není nezbytně nutné využití těchto pozemků měnit k účelu zřízení městské zeleně, která by spíš měla být územním plánem zřizována uvnitř zastavěné části obce jako protiváha zástavby, obzvlášť pokud má obec v návrhových plochách bydlení zájem o realizaci rezidenční zástavby s dostatečnou průchodností a veřejnými plochami městské zeleně a občanské vybavenosti. **Záměr dostatečně nepracuje s koncepcí rozvoje obce směrem dovnitř s vyřešením místní dopravní obslužnosti a veřejných ploch, ale alibisticky jako protiváhu masívnímu zastavění v navrhovaných plochách bydlení Or-1, Or-2 a Or-3 hledá pozemky, které by splnili podmínky vyrovnanosti v koeficientech mezi plochami bydlení a veřejného prostranství dle ust. § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území, kdy na 2 ha ploch bydlení potřebuje zajistit 1.000 m² ploch veřejného prostranství. Na okraji zástavby v obci, která je olemována lesy však toto postrádá smyslu.** S ohledem na předepsanou podmínku vypracování územní studie pro využití území Or-2 Klimešova-Jasná, která hraničí s návrhovým územím „Z" městská zeleň v lokalitě Na pískách, mám za to, že lze v této územní studii při jejím schvalování vycházet ze shora uvedených principů a zajistit tak v obci dostatek veřejných ploch, pokud to nemá již nyní řešit územní plán tak, že plochy bydlení „B/r1" adekvátně zmenší na úkor ploch veřejného prostranství městské zeleně „Z" uvnitř těchto ploch bydlení. V lokalitě Or-2 je nyní řešeno veřejné prostranství pouhým odkazem na řešení prostřednictvím návrhových ploch zeleně, což považuji s ohledem na shora uvedené, za špatné urbanistické řešení.

V Brně dne 19. června 2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0302952/2020
Námitky

MMB/0302952/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek, tedy i veřejné zeleně pro širokou skupinu obyvatel. Dotčené pozemky byly plánovány pro rozvoj zeleně již v projednaném konceptu územního plánu. Toto funkční využití je logické i v návaznosti území na významný krajinný prvek „Meze u křížku". Tento stav je výhledový, z pozice města je třeba pozemky majetkově vypořádat. Do doby realizace zeleně je bude možné užívat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části). Pro bydlení je v současné chvíli v návrhu nového územního plánu vymezeno v lokalitě ploch dostatek (v rámci rozvojové lokality Or – 2).

V této souvislosti je třeba zmínit rovněž doporučení pro navazující řízení pro zastavování vymezených ploch a koridorů (str. 401 textové části odůvodnění návrhu územního plánu), podle něhož: „Plochu Or-2 nebo Or-1 navrhujeme vzhledem ke kapacitě a identifikovaným kumulativním vlivům především z hlediska průjezdu přes Mokrou horu prozatím převést do kategorie rezerv a aktivizovat až po vyčerpání ostatních nově navržených ploch v Ořešíně, po prokázání, že v důsledku zastavění plochy nedojde k překročení hlukových limitů při průjezdu Mokrou Horou – nejedná se o podmínku, pouze o doporučení. V tomto smyslu lze rovněž stanovit pořadí zastavování ploch." I z toho je zřejmé, že již stávající návrh územního plánu vymezuje více než dostatečně velkou návrhovou plochu pro bydlení v severozápadní části městské části Ořešín.

Samotná rozvojová lokalita Or-2 Klimešová – Jasná navíc vyžaduje pořízení územní studie ÚS-02 ÚS Ořešín Klimešova-Jasná, která má prověřit rozvoj rezidenční zástavby v severozápadní části městské části Ořešín, jakož i umístění zeleně v rámci lokality.

Pro úplnost podotýkáme, že hlavní zásadou návrhu územního plánu není využití všech volných ploch k bydlení – takový návrh územního plánu by byl zcela zjevně v rozporu s § 18 odst. 1 StavZ, podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Tomu odpovídá textová část návrhu územního plánu, část 2. Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot, podle něhož územní plán města Brna „sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou."

Co se týká návrhu na zahrnutí výše uvedeného pozemku parc. č. 395/1 v k.ú. Ořešín, do plochy pro bydlení B/r1 a jejich připojení k rozvojové lokalitě Or-2, tomu brání pozemky, nacházející se mezi stávající hranicí rozvojové lokality Or-2 a pozemkem parc. č. 395/1 v k.ú. Ořešín.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302954
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7491

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh územního plánu města Brna

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302954/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739ba58

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - vlastníkem pozemku/ů v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Židenice [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

☐ **K textové části** ☐ **Ke grafické části** ☐ **K procesu pořizování**

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Židenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn – městské zeleně.

Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.

Jedná se o soukromý pozemek. Pokud je na něm navržena plocha městské zeleně žádám o adekvátní náhradu.

- grafická příloha
☐ ano
☐ ne
- další přílohy

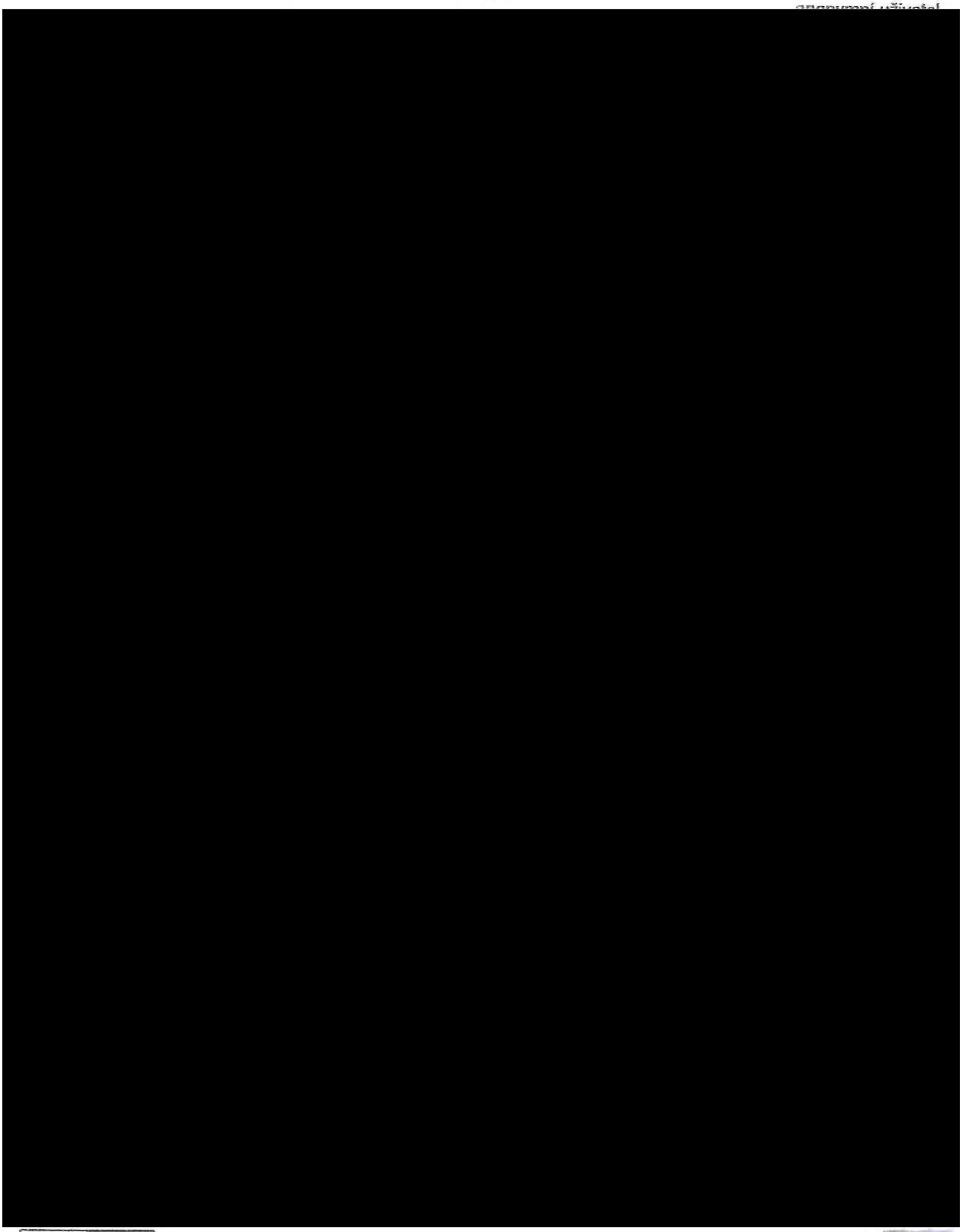
V Brně dne 29.6.2020

Podpis: [redacted]

Návrh změny ÚP

29. 5. 2020

[redacted]



50 m

1 : [redacted]

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

MMB/0302954/2020
Námitky

MMB/0302954/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Toto území bylo plánováno pro rozvoj složky městské zeleně dlouhodobě. Vzhledem k návaznosti na již existující plochu bydlení a vzhledem k výhradně soukromému vlastnictví pozemků je zde vymezení stavební plochy možné. S ohledem na přírodní zázemí lokality (sousedí s maloplošným zvláště chráněným územím) vymezte plochu ale pouze v omezeném rozsahu, z hlediska rozlohy i prostorových regulativů.

8071

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302956
Příl.:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně, dne 24.6.2020

Věc: **Námitka zástupce veřejnosti k návrhu Územního plánu města Brna**

Já, [redacted]

tímto podávám námitku k návrhu Územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky pro k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, lokalitu Červený kopec (v návrhu Územního plánu lokality Be-6 a Sty-3), která je spolu se zmocněním zástupce veřejnosti a podpisy občanů města Brna přílohami této námitky.

Námitku podávám jako zástupce veřejnosti v souladu s ustanovením §23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

[redacted]

Přílohy:

1) Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna
2) Zmocnění zástupce veřejnosti
3) Vyjádření členů ZO ČZS Brno – Bohunice
4) Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku a zmocňují zástupce veřejnosti., tvořený ..... 36 ..... archy s ..... 568 ..... podpisy.

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti

My, níže uvedení a podepsaní občané města Brna, uplatňujeme v souladu s ustanoveními § 23 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") v platném znění věcně shodnou připomínku k Návrhu územního plánu města Brna (dále jen „ÚP").

Na základě této, níže upřesněné věcně shodné připomínky, zmocňujeme k podání námitky a k našemu dalšímu zastupování při projednávání námitky ve smyslu § 23, odst. 3 stavebního zákona, zástupce veřejnosti.

VYMEZENÍ DOTČENÉHO ÚZEMÍ

1) rozvojová lokalita Be-6 Červený kopec, jak je vymezena v textové části ÚP, kartě lokality, obsažené na str. 10 přílohy č. 1, odůvodnění na str. 302 přílohy č. 1.1 a v odpovídající části C Koordinačního výkresu O.1.[1]
2) částečně rozvojová lokalita Sty-3 Pod Červeným kopcem, kartě lokality, obsažené na str. 266 přílohy č. 1, odůvodnění na str. 201 přílohy č. 1.2 a v odpovídající části C a D Koordinačního výkresu O.1.

OBSAH VĚCNĚ SHODNÉ PŘIPOMÍNKY

Nesouhlasíme s navrhovanou podobou ÚP, zejména s tím, aby plocha zeleně nyní tvořená zahrádkovými koloniemi na výše specifikovaném území byla nahrazena plochami zastavěnými bytovými domy, vilami a komunikacemi.

Navržené vymezení lokality Be-6 Červený kopec a Sty-3 Pod Červeným kopcem v ÚP a souvisejících podkladech je v rozporu s požadavky na územní plánování, obsaženými v § 18 odst. 1, 2 a 4 stavebního zákona a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, konkretizovanými v § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) stavebního zákona, a tím pádem též v rozporu s požadavky na obsah územního plánu, uvedenými v § 43 stavebního zákona a prováděcích právních předpisech. Konkrétně:

- nejsou chráněny a rozvíjeny urbanistické a přírodní hodnoty města Brna,
- nejsou respektovány principy uspořádání krajiny,
- dojde ke změně „celkového obrazu města" zásahem do pohledově významného území,

---

1 https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/NAVRH/VP_2020/GRAFICKA_CAST/O_1_Koordinacni_vykres_kladolist.pdf

- dochází k výrazné redukci zeleně na terénu, přičemž regulativy sice v plochách bydlení a smíšených obytných vyžadují minimální zastoupení zeleně na terénu (což je pokrok oproti stávajícímu platnému ÚPmB), avšak tyto regulativy současně umožňují zeleň na terénu kompenzovat naprosto vágním a nepřezkoumatelným způsobem,
- nedostatečně řeší veřejná prostranství v lokalitě,
- nevymezuje v dané lokalitě žádné plochy zahrádek, ačkoli zahrádkaření je specifický rozšířený způsob aktivní rekreace ve městě Brně a současný zájem o zahrádkaření je obrovský se stále vzrůstající tendencí zejména ze strany mladých rodin s dětmi (stávající zahrádky v lokalitě Be-6 včetně a přilehlé lokalitě Sty-3 jsou využívány odhadem 3000 občany města Brna - zahrádkáři, jejich rodinnými příslušníky, přáteli - k aktivnímu odpočinku a péči o tento důležitý druh zeleně), ÚP ani nevymezuje adekvátní náhradní plochy zahrádek,
- dojde ke zhoršení mikroklimatu (posílení působení tepelného ostrova města Brna a zvýšení prašnosti),
- v ÚP nejsou odůvodněny změny ve srovnání s platným ÚPmB, totiž změny navržených pozemních komunikací a většího záboru ploch městské a krajinné zeleně, než jakou připouští platný ÚPmB,
- dojde k nežádoucímu nárůstu dopravy a s ní spojených emisí a hlukové zátěže.

ODŮVODNĚNÍ

1. Stávající stav lokality dle platného územního plánu statutárního města Brna

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Platný ÚPmB") jsou pozemky, na nichž je ÚP vymezena lokalita Be-6 a Sty-3, zařazeny do ploch stavebního rozvoje a restrukturalizace území města Brna, kdy je vrchol Červeného kopce vymezen jako plocha městské zeleně ZR, kolem které se nachází pás plochy pro bydlení BC (tedy plochy pro čisté bydlení, kde podíl hrubé podlažní plochy pro bydlení je větší než 80%), doplněný v jihovýchodní části o smíšené plochy SV (sloužící převážně k umístění výrobních provozoven podstatně nerušících bydlení) mezi ulicemi Kamenice a Kejbaly, a plochu krajinné zeleně KV (plochy krajinné zeleně všeobecně, u nichž je rozvoj řízen především přírodními procesy a plošné regulace slouží k ochraně přírodních procesů v krajině), zahrnující jednak národní přírodní památku Červený kopec, jednak významný krajinný prvek Kohnovu cihelnu. Je zachováno stávající dopravní propojení ulic Kamenice a Vídeňská ulicí Vinohrady, procházející přes celý Červený kopec, kromě toho je navržena změna ulice Kejbaly, která má vést oklikou mezi vymezenou plochou bydlení a plochou krajinné zeleně a napojující se pak na ulici Vinohrady.

2. Stav dle návrhu ÚP

Podle textové části ÚP a přílohy č. 1 k ÚP je rozvojová lokalita Be-6, prakticky celá vymezená jako plocha přestavby (a současně jako plocha změny v krajině),[2] sestává z naprosté většiny z ploch bydlení B/r2, doplněných o dvě plochy B/v4, vymezených na pozemcích, kde se nyní nachází zahrádkářské kolonie. Pouze v okolí ulic Kamenice jsou navrženy plochy umožňující komerční zástavbu (plocha W/k3), resp. smíšenou obytnou zástavbu (C/k3, C/v4), doplněné o jednu plochu veřejné vybavenosti V/v4. Uprostřed lokality Be-6 Červený kopec se nachází plocha městské zeleně Z, která se kryje s vrcholem

[2] Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny všechny návrhové plochy krajinné zeleně a všechny návrhové plochy lesní. Vymezenými plochami změn v krajině jsou: v k.ú. Bohunice návrhové plochy...ve svazích Červeného kopce (v areálu bývalé cihelny). Návrh ÚPmB, textová část, str. 45.

„Červený kopec" (nejedná se však o národní přírodní památku, ta je situována níže mimo lokalitu Be-6 Červený kopec.
Ohledně rozvoje lokality a ochrany a rozvoje jejích hodnot je mimo jiné uveden požadavek na zajištění dostatečného počtu parkovacích stání, respektovat ochranné pásmo lesa při severním okraji lokality, respektovat blízkost významného krajinného prvku Kohnova cihelna. Vymezení sídelní zeleně vychází z územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017, dále jen „Územní studie"),[3] ta však není právně závazná. Územní studie navrhuje *„proměnu největšího brněnského brownfieldu bývalé Kohnovy cihelny na novou městskou čtvrť pro 10000 obyvatel."* Z ÚP a Územní studie vyplývá, že plochy bydlení (a plochy smíšené obytné) mají být zastavěny rezidenční zástavbou, konkrétně rodinnými domy, vila-domy a bytovými domy (odpovídajícími dle zvoleného regulativu uspořádání zástavby rezidenční nízkopodlažní struktuře, tzv. zahradnímu městu,[4] přičemž celkem by v lokalitě Be-6 Červený kopec mohlo bydlet cca 3129 obyvatel (resp. 3195 obyvatel dle vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj).
Lokalita Be-6 Červený kopec zasahuje do vymezení přírodního zázemí v krajině – viz grafická část 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000, celá lokalita se navíc nachází v „pohledově významném území". Odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec uvádí, že se lokalita nachází na místě stávající zahrádkářské lokality mezi ulicemi Vinohrady, Kamenice a Jihlavská, nejedná se tak o „největší brněnský brownfield" nebo „neudržovanou zeleň", jak uvádí Územní studie.
Další informace jsou obsaženy v tzv. hodnotící kartě rozvojové lokality nebo skupiny rozvojových lokalit, pokud spolu logicky souvisí.[5]

3. Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Cílem územního plánování je podle § 18 odst. 1 stavebního zákona *„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,"* tedy zajistit optimální rozvoj území. Jedním ze tří pilířů trvale udržitelného rozvoje je příznivé životní prostředí – toto **musí být zohledněno a nemůže být redukováno** na úkor dalších dvou pilířů (ekonomického a společenského). Samotný pojem „životní prostředí" je definován v § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí. Posouzení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území vyžaduje výslovně § 19 odst. 2 stavebního zákona. V případě lokality Be-6 Červený kopec je toto posouzení uvedeno v příloze ÚP, Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 227 an.[6] Toto vyhodnocení tedy bylo provedeno, byť k němu lze mít výhrady (zejména ohledně vyhodnocení změny mikroklimatu lokality, viz níže).

Na § 18 odst. 1 stavebního zákona navazuje ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož **musí být koordinovány soukromé a veřejné zájmy změn v území**, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, neboť 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."* Veřejné zájmy chráněné územním plánováním jsou definovány v § 18 odst. 4 stavebního zákona, jsou jimi veřejný zájem na ochraně a rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. **Územní plánování má chránit krajinu jako podstatnou složku**

[3] http://www.pelcak.cz/projekty/uzemni-studie-cerveny-kopec-brno/
[4] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.
[5] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 173.
[6] https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/NAVRH/VP_2020/TEXTOVA_CAST/SEA/VVURU_priloha_c.1_cast_1.3.pdf

prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti – tento požadavek plyne z čl. 5 písm. d) Evropské úmluvy o krajině, č. 12/2017 Sb. m. s. S ohledem na to určuje územní plánování 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.

Na § 18 stavebního zákona navazuje ustanovení § 19 odst. 1 stavebního zákona, když mezi úkoly územního plánování zařazuje (mimo jiné) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona), stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§ 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona), stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona), a uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 stavebního zákona, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

ÚP při vymezení rozvojové lokality Be-6 Červený kopec výše uvedené požadavky stavebního zákona nerespektuje, a to v níže uvedených ohledech:

3.1 Nedodržení základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Podle ÚP, str. 17, sleduje územní plán města Brna *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí a směřuje ke kompaktnímu městu (městu krátkých vzdáleností). Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."* Dále ÚP deklaruje, že k přestavbě a revitalizaci navrhuje *„plochy nedostatečně využívané a plochy s neustáleným charakterem (plochy utlumených opuštěných nebo podvyužitých průmyslových, zemědělských a vojenských areálů, rušených drážních těles a zařízení na území města apod.)."* Z toho lze dovodit, že takovouto „nedostatečně využívanou" plochou je též lokalita Be-6 Červený kopec, využívaná v současnosti zejména zahrádkáři a stávajícími majiteli nemovitostí.

Územní plán města Brna má rovněž chránit a rozvíjet urbanistické a přírodní hodnoty města. Urbanistické hodnoty jsou podle ÚP *„kulturně historické hodnoty města vycházejí z celkového uspořádání města, které je urbánně různorodé a které je výsledkem dlouhodobého vývoje osídlení v daném krajinném rámci."* Přírodní hodnoty jsou pak *„nedílnou součástí struktury a obrazu města. Město a jeho části jsou založeny na mozaice různých typů krajin. Rozdílnost typů krajin, která je dána přírodními podmínkami, zejména geomorfologickým a hydrologickým uspořádáním a vegetačním krytem, a kulturně historickým vývojem, umožňuje vznik různých typů zástavby. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj. Územní plán vymezuje za tímto účelem přírodní zázemí v krajině a přírodní zázemí v zástavbě. Území přírodního zázemí v krajině a v zástavbě představují oblasti s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezenými za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot."*

Navržená rozvojová lokalita Be-6 Červený kopec přitom výrazným způsobem redukuje množství zeleně na terénu ve srovnání se stávajícím využitím lokality zahrádkářskými koloniemi, tedy s udržovanou zelení s dočasnými stavbami zahradních domků a s minimem staveb pro bydlení (jejichž umístění připouští již Platný ÚPmB), takže prakticky veškeré plochy pro bydlení v rámci rozvojové lokality Be-6 Červený kopec jsou nyní tvořeny zelení na terénu. **Vymezením ploch pro bydlení B/r2 dojde k výrazné redukci zeleně na terénu, jak bude prokázáno dále.**

Podle textové části ÚP 5.2 „Principy uspořádání krajiny" má území přírodního zázemí v krajině představovat *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.* Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání *na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[7] Ačkoli je „přírodní zázemí v krajině" vymezeno mimo hranice lokality Be-6 Červený kopec, musí přiléhající okraj této rozvojové lokality umožňovat dosažení „uměřeného a vhodného přechodu". Takového přechodu by bylo možno dosáhnout např. stanovením specifických požadavků na zastoupení zeleně na terénu v plochách bydlení (B), vymezení ploch městské zeleně (Z), anebo vymezení ploch zahrádek (I) přiléhajících k plochám krajinné zeleně (K). **Vymezení lokality Be-6 Červený kopec však nic z toho neobsahuje a nezaručuje tak dodržení požadovaných principů uspořádání krajiny.** Místo „uměřeného a vhodného přechodu" dojde v případě zastavění jak lokality Be-6 Červený kopec, tak lokality Sty-3 Pod Červeným kopcem, k vytvoření zeleného pásu na území krajinné zeleně mezi těmito dvěma lokalitami (totiž na území národní přírodní památky Červený kopec a na území významného krajinného prvku Kohnova cihelna) ostře kontrastujícího s okolními plochami pro bydlení či plochami smíšenými obytnými.
Namísto toho, aby ÚP v souladu s výše deklarovanou ochranou urbanistických a přírodních hodnot usiloval o zachování stávajícího využití lokality vymezením ploch městské a krajinné zeleně a zachováním zahrádkářských kolonií, byť i v redukované podobě, tyto zahrádkářské kolonie (v ÚP vymezené jako plochy zahrádek (I)) likviduje, a to obvykle bez vymezení náhradních ploch pro tyto zahrádkářské kolonie. Vymezení ploch pro bydlení v navrženém rozsahu, který tyto plochy dokonce rozšiřuje na úkor stávajících ploch městské a krajinné zeleně (viz níže), aniž je dán objektivní důvod pro navýšení obytné zástavby v lokalitě Be-6 Červený kopec,[8] když počet obyvatel městské části Brno – Bohunice *„v delším časovém horizontu spíše klesá, každoroční úbytek obyvatelstva se však v posledních letech snižuje"*,[9] je právě oním nepřiměřeným stavebním rozvojem, kterému má ÚP bránit, nikoli jej podporovat. Podotýkáme, že **skutečných brownfieldů, vhodných k intenzivní bytové zástavbě, je na území města Brna dostatek, a to dokonce v samotném centru města, kdy jde o lokality Jižní čtvrť, tzv. Trnitá, a Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna),** čemuž odpovídá mimo jiné zvolená výšková hladina zástavby těchto naposled

[7] Návrh ÚPmB, textová část, str. 42.
[8] Tímto důvodem nemůže být snaha zajistit bydlení pro deset tisíc osob, jak uvádí Územní studie, neboť navržené plochy bydlení (B) s regulativem r2 připouští umístění rezidenční zástavby s výškovou hladinou 2, tedy připouští umístění staveb pro bydlení vysokých 3 – 10 m. Takto vysoké stavby zajistí – pokud vyjdeme z vizualizací v Územní studii a odůvodnění karty lokality na str. 15 – bydlení jen pro cca 3195 osob, zbylých 6805 osob bude muset bydlet jinde, totiž v lokalitě Sty-3 Pod Červeným kopcem. Intenzivní využití území je navrženo až na úpatí Červeného kopce, kde se předpokládá umístění staveb pro bydlení v plochách pro bydlení B/v3 a plochy smíšené obytné C/v4. Tyto regulativy znamenají, že na úpatí Červeného kopce lze umístit volnou zástavbu vysokou 9 – 22 m, odpovídající zvolenou výškovou hladinou obytným sídlištím a kompaktnímu území města.
[9] Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 228.

uvedených lokalit (jde o výškovou úroveň 6, tedy výškové rozpětí 12 – 28 m, s lokálními dominantami do 40 m výšky).
Město Brno je množstvím zeleně i v samotném centru i jeho „širším okolí" unikátní a do značné míry za to vděčí rozvoji zahrádkářských kolonií na svém území. ÚP likviduje více než 50 % z nich, zahrádkářské kolonie v lokalitě Be-6 Červený kopec jsou bohužel jedněmi z nich. **Tím dochází k nevratné změně uspořádání města a jeho urbanistických a přírodních hodnot.** ÚP, resp. vymezením lokality Be-6 Červený kopec, nelze dosáhnout deklarované rovnováhy mezi zastavěným územím města a „výjimečným přírodním zázemím".

Lokalita Be-6 Červený kopec je navíc celá tzv. pohledově významným územím, vymezeným za účelem ochrany ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města.[10] Podle ÚP se jedná o území, která: *„jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny. Vymezení pohledově významných území je vázáno na oblasti pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny, která se významným způsobem podílí na celkovém obrazu města."*[11] ÚP dále uvádí, že: *„Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...ÚPmB dále specificky chrání...pohledově významná území, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."*[12]
Navrženou zástavbou lokality Be-6 Červený kopec, tedy de facto zastavěním celého Červeného kopce vyjma úzkého pásu městské a krajinné zeleně, zahrnující národní přírodní památku Červený kopec a významný krajinný prvek Kohnova cihelna,[13] **dojde ke změně „celkového obrazu města", neboť namísto „zelené plochy" umožňující při pohledu od centra města identifikovat Červený kopec bude již jen další „zastavěná plocha"** obytné zástavby s malou částí okolní zeleně. V ÚP použité regulativy totiž umožňují v „pohledově významném území" zasahujícím celou lokalitu Be-6 Červený kopec umisťovat budovy vysoké až 10 m (výšková hladina 2), resp. až 22 m (výšková hladina 4).[14] Pokud by si měla lokalita Be-6 Červený kopec uchovat svůj stávající charakter, musela by být pro zástavbu v této lokalitě navržena výšková hladina 1 s tím, že zástavba má být co nejnižší, tj. její výška má být co nejblíže stanovenému minimu 3 m.
Navíc je třeba vzít v úvahu též navazující rozvojovou lokalitu Sty-3 Pod Červeným kopcem, která s lokalitou Be-6 Červený kopec tvoří jeden funkční celek (ostatně pro obě tyto lokality byla vypracována jedna Územní studie). Na úpatí Červeného kopce tak jsou v lokalitě Sty-3 Pod Červeným kopcem navrženy plochy bydlení B/v3 a plochy smíšené obytné C/v3, na tyto plochy – které se rovněž nachází v „pohledově významném území", jak plyne z výkresu 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000, tedy bude možné umístit **výškové obytné budovy vysoké až 16 m, které při pohledu od centra města zakryjí další část Červeného kopce!**

ÚP dále vymezuje funkční a prostorovou koncepci s tím, že základními principy urbanistické koncepce je (mimo jiné) posílení a udržení hodnot města a preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centru Brna před zastavěním volných ploch. Podle ÚP: *„Prostorové podmínky využití území v plochách zástavby jsou součástí urbanistické koncepce; prostorové podmínky využití stanovují typ struktury zástavby a výškovou regulaci. Struktura zástavby je popsána prostřednictvím prostorových vztahů mezi budovami, popř. bloky a veřejným prostranstvím; viz kapitolu 6.4.1 Prostorové*

[10] Návrh ÚPmB, textová část, str. 43.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, str. 18.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[13] Pokud by tyto lokality nebyly chráněny tímto způsobem, byl by k zastavění navržen celý Červený kopec od úpatí po vrcholek.
[14] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 170.

uspořádání...ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."[15] **Vymezení lokality Be-6 Červený kopec je v rozporu s těmito principy.** Výšková regulace již byla popsána výše, další prostorové vztahy, resp. odpovídající regulativy, jsou popsány níže.

Návrh ÚPmB dále klade důraz na řešení veřejných prostranství, která *„propojují zastavěné území s volnou krajinou prostřednictvím parků, říčních údolí, polních a lesních cest apod. Veřejná prostranství jsou klíčovým koncepčním prvkem pro tvorbu a zvyšování kvality veřejného prostoru. Společně se strukturou zastavění a výškovou regulací jsou i základním nástrojem pro udržení a posílení dochovaných hodnot území a typického charakteru lokalit."* V tomto ohledu lokalita Be-6 Červený kopec nabízí pouze jediné relativně malé veřejné prostranství na samotném vrcholu Červeného kopce (plocha městské zeleně), které je dokonce menší, než stávající plocha městské zeleně vymezená v Platném ÚPmB, zbylá veřejná prostranství se nachází mimo lokalitu Be-6 Červený kopec, nepočítáme-li plochy pozemních komunikací. **Vymezení veřejných prostranství tak neodpovídá části 4.4.2 textové části ÚP**, podle které *„v plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor."* ÚP vymezuje veřejná prostranství, pokud je jejich umístění *„zřejmé nebo prověřené"*, v opačném případě *„stanoví podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie"*.[16] Karta lokality Be-6 Červený kopec však vymezuje jediné veřejné prostranství, ohledně zbylé části uvedené lokality není uveden požadavek na pořízení územní studie, **není tak zřejmé, jak hodlá ÚP zajistit na území lokality Be-6 Červený kopec onen „kvalitní veřejný prostor", když její vymezení prakticky s žádným veřejným prostorem nepočítá**. Z odůvodnění karty lokality sice vyplývá, že veřejná prostranství jsou vymezena na podkladu Územní studie, ta však není právně závazná (na rozdíl od textové části ÚP).

Návrh ÚPmB dále popisuje systém sídelní zeleně, jehož účelem je *„zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v zastavěném území, pro zajištění veřejně přístupné zeleně a pro zlepšení mikroklimatických podmínek na území města byly prioritně vymezeny plochy městské zeleně."*[17] V rámci lokality Be-6 Červený kopec bylo vyhodnocení vlivů na životní prostředí, konkrétně srovnání stávající mikroklimatické charakteristiky, a mikroklimatické charakteristiky navržené lokality, provedeno nedostatečně, neboť je v obou případech konstatováno generování „mírně negativních vlivů na mikroklimatické charakteristiky",[18] přičemž podle uvedeného vyhodnocení již stávající využití plochy lokality Be-6 Červený kopec zahrádkářskou kolonií s částečnou zástavbou chatkami „i tak generuje poměrně významné teploty povrchu ve srovnání s volnou krajinou". Nahrazení převážně vilovou zástavbou se zahradami bude mít údajně mírně negativní vliv na mikroklimatické charakteristiky. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí tedy dospívá k závěru, podle něhož nahrazení stávajících zahrádkářských kolonií s výrazným zastoupením zeleně na terénu vilovou zástavbou, u níž je vyžadováno pouze 30 % zastoupení zeleně na terénu, nebude mít výraznější vliv na mikroklimatické charakteristiky, který zůstane stále stejný, tj. jen mírně negativní. Takový závěr je absurdní, neboť **změnou zástavby lokality Be-6 Červený kopec vilovou zástavbou** (resp. rezidenčním bydlením) **a současnou výraznou redukcí zeleně na terénu dojde k výraznému zhoršení mikroklimatických charakteristik** lokality, které budou srovnatelné spíše s charakteristikami stávající bytové zástavby v okolí ulic Uzbecká a Pod Nemocnicí. **Dojde tak k dalšímu zvýšení působení tepelného ostrova města Brna**. ÚP při vymezení lokality Be-6 Červený kopec zvolenými regulativy a bližšími podmínkami rozvoje zhoršení mikroklimatické charakteristiky nebrání ani nekompenzuje např. požadavkem na umístění

[15] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, str. 40.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, str. 20 a str. 44.
[18] Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 229.

modrozelené infrastruktury v lokalitě. Ostatně fakt, že dojde zástavbou lokality Be-6 Červený kopec ke zvýšení působení tepelného ostrova města, připouští samo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.[19]

Plochy krajinné zeleně pak mají podle ÚP plnit krajinotvornou a ekologickou funkci a jejich vymezení v ÚP má sledovat optimální podmínky pro ochranu přírodních a krajinných hodnot. **V tomto ohledu je vymezení ploch městské zeleně (Z) v lokalitě Be-6 Červený kopec, a navazující plochy krajinné zeleně (K), která se však již nachází mimo uvedenou rozvojovou lokalitu, promarněnou příležitostí, jak udržet zeleň na území Červeného kopce**, která se na něm fakticky nachází již déle než 40 let (nejstarší osada na Červeném kopci existuje již 60 let!). Za tuto dobu zde vznikla unikátní biosféra savců, plazů, ptáků a hmyzu (mimo jiných vzácných a chráněných druhů např. výskyt ohroženého Roháče velikého), která bude zástavbou zcela zničena bez možnosti záchrany. **Ekologické hledisko je tak zcela potlačeno**, jako ostatně v celém území města Brna, zastavěním cca 2600 ha zemědělské půdy, na které se vytvořily velmi cenné a nenahraditelné biosférické oblasti. To ostatně odpovídá skutečnosti, že do „systému sídelní zeleně", jak je vymezen na str. 20 textové části ÚP, nejsou zahrnuty plochy zahrádek (I), ačkoli nepochybně tvoří součást sídelní zeleně.[20]

ÚP vymezuje v bodě 5.9 „Zahrádky" plochy zahrádek coby specifický rozšířený způsob rekreace ve městě Brně. Ohledně jejich vymezení coby ploch zahrádek (I) v grafické části ÚP 2.1 Hlavní výkres uvádí ÚP, že: *„Většina zahrádek zůstává stabilizovaná, nejčastěji jsou situované na okrajích souvisle zastavěných území.*
Nové plochy zahrádek jsou umístěny obvykle na pozemcích navazujících na stávající zahrádkové plochy a zároveň z různých hledisek (přístupnosti, prostupnosti krajiny, vlivu na krajinný ráz atd.) vhodných pro zahrádkaření a tvoří určitou kompenzaci za stávající zahrádkové lokality navrhované jako území změn pro jiné funkce."[21] Ohledně lokality Be-6 Červený kopec sice ÚP vymezuje na severozápadním okraji sousedící plochu zahrádek (I), zahrnutou do plochy V-3 (jedná se tedy o územní rezervu), avšak na této ploše, v Platném ÚPmB vedeném coby plocha městské zeleně, se již v současnosti zahrádkářská kolonie nachází, nejedná se tak v žádném případě o kompenzaci fakticky rušené zahrádkářské kolonie v lokalitě Be-6 Červený kopec. Navíc je i tato navržená plocha zahrádek (I) redukována o navrženou plochu veřejné vybavenosti, která uvedenou plochu zahrádek (I) téměř přetíná vedví.
ÚP mohl alespoň v části lokality vymezit plochy zahrádek (I), např. v části přiléhající k ploše krajinné zeleně (K), v níž se nachází i národní přírodní památka Červený kopec. Vymezení těchto ploch zahrádek by bylo vhodné z řady důvodů, včetně již zmíněných pohledově významných území a řešení veřejných prostranství. **Lokalita Be-6 Červený kopec neobsahuje ani jedinou plochu zahrádek (I)**, ačkoli je v současnosti využívána téměř výhradně zahrádkářskými koloniemi a její plocha je fakticky tvořena zahrádkami, tzn. tvrzení, že většina zahrádek je stabilizovaná, není pravdivé (což platí celkově pro území města Brna s ohledem na plánovanou likvidaci více než 50% stávajících zahrádek). V tomto ohledu je ÚP **v rozporu s požadavkem na ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, a dále v rozporu s požadavkem na vyvážení veřejných a soukromých zájmů. Zrušení stávajících zahrádkářských kolonií je v rozporu s veřejnými zájmy na zachování zahrádkářských kolonií,** resp. na jejich (alespoň částečném) vymezení jako ploch zahrádek (I) v rámci lokality Be-6 Červený kopec. Blíže se sídelní zeleni věnuje též námitka č. 3.2 „Redukce stávající zeleně na terénu bez adekvátní kompenzace".

---

[19] Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 235.
[20] Srov. *Mackovič, V. Plochy zeleně v územním plánu [online]. Brno: ÚÚR, 2013. Urbanismus a územní rozvoj, ročník XVI, číslo 4/2013. Dostupné z: https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2013/2013-04/08_plochy.pdf*
[21] Návrh ÚPmB, textová část, str. 50.

3.2 Redukce stávající zeleně na terénu bez adekvátní kompenzace

ÚP, ačkoli připravovaný téměř 20 let,[22] nezajišťuje dostatečné zastoupení zeleně na terénu,[23] a to i v rámci vymezení těch ploch, kde je minimální zastoupení zeleně na terénu jedním z regulativů. V rámci ploch bydlení (B) a ploch smíšených obytných (C) je požadováno minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.[24] To by znamenalo, že v lokalitě Be-6 Červený kopec by mělo v takových plochách zůstat minimálně 30 % stávající zeleně (**jde tedy fakticky o 70 % redukci zeleně na terénu**). Tento regulativ není sám o sobě problematický, pokud by nebyl doplněn dalšími čtyřmi výjimkami, které jej umožňují (s ohledem na své vágní vymezení) zcela ignorovat, přičemž v případě plochy bydlení a ploch smíšených obytných, vymezených v lokalitě Be-6 Červený kopec, lze aplikovat tři z nich, konkrétně není třeba dodržet požadavek zastoupení zeleně na terénu:

1. v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
2. u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
3. pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
4. pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích."[25]

V případě kompenzace zeleně na terénu umístěním „zeleně na konstrukci intenzivní" je přípustné pouze velmi omezené řešení, spočívající v umístění „zelené střechy", která navíc musí svými parametry umožňovat plné nahrazení funkce zeleně na rostlém terénu a umožňovat růst jak bylin, tak dřevin (tedy keřů nebo dokonce stromů). Vzhledem ke skutečnosti, že zeleň plní mnoho různých funkcí, bylo by vhodné, kdyby ÚP tyto funkce, které mají být plně nahrazeny, výslovně vyjmenoval. Jiné druhy „zeleně na konstrukci intenzivní", spočívající např. v „zelených fasádách", ÚP nepřipouští,[26] čímž mimo jiné relativizuje v úvodu deklarovaný moderní přístup k řešení (moderním přístupem je rozvoj „modrozelené infrastruktury" v širším než v ÚP vymezeném smyslu, umožňujícím kompenzovat zeleň na terénu i jinak, než jen „zelenou střechou"). ÚP navíc hovoří o „přiměřené kompenzaci", aniž stanovuje, byť jen procentuální rozpětí takové kompenzace, může se tak stát, že ke kompenzaci 30 % zastoupení zeleně na terénu nepostačí v jednom případě ani zelená střecha o stejné či i výrazně rozsáhlejší ploše, v druhém případě pak postačí kompenzovat např. jen 10 % zastoupení zeleně na terénu odpovídající plochou zelené střechy. Tato výjimka tak může poškozovat jak stavebníky, kteří nebudou mít jistotu v tom, že nebudou muset přepracovávat navržený stavební záměr i při zahrnutí kompenzace zeleně na terénu formou zeleně na konstrukci intenzivní jen proto, že bude shledán jako „nepřiměřený", tak veřejné zájmy chráněné v rámci územního plánování samotným městem

---

[22] *„Na novém územním plánu pracuje město od roku 2002. Začne platit v roce 2022. Doba jeho přípravy tímto datem završí neuvěřitelných dvacet let. Nový územní plán tak Brno získá po dlouhých osmadvaceti letech."* Návrh ÚPmB, textová část, str. 3.

[23] Zelení na terénu se rozumí část území porostlé vegetací, jako soubor funkčních prvků na terénu, buď přirozených, nebo uspořádaných podle zásad zahradní a krajinářské tvorby do zpravidla vícefunkčních kompozic, které utvářejí nebo doplňují dané prostředí. Viz Návrh ÚPmB, textová část, str. 14.

[24] Návrh ÚPmB, textová část, str. 55 a 56.

[25] Textová část, str. 55 a 56.

[26] Odůvodnění na str. 258 uvádí výslovně, že: *„Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet také v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru intenzivní zeleně na konstrukci, které plně nahrazují funkci zeleně na rostlém terénu a které umožňují růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků."* I z toho plyne, že kompenzace jinými druhy zeleně na konstrukci intenzivní není možná, ačkoli není jasné, proč.

Brnem, neboť nedodržení 30 % zeleně na terénu nemusí být kompenzováno prakticky vůbec.

V případě záměrů podmíněných charakterem zástavby alespoň textová část ÚP na str. 63 definuje, co se rozumí „kompaktní zástavbou", totiž: *„urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti v kompaktním území města,"* avšak už nedefinuje, kdy je taková kompaktní zástavba „hustá" (a kdy naopak „řídká"),[27] bude tak záležet na individuálním posouzení hustoty zástavby ze strany stavebního úřadu. Kromě toho bude na individuálním posouzení stavebním úřadem záviset též „výraznost" narušení podílu zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše. Navíc není v případě této výjimky stanoven žádný minimální limit, pod který nesmí zastoupení zeleně na terénu, nebo kompenzace zelení na konstrukci intenzivní, klesnout, může tak dojít i k umístění záměrů, které povedou k odstranění veškeré zeleně na terénu, aniž by ji jakkoli kompenzovaly, resp. k neumístění žádné zeleně, takže její zastoupení bude 0 %. Odůvodnění ÚP vágní pojmy nijak neupřesňuje ani nevysvětluje, uvádí pouze, že pokud regulativy pracují s pojmem „dané území", rozumí se tím prioritně území dotčené plochy, se zohledněním nejbližšího navazujícího kontextu.[28] Tento pojem však není při vymezování kompenzací za nedodržení 30 % zeleně na terénu vůbec použit. S ohledem na navržený rezidenční typ zástavby v lokalitě Be-6 Červený kopec se tato výjimka jako jediná neuplatní.

V případě hrozby vzniku „urbanisticky nelogického řešení v území" jsou sice uvedeny demonstrativní příklady takového řešení, avšak co je či není „urbanisticky logické řešení" není v ÚP definováno a vyhodnocení tak bude opět závislé na individuálním posouzení ze strany stavebního úřadu. Navíc není - stejně jako v případě předchozí výjimky – stanoven žádný limit. Odůvodnění ÚP k tomu sice uvádí, že: *„Smyslem a účelem regulativů není obcházení požadavků na ochranu zeleně v zástavbě, ale reakce na skutečnost, že v některých případech může být stanovený požadavek iracionální. Nejvíce to bude zřejmé v plochách sídlištní zástavby nebo vůbec ve struktuře volné, kdy bude prakticky nemožné na disponibilních pozemcích požadavek splnit, při zachování rozumné struktury a charakteru území, avšak zeleň je skutkově (reálně) – bez ohledu na vlastnické vztahy nebo hranice ploch – v potřebné míře v území zastoupena. Při vyhodnocení regulativů bude právě nezbytné zabývat se reálnou situací v území, tak, aby bylo z racionality v území zřejmé, že smysl a účel regulativu je zachován,"*[29] avšak v ÚP vágně formulované regulativy právě takové obcházení požadavků na zeleň v zástavbě umožňují. Je sice třeba umožnit při posuzování stavebních záměrů určitou míru správního uvážení, jaká kompenzační opatření dávají smysl, avšak správní uvážení musí mít své limity, dané právě sledovaným účelem, který by měl být jasně vymezený a měřitelný. Odkaz na „racionalitu v území" či „urbanisticky logické řešení" žádné limity neobsahuje.

V případě možnosti kompenzovat nedodržení 30 % zastoupení zeleně na terénu „přiměřenou kompenzací zelení na okolních veřejných prostranstvích" rovněž platí, že není stanoven žádný limit takové kompenzace. Navíc vyhovět této podmínce lze i tak, že záměr bude umístěn v sousedství veřejného prostranství, na kterém se již nachází veřejná zeleň, např. městský park. Odůvodnění ÚP toto výslovně připouští, když uvádí, že: *„Způsob kompenzace může být dán buď stávající zelení, nebo nově vybudovanou náhradou."*[30] Tato možnost opět nahrává libovůli stavebního úřadu při posuzování jednotlivých záměrů a poškozuje ty stavebníky, kteří se budou snažit požadovaný rozsah zeleně na terénu buď

[27] Opakem husté kompaktní zástavby patrně není zástavba volná, definovaná jako další typ struktury zástavby území v Návrhu ÚPmB, textové části, str. 64. V případě volné zástavby Návrh ÚPmB počítá se „zpravidla veřejně přístupnými" prostranstvími mezi jednotlivými budovami s vysokým podílem vegetace. Ani v tomto případě však není stanoven žádný minimální podíl plochy zeleně na terénu, ani není jinak definován onen „vysoký podíl vegetace".

[28] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 259.

[29] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 258.

[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 258.

dodržet, nebo účinně kompenzovat. V případě lokality Be-6 Červený kopec se přímo nabízí aplikovat tuto „přiměřenou kompenzaci" poukázáním na plochy městské zeleně (zejm. městskou zeleň na vrcholku Červeného kopce) a krajinnou zeleň (tvořenou národní přírodní památkou Červený kopec a významným krajinným prvkem Kohnova cihelna). Ostatně odůvodnění karty lokality Sty-3 Pod Červeným kopcem, str. 203, toto naznačuje, když uvádí, že „lokalita dále sousedí s návrhovými plochami městské a krajinné zeleně, které mohou také plnit funkci veřejných prostranství." **Může se tak dokonce stát, že úzký pás městské a krajinné zeleně, oddělující obě rozvojové lokality (tj. lokalitu Be-6 Červený kopec a lokalitu Sty-3 Pod Červeným kopcem) bude zahrnut do kompenzací zeleně ploch nacházejících se v obou rozvojových lokalitách současně!!!**

V kontrastu s výše uvedeným je třeba dodat, že pro plochy zahrádek je minimální plošné zastoupení zeleně na terénu stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.[31] Jinými slovy, pokud by byla celá plocha lokality Be-6 Červený kopec tvořena namísto ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných tvořena plochami zahrádek (I), které se na těchto plochách fakticky nacházejí, znamenalo by to zachování minimálně 80 % stávající zeleně, přičemž z tohoto regulativu nepřipouští ÚP možnost žádných výjimek, resp. kompenzace. V případě vymezení ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných je možné zachování 30 % stávající zeleně, a to jen za předpokladu, že nebudou aplikovány výše uvedené výjimky, pak by byl podíl zachované zeleně ještě nižší.

Odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec dále uvádí, že *„vzhledem k rezidenčnímu charakteru lokality je vyžadováno zajistit dostatečný počet návštěvnických parkovacích stání."*[32] Tento požadavek vede k další redukci ploch zeleně na území města Brna, neboť tato „návštěvnická stání" bude třeba zajistit v rámci jednotlivých stavebních pozemků. Podotýkáme, že pro lokalitu Be-6 Červený kopec je stanoven součinitel vlivu stupně automobilizace na hodnotu 1,0,[33] což odpovídá nutnosti zajistit 400 parkovacích míst na 1000 obyvatel. Při předpokládaném počtu cca 3195 obyvatel lokality to znamená nutnost zajistit minimálně 1200 parkovacích míst.[34]

3.3 Neodůvodnění navržených změn ve srovnání s platným územním plánem města Brna

Ze srovnání vymezení zastavitelných ploch bydlení a ploch městské a krajinné zeleně, obsažených v Platném ÚPmB, a vymezení jednotlivých ploch pro bydlení B a ploch městské a krajinné zeleně (plochy Z a K) v lokalitě Be-6 Červený kopec **je zřejmé, že návrhem ÚP došlo k redukci ploch krajinné zeleně**, a to zejména v oblasti přiléhající k navržené pozemní komunikaci vedoucí po obvodu Červeného kopce a propojující ulici Kamenice s ulicí Vinohrady tak, že namísto toho, aby krajinná zeleň (ve které se nachází významný krajinný prvek Kohnova cihelna a národní přírodní památka Červený kopec) přiléhala bezprostředně k této pozemní komunikaci, je na jejím jihovýchodním okraji vymezen pruh plochy bydlení. Dále došlo k redukci plochy městské zeleně – vrcholu Červeného kopce – nacházející se uprostřed lokality Be-6 Červený kopec, takže tato je nyní zcela obklopena plochami bydlení a nesousedí svým severním okrajem s ulicí Vinohrady.
Tyto změny nejsou v ÚP nijak odůvodněny, přitom jimi dochází k další redukci městské a krajinné zeleně. Související potřeba vynětí části pozemků v navržených plochách ze zemědělského půdního fondu (ZPF) je v rámci odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec, str. 16, bagatelizována.
Další změnou oproti Platnému ÚPmB je vedení pozemní komunikace přes lokalitu Be-6 Červený kopec. Zatímco stávající územní plán předpokládá zachování stávající pozemní komunikace po ulici Vinohrady, propojující ulice Kamenice (a Kejbaly) s ulicí Vídeňská, ÚP ulici Vinohrady přerušuje a dělá z ní slepou ulici, končící uprostřed severní části plánované

[31] Návrh ÚPmB, textová část, str. 61.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, příloha č. 1.1 karty lokalit, str. 14.
[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 22-23.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 177.

obytné zástavby. Dopravní propojení ulic Kamenice a Vídeňská je umožněno nově navrženou částí ulice Kejbaly, vedoucí oklikou po jihovýchodní části lokality Be-6 Červený kopec.
Popsané **přerušení stávajícího dopravního spojení přes ulici Vinohrady, a jeho nahrazení skrze nově vybudovaný úsek ulice Kejbaly, kopírující jihovýchodní okraj lokality Be-6 Červený kopec**, není nijak odůvodněno, vyjma tvrzení, že *„Mezi ulicí Vinohrady a Kejbaly bude zajištěn pěší průchod z důvodu velkého výškového rozdílu a nemožnosti propojení těchto dvou komunikací."*[35] Toto tvrzení je však nepravdivé, neboť uvedený „velký výškový rozdíl" nebrání v dosavadním využívání ulice Vinohrady jako zkratky mezi ulicemi Kamenice a Vídeňská. Přerušení ulice Vinohrady by dávalo smysl nanejvýše proto, aby byl volným úsekem veden biokoridor z národní přírodní památky Červený kopec do lesních ploch severně od lokality Be-6 Červený kopec, biokoridor je však veden jinudy.

3.4 Textová a grafická část ÚP jsou v rozporu

Odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec uvádí, že: *„Mezi ulicí Vinohrady a Kejbaly bude zajištěn pěší průchod z důvodu velkého výškového rozdílu a nemožnosti propojení těchto dvou komunikací. Rozvojová lokalita disponuje vynikajícím dopravním napojením na okolní systém města a zároveň je navržena trasa autobusu vedena ulicí Kejbaly."* Z výkresu O.1 Koordinační výkres 1:10000 však **vyplývá, že ulice Kejbaly bude propojena nově vybudovaným úsekem s ulicí Vinohrady pozemní komunikací, nikoli pouze pěším průchodem**.

3.5 Nežádoucí nárůst dopravy a s ní spojené zátěže v těsné blízkosti národní přírodní památky

ÚP a jeho odůvodnění při vymezení pozemních komunikací v lokalitě Be-6 Červený kopec ignoruje současný stav, kdy ulice Vinohrady propojuje ulice Kamenice a Vídeňská, přičemž se na ulici Vinohrady napojuje ulice Kejbaly. Navzdory tvrzenému *„velkému výškovému rozdílu"*, který údajně znemožňuje dopravně propojit ulici Vinohrady s ulicí Kejbaly, je ulice Vinohrady využívána silničními motorovými vozidly jako zkratka mezi ulicemi Kamenice, resp. Kejbaly, a ulicí Vídeňská. Skutečný důvod, proč ÚP přerušuje stávající dopravní propojení ulic Kamenice a Vídeňská ulicí Vinohrady, a vede ji oklikou skrz nově vybudovaný úsek ulicí Kejbaly, spočívá v návrhu severní části lokality Be-6 Červený kopec, kde je stávající část ulice Vinohrady zakončena jako slepá a stává se součástí navržených pozemních komunikací mezi jednotlivými plochami bydlení B/r2. Je zřejmé, že tím sice dozná severní část lokality Be-6 Červený kopec snížení stávající dopravní zátěže a s tím spojených emisí a hlukové zátěže, ovšem jen proto, aby **došlo k nárůstu dopravy a s ní spojené emisní a hlukové zátěže v nově vybudované části ulice Kejbaly, vedoucí v těsné blízkosti národní přírodní památky Červený kopec**. Dopravní zátěž navýší rovněž plánované zavedení nové autobusové linky ulicí Kejbaly (viz odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec, str. 14).
Navíc tímto způsobem dojde k prodloužení stávající trasy po ulici Vinohrady mezi ulicemi Kamenice a Vídeňská zhruba na dvojnásobek, neboť namísto trasy přímo přes Červený kopec povede tato trasa oklikou skrz nově vybudovaný úsek ulicí Kejbaly. Rovněž tato změna bude **mít vliv na nárůst emisí a hlukové zátěže lokality Be-6 Červený kopec**, přičemž **ovlivní nejen pohodu bydlení v této lokalitě, ale též faunu vyskytující se na území národní přírodní památky Červený kopec a v jejím okolí (tedy na biocentrum)** a bude mít negativní vliv rovněž na plánovaný biokoridor, propojující Červený kopec s plochami lesa severně od lokality Be-6 Červený kopec. Ostatně na tato rizika upozorňuje již provedené vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj, když uvádí, že: *„Z hlediska spolupůsobení vlivů lze dále uvažovat již realizovanou a zejména plánovanou bytovou zástavbou ve spolupůsobení s návrhovým řešením dopravní infrastruktury (Sty/2), která bude sloužit jako propojení ulice Vinohrady a Kamenice a to z hlediska přerozdělení hlukové*

[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, příloha č. 1.1 karty lokalit, str. 14.

zátěže v území, kdy ale zároveň dojde k vyššímu zatížení ulice Vinohrady v úseku mezi Základní školou a ulicí Vídeňská v kontextu rozvojových lokalit Sty-8 a Sty-3. Při zastavování lokalit je třeba prověřit dopady umisťovaných záměrů na dopravní zatížení ulice Vinohrady a navrhnout a realizovat takové vyvolané investice, aby nedošlo k překročení hlukových limitů v důsledku realizace nové zástavby v dopravně souvisejících plochách a zahrnutím jejich kumulativního spolupůsobení."[36]

Lze shrnout, že tento způsob řešení dopravní obslužnosti lokality Be-6 Červený kopec je v rozporu s účelem, za jakým jsou v ÚP vymezovány plochy městské zeleně (Z) a krajinné zeleně (K), totiž v rozporu s rozvojem přírodních a krajinných hodnot a rovněž v rozporu se snahou o zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města.[37] Přetnutí biokoridoru LBK PI02, který je součástí ploch ÚSES, tedy územních systémů ekologické stability, stavbou dopravní infrastruktury, je toliko podmíněně přípustné, podle ÚP je toto možné jen za předpokladu minimalizace plošného a prostorového střetu s vymezeným ÚSES a zohledněním vlivu stavby dopravní infrastruktury na funkčnost ÚSES.[38] Podotýkáme, že vymezený biokoridor LBK PI02 jako plocha ÚSES navazuje na biocentrum LBC SR01 a jejich vymezení má zjednodušeně řečeno přednost před obecnými a základními podmínkami využití území. Ačkoli některé rozvojové lokality obsahují požadavky na zachování ÚSES, karta lokality Be-6 Červený kopec, ani její odůvodnění, takové požadavky neobsahují, pouze zmiňují, že s těmito ÚSES lokalita sousedí. Může tak dojít k tomu, že navrženou stavbu dopravní infrastruktury – napojení nově vytvořené ulice Kejbaly na stávající ulici Vinohrady – nebude možné realizovat právě z důvodu existence ÚSES.

Na základě výše uvedeného žádáme, aby ze zastavitelných ploch byly vypuštěny stávající plochy zahrádkářských kolonií na území Červeného kopce v rozvojové lokalitě Be-6 a Sty-3 a aby toto území bylo následně zařazeno mezi stabilizované plochy zeleně a lokální biocentra, kam bez pochyb patří.

[36] Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj, příloha č. 1 část 1.3, str. 233.
[37] Viz Návrh ÚPmB, textová část, str. 20.
[38] Návrh ÚPmB, textová část, str. 51.

ZMOCNĚNÍ ZÁSTUPCE VEŘEJNOSTI

V souladu s ustanoveními § 23 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k Návrhu územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují [redacted] aby je zastupovala jako zástupce veřejnosti a k Návrhu územního plánu města Brna podala námitku na základě výše uvedené věcně shodné připomínky a aby ji projednala podle stavebního zákona.

Přijetí zmocnění:

Toto zmocnění přijímám.

V Brně, dne 15. 6. 2020

[redacted]

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno – Bohunice

Sídlo: Kounicova 677/2, 602 00 Brno

[redacted]

VYJÁDŘENÍ K RUŠENÍ ZAHRÁDEK DLE NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

[redacted]

Nesouhlasím se stávající podobou územního plánu a rušením zahrádek. Už je všude dost zástavby a stejně jsou prázdné domy. Na zahrádkách mají lidé možnost se odreagovat po práci, načerpat energii, vypěstovat si zdravou zeleninu a ovoce. Člověk se učí pěstovat také dobré sousedské vztahy. Všichni jsme do toho dali spoustu práce a peněz, aby naše zahrádky byly udržované, využívané a byla na ně radost pohledět.

[redacted]

Na základě "nového územního plánu města Brna" má docházet ke zrušení značného množství zahrádkářských osad. Nesouhlasím s touto podobou územního plánu zejména z následujících důvodů:
- zahrádky jsou jedním z mála míst, kde mohou obyvatelé Brna aktivně trávit volný čas, nemusí bezcílně chodit po sídlišti popř. sedět v bytě,
- v osadách vznikají kamarádské vztahy, lidé si vzájemně pomáhají, k čemuž vedou i své děti nebo vnoučata,
- všichni jsme si mnohem víc začali vážit každého kousku ovoce nebo zeleniny, protože jsme poznali, kolik práce musíme k jeho vypěstování vynaložit,
- snažíme se zde žít v souladu s přírodou,
- práce a pobyt na zahrádce přináší nejen zlepšení kondice, ale i psychické pohody.

Dle mého názoru se na území města Brna nachází mnoho míst vhodných k bytové výstavbě, není proto nutné rušit tak málo posledních "zelených " ploch kvůli tlaku developperů na výstavbu vilek. Sídliště Bohunice má již dost hustou zalidněnost, nedostatečnou kapacitu komunikací, silnou hlučnost a prašnost.
Těch důvodů bych mohla uvést ještě více.

[redacted]

Nesouhlasím s tím, aby byly rušeny zahrádkářské kolonie v Brně.
Místa jako zahrádkářská kolonie mají významný vliv na zkvalitnění životního prostředí a trávení volného času nejen pro samotné uživatele. Zahrádkářské kolonie též několika desítkám našim spoluobčanům, kamarádům a známým poskytuje místo pro rekreaci, zahradničení i ke klidnému setkání s jejich rodinami a přáteli. O zahrádky mají zájem mladé rodiny, je to možnost vyžití pro obyvatele městských bytů, kteří nemají kolem svých domů zahrady. Žádoucí je zachování zelené plochy s množstvím stromů, keřů a travnatých ploch plnících ekologické funkce. Zadržují vodu v krajině, podílejí se na termoregulaci okolí. A v neposlední řadě to má pro město Brno také výhody - má příjem z nájemného od zahrádkářů a nemusí se starat o tyto pozemky.
Zeleň nesmí ustupovat betonu!!

[redacted]

Chtěl bych přispět námitkou k novému územnímu plánu, hlavně proti rušení zahrádkářských kolonií, osad. Námitka se týká ZO Brno - Bohunice. Naše rodina tam má zahrádku s chatkou. Bydlíme ve středu města a toto je jediná možnost, kam se člověk může jít odreagovat po práci,

odpočinout, vypěstovat si vlastní ovoce, zeleninu, opékat špekáčky, grilovat.
Před pár dny se nám narodila vnučka, se kterou pak chceme chodit na zahrádku, aby byla na čerstvém vzduchu. Zahrádku máme víc jak 10 let a neumím si představit, že bychom o ni měli přijít. Viděla jsem plány, co má být místo naší ZO. Nechápu lidi, kteří tohle vymysleli. Jak někoho může napadnout rušit lidem zahrádky.
Naše osada se nachází na krásném místě, je z ní nádherný pohled na město a jeho dominanty. No a kdyby se to tam zničilo a zastavělo domy, jak by to tam asi vypadalo? Špatně, narušovalo by to ráz okolí. Hlavně když se člověk podívá ze Špilberku nebo Petrova, tak by viděl jen domy a ne přírodu. Myslím si, že v Brně je dost nevyužitých objektů, které by se daly využít k zástavbě nebo k něčemu podobnému než rušit zeleň a přírodu kvůli zástavbě. Zeleně v Brně už moc není, staví se všude kanceláře a byty. A kam pak mají lidé chodit odpočívat, relaxovat?
Navíc ničení přírody má i následky na životní prostředí, voda by se vsála na beton, než na rostliny a zvyšovalo by se vysušování půdy. K tomu je tato oblast národní přírodní památkou, nalezneme tam dost druhů hmyzu, květin atp. Pro úplnost, může tam být i špatné či nestabilní podloží, které může způsobit praskání zdí atd. Prostě nesouhlasím s rušením ZO.

[redacted]

Vyjadřuji svůj nesouhlas s návrhem územního plánu, který se týká naší zahrádkářské osady ZO ÚS ČZS Brno - Bohunice. Nesouhlasím s tím, aby se rušily zahrádkářské kolonie a podobné zelené plochy na našem kopci. Nelíbí se mi, že tuto zelenou oblast chcete zrušit pouze z důvodu vzniku nových zastavěných ploch. Myslím si, že určitě naše město nevyčerpalo veškeré možnosti, aby byla udržena koncepce rozvoje města a našly se přijatelnější varianty rozvoje bydlení ve městě. Územní plánování je činností v obecném zájmu, jejímž účelem je najít obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů. Tento územní plán nám bere naše relaxační a rekreační pozemky, má vliv na životní prostředí a krajinný ráz. Červený kopec se zahrádkami a zelenou plochou patří mezi dominanty našeho města. Již naši rodiče zde zasadili stromy, keře, pěstovali zeleninu a různou květenu. Učili nás, co lze vlastní pílí a prací vytvořit na kousku kamenité půdy. Je to dar, který si nechceme dát vzít. V této moderní a uspěchané době tam učíme naše děti vážit si vlastní práce, vytvořit si svůj zdroj potravy a hlavně pochopit, co nám příroda dává za možnosti. Je to pro nás ráj v srdci velkoměsta. Máme tam svoje malé útočiště, kde se můžeme nadýchat čistého vzduchu, využít na odpočinek stín našich stromů a mít své místo pro rodinou pohodu. Tuto krásnou oblast navštěvuje i hodně lidí z důvodu procházek, na běhání a je tam i velice rušno, když je cyklistická sezóna. Stromy a zeleň na tomto území vydávají hodně kyslíku do ovzduší nad městem a tím i tvoří brněnský vzduch pro jejich obyvatele čistším. Zrušení této zelené lokality a využití této plochy na stavební je absolutně špatné funkční využití. Važme si pro naši budoucnost toho, co nám zanechala minulost, a v přítomnosti hledejme jiné alternativy. Je nutné, aby zřizovatel územního plánu hledal příslušné plochy v jiných částech města, které by byly přijatelnější variantou z důvodu ochrany veřejných zájmů a životního prostředí. Tento územní plán by měl nedozírné následky!!!! Používejme selský rozum a ne kalkulačku v hlavě.

[redacted]

Tímto bych chtěla vyjádřit nesouhlas s územním plánem, který zamýšlí rušení naší zahrádkářské osady (i jiných zahrádkářských osad). Zahrádkářské osady jsou zelené plochy v centru města, které slouží jak ku prospěchu města (z ekologického a biologického hlediska), tak i k výchově našich dětí, které zde mají vyžití. Naše děti se zde učí a získávají vztah k přírodě a nelumpačí

mezi paneláky. Je to místo, kam si chodíme aktivně odpočinout, trávíme zde čas a nabíráme zkušenosti od našich starších členů (seniorů). V této naší kolonii se střetávají a navzájem si pomáhají všechny věkové kategorie. Je to věc, kterou předáváme našim dětem (a že jich tu máme)...Děti se zde učí pomoci, toleranci a komunikaci. Děti na zahrádkách pracují (nejen na vlastních, ale i na sousedních), učí se poznávat druhy ovoce, zeleniny a jiných rostlin a živočichů (moje zkušenost: při otázce „jak a kde se pěstují rajčata" byla odpověď žáka 1. třídy „balené v Albertu" a to je dost SMUTNÉ!!!!!!). Ne jen děti ale i dospělí zde tráví čas bez telefonů, tabletů, PC... Tímto se předem omlouvám za vulgarizmy, ale tyto nejlépe vystihují danou situaci. VYLOŽENĚ MĚ KURVA SERE RUŠENÍ ZAHRÁDKÁŘSKÝCH KOLONIÍ A USTUPOVÁNÍ ZÁJMŮM CHAMTIVÝCH DEVELOPPERŮ, KTEŘÍ ZDE CHTĚJÍ JEN STAVĚT A NEMYSLÍ NA BUDOUCNOST DĚTÍ, SENIORŮ A DALŠÍCH OBČANŮ MĚSTA BRNA!!!

[redacted]

Rozhodně mi není jedno, zda budu mít možnost relaxu a pobytu v přírodě nebo ne. Je to v seniorském věku hrozné přijít o svého "koníčka", možnost se dostat z panelákového bytu a užít si přírody. Nesouhlasím s rušením zahrádek.

[redacted]

Vzhledem k tomu že jsme zahrádku získali před nedávnem a moc jsme se těšili, až tam budeme trávit čas odpočinku, jsme znechucení z toho, že by se to mělo rušit a my o ni přišli jenom kvůli prominentnímu bydlení. Páni papaláši by si to svoje bydlení měli postavit jinde. Je to kousek relaxačního místa pro naši rodinu a vnučky, protože bydlíme v paneláku, tak nám zahrádka dává kousek přírody k odpočinku a zahradničení. Takových míst je tady ve městě málo a proto si myslíme, že je škoda je zrušit. S manželem jsme tam investovali nemalé peníze a čas a chtěli bychom tam i nadále trávit svůj čas.

[redacted]

Zásadně nesouhlasím s rušením zahrádkářských osad, neboť nelze najít dostatek relevantních důvodů, proč k tomuto kroku přistoupit. Za to existuje obrovské množství důvodů, proč zahrádkářské osady ponechat, uvádím jen pár z nich:

1) Lidé spolu komunikují, pomáhají si, předávají si zkušenosti, učí se kompromisům a úctě k druhému, a to napříč generacemi.
2) Lidé svůj volný čas netráví zavřeni doma, bezcílným bloumáním po obchodních centrech nebo mezi hradbami domů či někde uměle vytvořenou alejí, ale na čerstvém vzduchu se věnují aktivnímu odpočinku, posilují tím své zdraví fyzické i psychické.
3) Lidé si mnohem víc váží práce své i těch druhých.
4) Lidé znovu poznávají zákonitosti přírody a hlavně to, jak je správně a hospodárně využít a ne zneužít.
5) Děti již od malého věku získávají úctu k přírodě, vidí koloběh života fauny i flóry, učí se poznávat rozmanitost přírody, vidí, kolik práce stojí vypěstovat si potravu a učí se tím vážit si jí.
6) Zahrádka neslouží pouze jejímu uživateli, ale naopak velkému množství další lidí, neboť tam chodí trávit volný čas celé rodiny, známí, kolegové apod.

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno – Bohunice

Sídlo: Kounicova 677/2, 602 00 Brno

[redacted]

7) Z ekologického hlediska občanům Brna přinese větší užitek zachování veškerých dosavadních zelených ploch než tvorba nových betonových džunglí domů, které jsou v letních měsících prakticky neobyvatelné viz střed města. A těch pár stromů v zahradách plánovaných vil či podél nových silnic a ulic mezi bytovkami to rozhodně nezachrání.
8) Použitelných míst k rozvoji a výstavbě obytných domů tzv. brownfields je v Brně víc než dost a nemusela by se zrušit jediná zahrádkářská osada. Stačilo by přestat neustále stavět kanceláře, které jsou z velké části prázdné.
9) Pokud se vše zastaví, kde pak občané budou moci trávit volný čas? To, že kapacita přírodních oddechových míst je již nyní zcela nedostatečná, ukázaly poslední měsíce, kdy se na přehradě a v lesích kolem Brna nedalo prakticky hnout a k odpočinku to mělo setsakramentsky daleko!
10) Místo rušení zahrádkových osad a jejich zastavění by se naopak mělo přistoupit k jejich rozšíření, zájem o zahrádky je obrovský!!!

V Brně, dne 15. 6. 2020

Věcně shodná připomínka k Návrhu územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti
(k. ú. Brno – Bohunice a Brno – střed, Červený kopec)

Seznam občanů a občanek města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.
Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a s obsahem se ztotožňují. Stejně tak souhlasí se shromažďováním, zpracováním a uchováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. č.	Jméno a příjmení	Trvalý pobyt	Podpis
1	[redacted]		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			

Podpisů: 24

Arch č. 1

MMB/0302956/2020
Zástupce veřejnosti

MMB/0302956/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Be-6:

Území lokality Be-6 je dlouhodobě sledováno pro rozvoj bydlení již v platném ÚPmB. V novém UP návrh prostorové specifikace zástavby (tj. i výšková úroveň) v plochách bydlení vychází z Územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, s.r.o 11/2017, s navrženým využitím ploch pro převážně zástavbu rodinného charakteru B/r2, při západní části ulic Vinohrady jsou plochy B/v4 určená pro zástavbu bytovou.

ÚS cílové řešení zpřesnila včetně návrhu prostorových regulativů zástavby. Návrh struktury B/v4 uplatněný v novém ÚP odpovídá v územní studii navrženému IPP, typu zástavby a počtu nadzemních podlaží.

Sty-3:

Požadavek na zachování ploch zeleně s lokalitě Sty-3 (zahrádky) uplatnila MČ Brno-střed. Pořizovatel vyhovuje v níže uvedeném rozsahu:

Rozvojová lokalita Sty-3 v severní části při ulici Vinohrady zahrnuje území hliniště bývalé Kohnovy cihelny. V návrhu nového územního plánu je území vymezeno pro stavební využití jako plocha smíšená obytná C/v3, C/v4 a plocha veřejného prostranství.

Připomínkovaná plocha C/v3 je dle stávajícího platného ÚPmB vymezena jako plocha rekreační městské zeleně (ZR), zčásti zasahuje do stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci (R).

Zájmem MČ Brno - střed je zachovat v novém ÚPmB plochy městské zeleně.

Pro předmětné území byla v roce 2017 vypracována prof. Ing. arch. Petrem Pelčákem územní studie Červený kopec, která navrhla v předmětném území hliniště plochy bydlení v bytových domech, ale podmínila toto využití zpracováním rizikové analýzy s vyhodncením skutečných ekologickcých rizik. Územní studie (ÚS) byla schválena jako územně plánovací podklad pro nový územní plán.

Provedená Riziková analýza konstatovala různorodé navážky komunálního odpadu v mocnosti vrstev 6-10m, ale i 33 - 38m. Navážky pochází z 60. let minulého století. Byl zjištěn výskyt metanu, zátěž arsenem a benzopyrenem. Navrhla technická opatření pro možnost výstavby bydlení v lokalitě.

S ohledem na celkovou problematiku území (nutnost alespoň částečné sanace ekologické zátěže dle návrhu Rizikové analýzy, nutnost výstavby kapacitního dopravního napojení do ulice Jihlavská), která vyžaduje finančně nákladné podmiňující investice je pro stavební rozvoj v lokalitě podstatná celková ekonomická vyváženost. Proto je žádoucí rozvoj stavebního využití v území Sty-3 neomezovat a vycházet z územní studie. Přesto pořizovatel vyhodnotil požadavek MČ tak, že lze omezit rozsah zastavitelných ploch na území dnešních zahrádek (v platném ÚPmB plocha městské zeleně), na pozemcích v majetku smB a alespoň částečně MČ vyhovět. Proto pořizovatel dává pokyn na přiřazení západní části plochy C/v3 do plochy městské zeleně: Mezi plochou B/r2 z lokality Sty-8 a plochami B/v3 z lokality Sty-3 bude městská zeleň vymezena v průběžné linii.

Tím je zčásti vyhověno i námitce.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2020
Čj. MMB: 0302958

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

4418

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Územní plán města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsem - občan města Brna	Jsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov..... [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov /610542/
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Z návrhu jsem zjistila, že mé výše citované pozemky budou

Spadat do kategorie Z a K.

V oblasti jsou pozemky historicky v soukromém vlastnictví. Návrh územního plánu je v rozporu se zavedenou dlouholetou praxí soukromého využívání pozemků pro odpočinek vlastníků a pro zahrádkářské využití. Nový plán bude výrazně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického práva, jakož i do spoluvlastníků z řad přímé rodiny. U [redacted] navíc dojde ke změně ze zahrady na veřejnou zeleň, čímž je u pozemku z hlediska mého využití k totálnímu znehodnocení.

Protipovodňový val je plánován napříč mými pozemky, jedna část pro mne bude zcela nepřístupná! Chápu nutnost stavby hráze, ale domnívám se, že je možné najít jiné řešení, tím spíše, že na protější straně řeky je už totéž řešeno dosti velkou plochou

S touto úpravou nesouhlasím a žádám, aby bylo zachováno stávající využití mých pozemků.

V …Brně..... dne 25. 6. 2020.....	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0302958/2020
Námitky

MMB/0302958/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:

Námitce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Koncepce protipovodňové ochrany byla schválena Zastupitelstvem města Brna již v roce 2008. Návrh koncepce působí jako celek a pokud má město chránit svoje obyvatele a majetky v hustě zastavěných oblastech, je nutné v místech, kde jsou pro to přiměřené podmínky, umožnit rozliv. Návrh využívá pro rozliv vhodné plochy tam, kde je to možné - např. retenční prostory v Bystrci, Komínské louky, Žabovřeské louky a všude tam podél toku, kde je navrhována zeleň, případně plocha pro sport. Předmětné parcely se nachází v platném územním plánu v ploše návrhové zeleně krajinné všeobecné a v návrhové ploše městské zeleně. Zároveň jsou částečně součástí vymezeného biocentra územního systému ekologické stability. Nutno uvést, že již v platném ÚPmB jsou tyto plochy součástí návrhových ploch zeleně a plocha hráze zde již byla vymezena.

Důležitým aspektem návrhu je nezhoršit průtokové poměry v obcích ležících níže po toku. Proto je nezbytné zajistit možnost kompenzace ohrázování - rozlivu tam, kde pro to jsou vhodné podmínky, tj. v nezastavěném území.

Doba opakování povodně vychází ze statisticky zpracovaných dat.

Na základě obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "Jestliže účel využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídá hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, jsou záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení stanoveného hlavního nebo přípustného využití.", a dále pak může být uplatňována také podmínka: „V plochách lze podmíněně připustit dočasné využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění následujících podmínek:

· jejich umístění bude v souladu se situačním řešením lokality dle územně plánovacích podkladů a bude umožňovat realizaci trvalých staveb na sousedních pozemcích;

· jejich existence nebude v rozporu s funkčním a prostorovým využíváním okolních ploch a jejich provoz nebude narušovat funkční využití navazujícího území realizovaného v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití;

· objemové a architektonické řešení staveb nebude v rozporu se stávajícím charakterem území;

· doba jejich dočasného užívání bude odpovídat předpokládané době realizace staveb s funkcí dle ÚPmB; pokud tato doba není známá, je možné dočasnou stavbu nebo dočasné využití území povolit pouze na 5 let;

· případná změna využití povolené dočasné stavby musí být znovu posuzována podle výše uvedených kritérií.“

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

MMB/0302958/2020
Námitky

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Plány pro zvládání povodňových rizik navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.
V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.
Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona – Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.“

Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Protipovodňová bariéra je navržena za účelem ochrany obyvatel a jejich majetku. Podle zadání měla být protipovodňová opatření navrhována tam, kde to funkční plocha územního plánu umožňuje, většinou to je na okrajích krajinné zeleně, což je tento případ.
Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Tento úkol lze dovodit z ustanovení § 19 odst. 1 písm. g) a i) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, podle kterých je úkolem územního plánování (mimo jiné) vytvářet podmínky pro snižování nebezpečí přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především (ale ne výhradně) přírodě blízkým způsobem (což vymezení liniového protipovodňového opatření a retenčního prostoru splňuje), a dále stanovovat podmínky pro rozvoj sídelní struktury a kvalitní bydlení, přičemž mezi těmito podmínkami je i zajištění protipovodňové ochrany v záplavovém území.
Řešení konkrétních námitek vlastníků dotčených nemovitostí bude realizováno až při projednávání dokumentace pro územní rozhodnutí. Upřesnění polohy liniového protipovodňového opatření bude možné řešit v rámci podrobnější dokumentace na základě doměření a upřesnění využití pozemků.
Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Plány pro zvládání povodňových rizik navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.
V nadřazené územně plánovací dokumentaci Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.
Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona – Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.
Podatelka námitky zároveň nesouhlasí s vymezením plochy krajinné zeleně a plochy městské zeleně. Plocha krajinné zeleně je v předmětné lokalitě určena zejména v souvislosti s překryvným režimem územního systému ekologické stability - regionálním biocentrem (RBC JM 10) vloženým do regionálního biokoridoru vodního toku řeky Svratky. Povinnost vymezení předmětného biocentra vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu. Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (především volné plochy bez zástavby vykazující vyšší biodiverzitu), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy krajinné zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost

MMB/0302958/2020
Námitky

skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.
Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné měnit rozsah plochy krajinné zeleně "K" a skladebných částí ÚSES na dotčených pozemcích, které jsou v lokalitě vymezeny zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).
Nicméně na základě obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: „Jestliže bylo do doby účinnosti tohoto územního plánu vydáno územní rozhodnutí (popř. jiný správní akt, kterým je stavba nebo záměr umísťován nebo povolován), ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, jsou tyto záměry přípustné. To neplatí, pokud dojde ke zrušení podkladového stanoviska úřadu územního plánování opravnými či jinými přezkumnými postupy.“, a „Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.“, a dále pak může být uplatňována také podmínka: „V plochách lze podmíněně připustit dočasné využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění následujících podmínek:
• jejich existence nebude v rozporu s funkčním a prostorovým využíváním okolních pozemků a jejich provoz nebude narušovat funkční využití navazujícího území realizovaného v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití;
• jejich existence bude umožňovat realizaci trvalých staveb na sousedních pozemcích;
• objemové a architektonické řešení staveb nebude v rozporu se stávajícím charakterem území;
• v plochách, ve kterých je stanoveno minimální plošné zastoupení zeleně, musí být stanovený podíl zastoupení zeleně zachován;
• doba jejich dočasného užívání bude odpovídat předpokládané době realizace staveb s funkcí dle územního plánu; pokud tato doba není známá, je možné dočasnou stavbu nebo dočasné využití území povolit pouze na 5 let;
• případná změna využití povolené dočasné stavby musí být znovu posuzována podle výše uvedených kritérií."
Vzhledem k jiným požadavkům a vzhledem k tomu, že pozemky pro městskou zeleň nejsou součástí retenčního prostoru a navazují na krajinnou zeleň, která se jeví pro potřeby veřejně přístupné zeleně jako dostatečná. Není zde tedy prokázán nezbytný veřejný zájem na vybudování městské zeleně na soukromých pozemcích. Pořizovatel udělil pokyn přičlenit tyto parcely nebo jejich části s ohledem na logické uspořádání území a prostupnost z ulice Veslařská k ploše bydlení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302959
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7480/N

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	***Návrh územního plánu města Brna***

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302959/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739ba5d

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - vlastníkem pozemku/ů v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Líšeň	
Katastrální území	Židenice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha
  ☐ ano
  ☐ ne
- další přílohy

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn – městské zeleně.

Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.

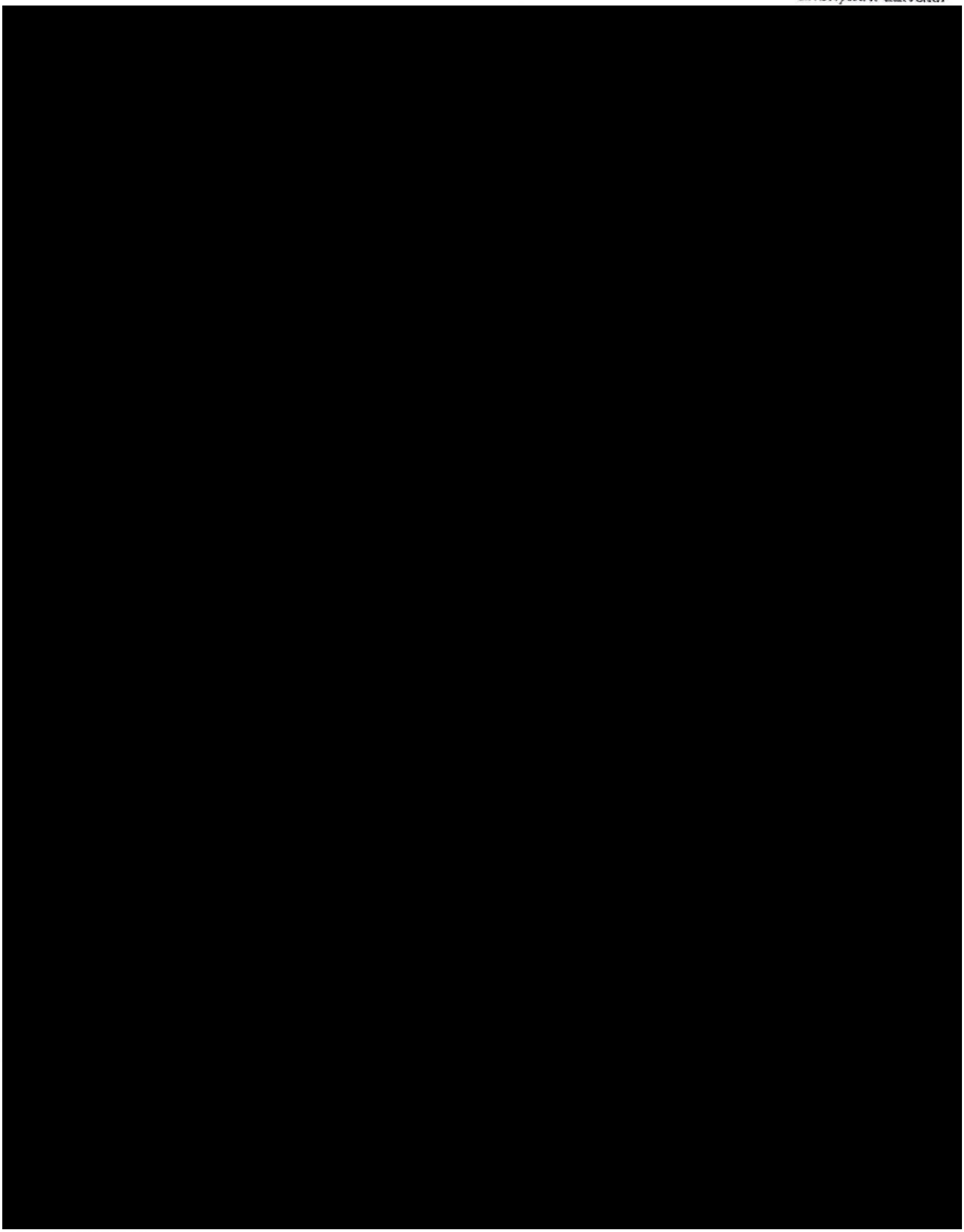
Jedná se o soukromý pozemek. Pokud je na něm navržena plocha městské zeleně žádám o adekvátní náhradu.

V Brně dne 29.6.2020	Podpis: [redacted]

Návrh změny ÚP

29. 5. 2020

anonymní uživatel



50 m

1 : 1

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

MMB/0302959/2020
Námitky

MMB/0302959/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Toto území bylo plánováno pro rozvoj složky městské zeleně dlouhodobě. Vzhledem k návaznosti na již existující plochu bydlení a vzhledem k výhradně soukromému vlastnictví pozemků je zde vymezení stavební plochy možné. S ohledem na přírodní zázemí lokality (sousedí s maloplošným zvláště chráněným územím) vymezte plochu ale pouze v omezeném rozsahu, z hlediska rozlohy i prostorových regulativů.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
0302963
Č.j. MMB:
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7437

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Územní plán města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsem - občan města Brna	Jsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov /610542/
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Jako spoluvlastník parc. [redacted] jsem zjistila, že mé pozemky budou spadat do kategorie Z a K, navíc budou uprostřed přetnuty protipovodňovou hrází. Tento návrh nám zamezí přístupu k řece a chatě, kterou zde máme. Změna kategorie nás navíc výrazně poškozuje: z pozemků u řeky krajinná zeleň a z dalších navazujících pozemků veřejná zeleň. Je nutné jednoho vlastníka takto poškodit? Chápu stavbu hráze (i když se domnívám, že je zde možnost jiného řešení a nemusí zasahovat tak daleko do mé zahrady, navíc na protějším břehu řeky je v plánu výraznější rozlití), ale nechápu u parc.č. [redacted] změnu na veřejn ou zeleň, proč alespoň tato část nám nezůstane tak jako dosud, touto změnou budeme výrazně poškozeni! Pokud by pro mne zahrada dotčená všemi změnami ztratila své kouzlo, tak změnou na K se pozemky stávají neprodejné. Kdo si koupí veřejnou zeleň?

V oblasti jsou pozemky historicky v soukromém vlastnictví. Kam až paměť sahá jsou pozemky v majetku naší rodiny. Velmi na zahradě lpíme a máme k ní citový vztah. Návrh územního plánu je v rozporu se zavedenou dlouholetou praxí soukromého využívání pozemků pro odpočinek vlastníků a pro zahrádkářské využití. Nový plán bude výrazně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického práva, jakož i do spoluvlastníků z řad přímé rodiny. U parc. Č[redacted] navíc dojde ke změně ze zahrady na veřejnou zeleň, čímž je u pozemku z hlediska mého využití k totálnímu znehodnocení.

Protipovodňový val je plánován napříč mými pozemky, jedna část pro mne bude zcela nepřístupná! Změnou na krajinnou a veřejnou zeleň jsou dotčena má vlastnická práva, s touto plánovanou úpravou nesouhlasím a žádám, aby bylo nalezeno jiné řešení. Žádám, aby bylo zachováno stávající využití.	
V …Brně…… dne 25. 6. 2020……	Podpis: ……[redacted]……

**nehodící se škrtněte*

MMB/0302963/2020
Námitky

MMB/0302963/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) stavebního zákona stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd.

Dle platného ÚPmB je část pozemku p.č. 400 v k.ú. Jundrov součástí návrhové plochy městské zeleně s funkčním typem plocha rekreační zeleně. Pozemky p.č. 399, 398, 397 a část pozemku p.č. 400 v k.ú. Jundrov jsou součástí návrhové krajinné zeleně všeobecné. V návrhu nového ÚPmB je část pozemku p.č. 400 v k.ú. Jundrov součástí plochy městské zeleně. Pozemky p.č. 399, 398, 397 a část pozemku p.č. 400 v k.ú. Jundrov jsou součástí plochy krajinné zeleně. Oproti platnému ÚPmB tedy nedochází z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití prakticky ke změně. Je zachována dlouhodobá koncepce.

Úbytek ploch krajinné zeleně určených pro zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v zastavěném území a pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve prospěch ploch stavebních není žádoucí. Tato plocha je situována v návaznosti na cenné přírodní zázemí řeky. Současné využití území je dočasné. Plochy krajinné zeleně jsou navrženy zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy. Jsou vymezeny s překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Vymezení předmětného regionálního biocentra ÚSES - RBC JM10 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu.
Na základě výše uvedeného není důvodné měnit plochu krajinné zeleně, která je v dané lokalitě vymezena k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

Pozemky pro městskou zeleň nejsou součástí retenčního prostoru a navazují na krajinnou zeleň, která se jeví pro potřeby veřejně přístupné zeleně jako dostatečná. Není zde tedy prokázán nezbytný veřejný zájem na vybudování městské zeleně na soukromých pozemcích. Bude udělen pokyn přičlenit tyto parcely nebo jejich části s ohledem na logické uspořádání území a prostupnost z ulice Veslařská k ploše bydlení, vzhledem k jejich skutečnému využití.

Nicméně na základě obecných podmínek využití území uvedených v kap. 6.2 závazné textové části Návrhu nového ÚPmB, lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem. Momentálně tedy nedochází k rušení zahrádek, které fungují již v současné době dle platného ÚPmB v plochách městské a krajinné zeleně.

Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Koncepce protipovodňové ochrany působí jako celek a byla schválena Zastupitelstvem města Brna již v roce 2008. Návrh koncepce působí jako celek a pokud má město chránit svoje obyvatele a majetky v hustě zastavěných oblastech, je nutné v místech, kde jsou pro to přiměřené podmínky, umožnit rozliv. Návrh využívá pro rozliv vhodné plochy tam, kde je to

MMB/0302963/2020
Námitky

možné - např. retenční prostory v Bystrci, Komínské louky, Žabovřeské louky a všude tam podél toku, kde je navrhována zeleň, případně plocha pro sport.
Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.
V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1,2 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna. Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302569
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7508

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Ořešín	
Katastrální území	[redacted]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
přílohy: **x** ano ☐ Ne	
Změna z I na B/r1, změna z ploch stabilizovaných zahrádek na plochy změny, plochy pro bydlení, struktura zástavby rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m). Začlenění do změnového listu Or-1 vč. podmínky vypracování územní studie řešení celého území.	
V …Brně… dne ……..	Podpis: ……

**nehodící se škrtněte*

Podpis:



Příloha formuláře námitky

k návrhu nového

Územního plánu města Brna

ZAHRÁDKY OŘEŠÍN

UL. TIHŮVKA

BRNO OŘEŠÍN

červen 2020

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:

INVESTOR:

[redacted]

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Ořešín (712680)

PARC. Č..

Č.p.	Výměra m2	Druh pozemku	
[redacted]			

Podpis:

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

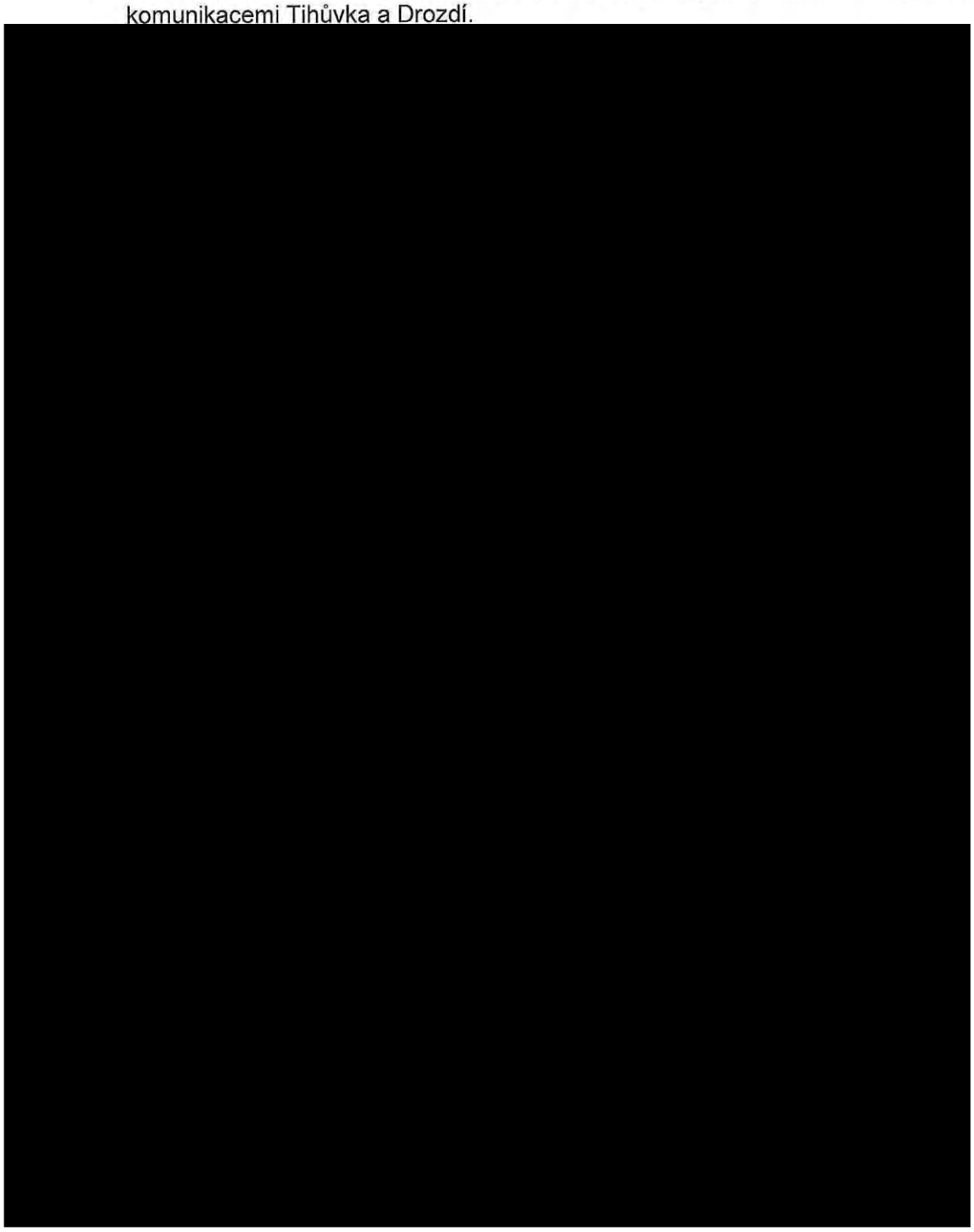
Obsahem dokumentace je:

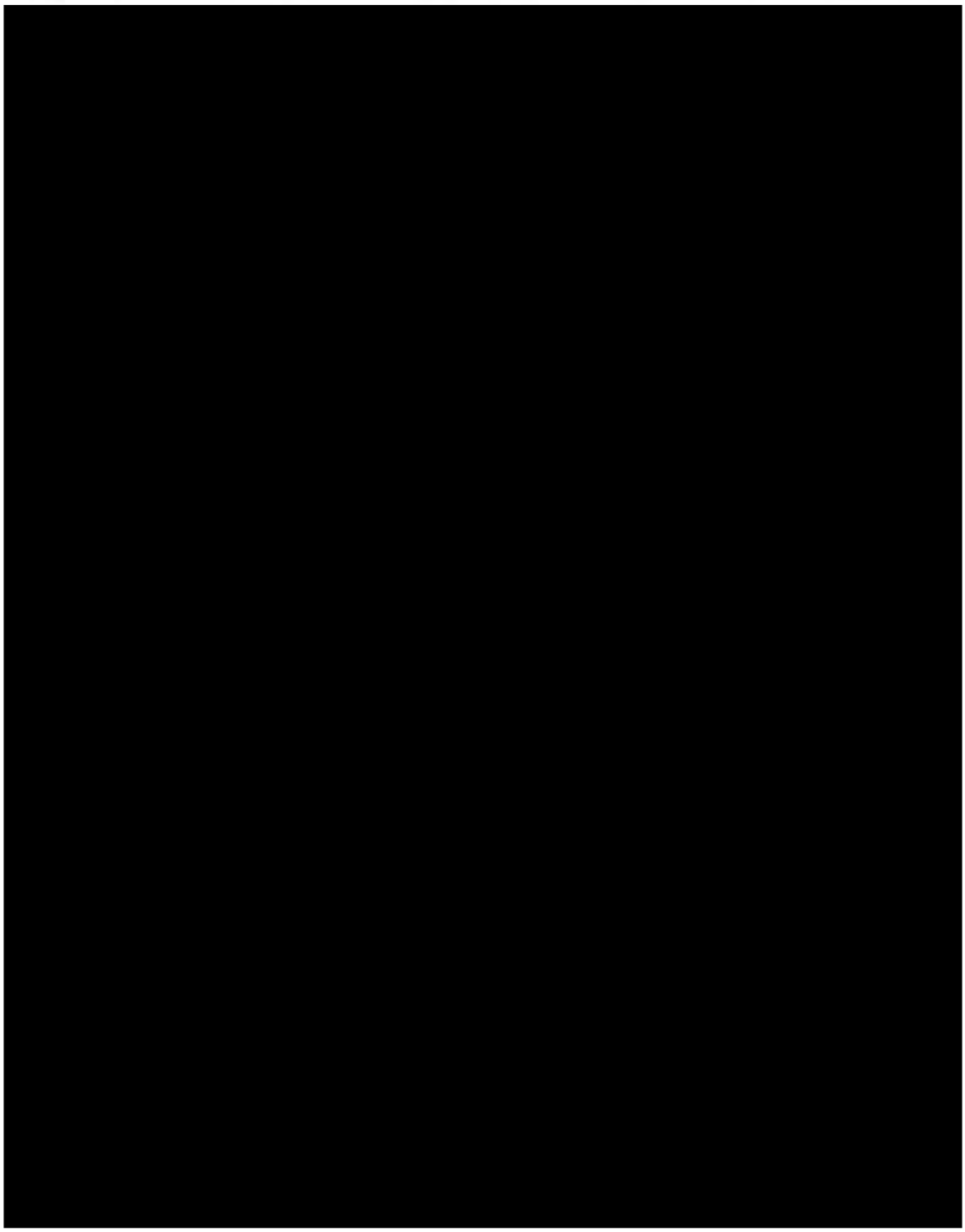
1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Ořešín, v obytné rezidenční zástavbě. Mezi komunikacemi Tihůvka a Drozdí.





VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

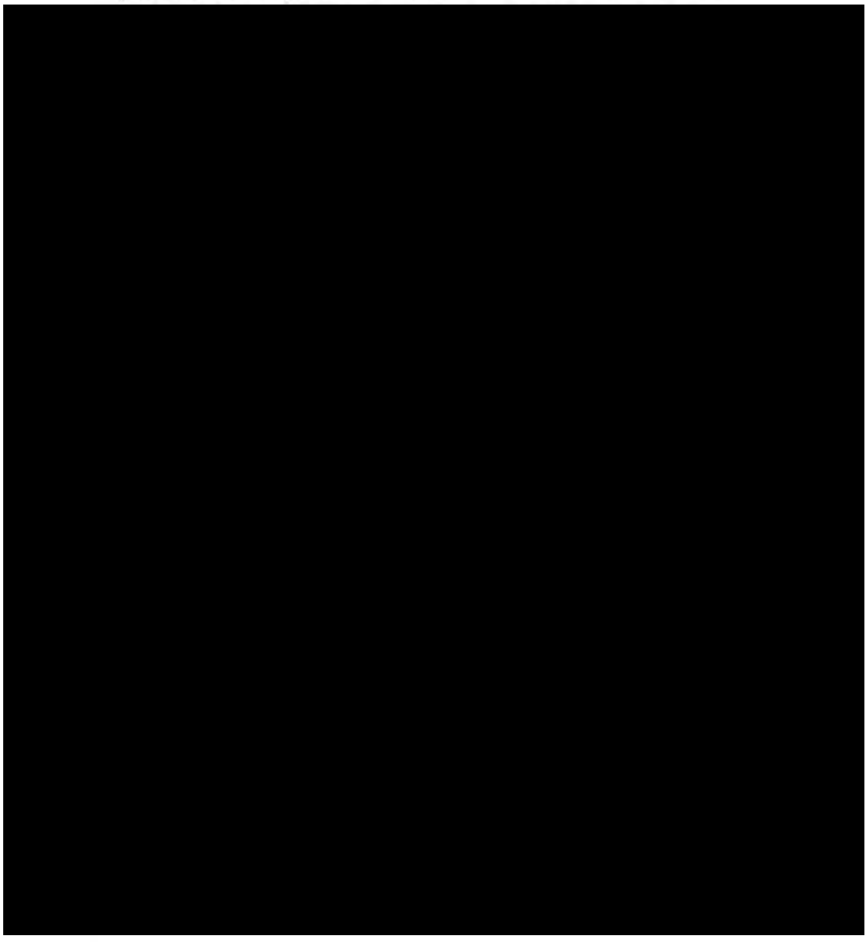
- V okolí se nachází objekty rodinné výstavby o 2-4.np.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Území je napojeno na NN z ul.Tihůvka

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN (1994)

- Řešené území leží v ploše zemědělského půdního fondu. Celý pás území kolem potoka leží v ploše zemědělského půdního fondu.



LIMITY ÚZEMÍ

- Území sousedí s plochou změn Or-1
- Není přímé napojení na komunikaci a sítě
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost rozvoje a podpory bydlení v městě Brně.

ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně bydlení v území a zvýšení pestrosti nabídky realit v rozvojové oblasti města.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

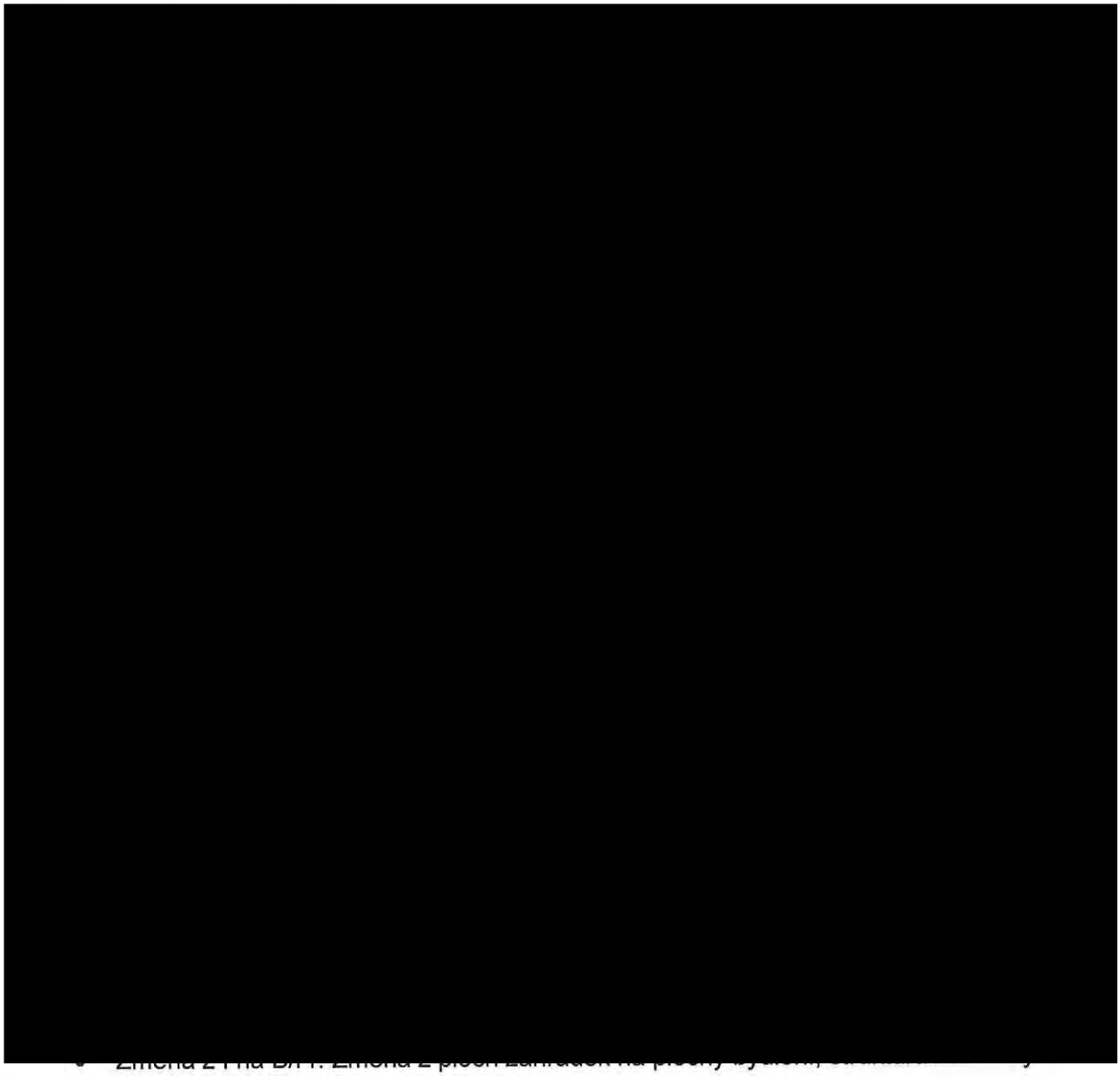


Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách I – plochy zahrádek.

Sousední plochy sousedící vlevo, byly zařazeny do ploch změn OR-1 s návrhem využití ploch B/r1 – plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m).

Sousední plochy sousedící vpravo, byly zařazeny do stabilizovaných ploch B/r1 - plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA (NÁMITKA)



[redacted]

rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m)

- Změna z plochy stabilizované na plochu návrhovou
- Přičlenění ke změnové kartě Or-1

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Podpora bytové výstavby v Brně
- Přičlenění ke změnové kartě Or-1 z důvodu komplexního řešení sítí celého území. V území současných zahrádek je nutné řešit napojení komunikace na ul. Tihůvka případně Drozdí. Je třeba řešit napojení kanalizace na ul. Drozdí, napojení vodovodu na ul. Tihůvka a napojení plynovodu. Protože území zahrádek s těmito ulicemi přímo nesousedí, je nutné řešit celé území komplexně formou územní studie, která bude zahrnovat i řešení výstavby, členění a napojení sousedních pozemků.
- Sousední pozemky z levé či pravé strany jsou v platném územním plánu ve stejné ploše zemědělského půdního fondu. Obě tyto sousední lokality byly v návrhu nového územního plánu začleněny do ploch obytných. Nevidíme důvod pro vyčlenění a nezařazení našeho území do stejné plochy B/r1.
- Doplnění urbanistické a hmotové jednolitosti struktury okolí
- Kultivace prostředí
- Zvýšení standardu
- Před rokem 1989 byla v této lokalitě zamýšlena bytová výstavba. Vlivem událostí roku 1989 k výstavbě již nedošlo. I z tohoto historického důvodu vidíme v této lokalitě potenciál pro změnu na B/r1.

MMB/0302969/2020
Námitky

MMB/0302969/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o požadavek vlastníků pozemků parc. č. 149/1, 149/3, 152/1, 153/1, 153/3, 156/2, 156/6 v k.ú. Ořešín, které jsou dle návrhu nového ÚPmB součástí plochy zahrádek (I) v lokalitě při ul. Tihůvka. Podatelé požadují změnu předmětný pozemků z plochy zahrádek (I) na plochu bydlení B/r1, její zařazení do rozvojové lokality Or-1 vč. podmínky zpracování územní studie.

Dle platného ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách byla předmětná lokalita prověřena jako součást stabilizované plochy bydlení B/x. Písmeno „x" označuje specifikaci pro uspořádání zástavby: pozemky bez zástavby. K této specifikaci je v textové části Konceptu nového ÚPmB uvedeno následující vysvětlení: „Je stanovena v základních plochách s obtížnou obsluhou ve vazbě na přírodní zázemí, které mohou sloužit jako nezastavěné zázemí navazujících ploch stejného účelu využití. Pravidla pro uspořádání zástavby: V plochách nejsou umístěny budovy." Z výše uvedeného je zřejmé, že pozemky nebyly Konceptem nového ÚPmB určeny k zastavění rodinnými domy.

Rozvojová lokalita Or-1, která sousedí s předmětnými pozemky byla prověřena Územní studií Ořešín – lokalita Drozdí (atelier ERA 11/2020), která byla schválená dne 03.12.2020 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 13904971 (dále jen ÚS Drozdí). Zpracování ÚS Drozdí bylo zadáno již v lednu 2020, před podáním této námitky, a předmětné pozemky do ní nebyly zahrnuty (mimo jiné na základě prověření v Konceptu nového ÚPmB). Na základě splnění požadavku zpracování územní studie pro rozvojovou lokalitu Or-1, uvedeného v návrhu nového ÚPmB z roku 2020, byl z I. upraveného návrhu nového ÚPmB z roku 2021 tento požadavek odstraněn.

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; v tomto případě zejména Konceptu nového ÚPmB), kde předmětné území nebylo určeno k zástavbě, a proto bylo předmětné území v návrhu nového ÚPmB ponecháno původnímu účelu užívání a vymezeno jako plochy zahrádek (I). Zároveň vzhledem ke kapacitě a identifikovaným kumulativním vlivům především z hlediska průjezdu Mokrou Horou budou další návrhové plochy bydlení aktivizovány až po vyčerpání ostatních nově navržených ploch v Ořešíně.

Celé území města Brna je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě bydlení i rekreace obyvatel, a to i s ohledem na připravenost území. Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C, tam, kde jsou již vytvořeny vhodnější podmínky (např. dostatečná stávající technická a dopravní infrastruktura). Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika, zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7520

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 26 -06- 2020 0302971
Příl.

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna**

Statutární město Brno
Doručeno: 26.06.2020
MMB/0302971/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739ba67

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/~~právnická osoba~~	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parcelní čísla, viz specifikace níže

Upřesnění obsahu ~~námitky~~/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno – Přízřenice
Katastrální území	Přízřenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda

	310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda 842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda

	845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ~~ne~~

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Výše uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a výše uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Návrhem na zařazení v části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků-v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby části výše označených pozemků byly zařazeny do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy – 1xA3

V Brně dne 23.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


0 20 40 60 80 100 m
1:2000

MMB/0302971/2020
Námitky

MMB/0302971/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

7507

0302945

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Připomínka/námitka k navrhovanému územnímu plánu – k.ú. [redacted]

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

[redacted]



Datum narození/ Identifikační číslo	Viz. výše
Trvalé bydliště/ sídlo	Viz. výše
Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna	Jsem - ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Ořešín , parc č. .....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno Ořešín	
Katastrální území	[redacted]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text ná

přílohy:
~~☐ ano~~
☐ ne

Výše uvedená parcela [redacted] je ve stávajícím územním plánu vedena jako plocha pro zemědělskou výrobu.

Všechny stavby rodinných domů nacházejících se na levé straně „ulice Šikmá" a na pravé straně „ulice Odlehlá", postavené na pozemcích přímo sousedících s parc. [redacted] byly situovány s ohledem na tento stav. tzn. **klidové zóny**. Orientace jednotlivých obytných prostor v rodinných domech je proto situována směrem k parcele č. [redacted] na které **územní plán platný v době výstavby nepočítal se zástavbou.**

Připravovaný územní plán mění užití parcely [redacted] na stavební plochu. Případným zastavěním zmiňované parcely dochází k významnému zásahu do užívání rodinných domů v dotčených lokalitách.

Zmiňovaná parcela [redacted] není dostatečně široká a při případném zastavění by předmětné stavby významně narušily stávající komfort a pohodu, pravděpodobně také dochází ke znehodnocení dotčených nemovitostí.

V dané lokalitě by tak docházelo výstavbou ke zhoršení již neutěšené situace, a to zejména **v absenci přístupové cesty.**

Již v současné době dochází často ke kolizím v rámci užívání přístupové komunikace z ulice Tihůvka, vybudované v šířce pouze pro jedno vozidlo (cca 3 m). Vyhnutí dvou protijedoucích vozidel není možné. Na popsaném úseku z důvodu nedostatku prostoru není vybudován chodník a komunikace je využívána i chodci, což může vest k nebezpečným konfliktním situacím.

V daném nepřehledném místě, a to z důvodu absence chodníku pro pěší jsou zaústěny schody z ulice Šikmá.
V místě napojení schodů do ulice Tihůvka není prakticky žádný rozhled, velmi lehce může dojít ke kolizi mezi couvajícím vozidlem a chodcem.
Kromě popsaných problémových míst je výškový rozdíl mezi ulicí Tihůvka a zmiňovanou parcelou [redacted] cca 2 m a více, což celou situaci ještě více komplikuje.

Situace by značně ohrozila **bezpečnost obyvatel a také výrazně ovlivní celkové předimenzování** stávající části obce. Připravovaný územní plán by měl posuzovat danou lokalitu komplexně a měl by vycházet z konkrétních podmínek daného území.

Hlavním účelem navrhovaného územního plánu by měla být především ochrana daného území před takovou zástavbou, která by neodpovídala charakteru daného území a zatěžovala by ho nad míru nejrůznějšími negativními vlivy, kdy regulativa neslouží jen k ochraně veřejného zájmu, ale také k ochraně práv a zájmů konkrétních vlastníků pozemků a staveb, které se v daném území nacházejí.

Navrhujeme, aby v připravovaném územním plánu byla plocha stabilizovaná B/r1 na pozemku p.č. [redacted] k.ú. Ořešín změněna na plochu A.	
V Ořešíně, dne 28.6.2020	Podpis:

**nehodící se škrtněte*

MMB/0302975/2020
Námitky

MMB/0302975/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se neyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelé namítají změnu využití pozemku parc. č. 82 k, ú. Ořešín z nestavební plochy ZPF dle platného ÚPmB na plochu stavební, stabilizovanou plochu bydlení, a požadují ponechat i v novém ÚP obdobnou nestavební plochu, tj. plochu A.

Pořizovatel se v tomto případě ne zcela ztotožňuje s vymezením stabilizované plochy B/r1 na pozemku, který má rozlohu.1,06 ha; vztahuje svůj názor k řešení v Konceptu ÚP – stabilizovaná plocha B/x, tj. bez možnosti zástavby. Nyní je v Návrhu ÚP zahrnut do plochy s prostorovou specifikací pro zástavbu.

Jde o pozemek, který je sevřený za zástavbou RD mezi ulicemi 2 ulicemi Odlehlá a Šikmá, navazuje vlastnicky na nemovitost v ulici Tihůvka a je samostatně přístupný ze severu. Z urbanistického hlediska je žádoucí eliminovat zbytkové nestavební zemědělské plochy mezi stávající zástavbou a umožnit na nich přiměřený rozvoj, který je vhodný. V tomto případě však nelze vzhledem k rozloze pozemku a jednotnému vlastnictví předjímat, k jakému rozvoji má v daném místě dle zpracovatele ÚP dojít. Stabilizovaná plocha dle textu v kap. 3.3.1. Výrokové části umožňuje dostavbu území - zde v území velkého rozsahu, která by poměrně podstatně změnila podmínky v území vůči navazujícím stávajícím stabilizovaným plochám. Stejně tak mohl zpracovatel dle současného stavu využití (popisováno jako sad) navrhnout stabilizaci i pro jinou funkci. Pozemek parc. č.. 82 navazuje vlastnicky na nemovitost v ulici Tihůvka, nicméně jeho přístupnost ze severní strany a definovaný pojem "stabilizovaná plocha" nevylučují jeho budoucí stavební využití. Není zřejmé, nakolik cílové využití této nově doplněné stabilizované plochy může generovat zatížení obdobné zatížení z regulérní návrhové plochy. Dle Metodiky vymezování ploch a rozvojových lokalit popsané v kap. 5.7.1. textové části Odůvodnění je pro rozlohu měněného území (nad 0,5 ha) správné vymezit již rozvojovou lokalitu, a stanovit pro ni v kartě lokality podmínky rozvoj, či zatížit lokalitu povinností pořídit územní studii. Proto zpracovatel dává pokyn přehodnotit návrh na stabilizovanou stavební plochu s ohledem na rozsah pozemku parc. č.82 k. ú. Ořešín (nad 0,5 ha) a z toho vyplývajícího možného vlivu na okolní zástavbu; v případě ponechání stávajícího návrhu beze změny pak do textové části Odůvodnění doplnit v odůvodnění, jak má být území o rozloze 1 ha v cílovém stavu využito.

Do opakovaného veřejného projednání předložil zpracovatel v této věci upravený návrh, kdy: ponechal funkční i prostorovou specifikaci beze změny, ale doplnil Odůvodnění v části věnovanému záboru ZPF o zařazení tohoto území do hodnocení záboru ZPF jako položku ozn. XOr2„ a určil potenciál jejího stavebního využití jako „vnitřní rezerva“, která může být využita k zástavbě, viz tabulková Příloha č. 2.2 textové části Odůvodnění a vysvětlení takového přístupu v kap. 10.1.17 textové části Odůvodnění.

Zpracovatel je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení, možnost dostavby v proluce stabilizovaného území vyhodnotil a navrhl daným způsobem; podstatě námitky proti možnosti stavebního využití tím nebylo vyhověno.

7486

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302978
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302978/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739ba6d

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

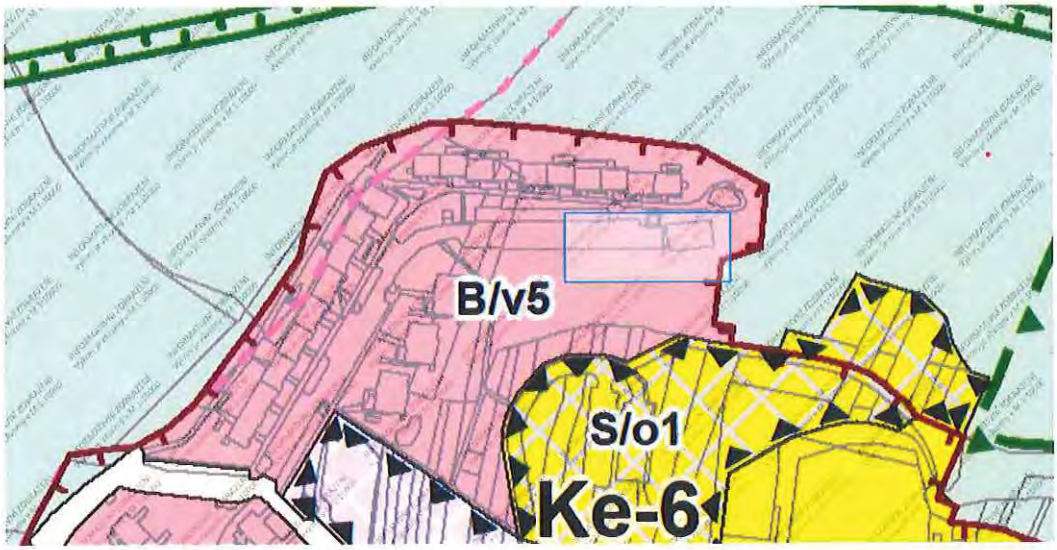
Návrh Územního plánu města Brna

Podatel	
Typ subjektu:	Fyzická osoba
Příjmení, jméno:	[redacted]
Adresa / sídlo:	
Kontakt:	
Vlastnický vztah podatele:	

Námitka	číslo:	1	

1 [redacted] Kohoutovice (lokalita Voříškova) - ponechat v ploše stabilizovaného bydlení, aby byla umožněna realizace např. bytového domu (p.č. [redacted] popř. realizace dalších sportovních nebo doplňkových funkcí k obytnému území. 1

Námitka číslo 1 (zákres)



Námitka	číslo:	2	

2 P.č. [redacted] okalita Bellova) - vymezené území žádáme převést do plochy návrhové pro bydlení s charakteristikou B/v/3 pro výstavbu bytového domu přip. LDN. Území je napojené na inženýrské sítě a komunikaci při ulici Bellova. Stavebně technické řešení domu je možné provést tak, aby byla eliminována hluková zátěž z provozu na ulici Libušina třída, výškové uspořádání uvedeného území umožňuje výhodné řešení parkovacích ploch v podnoži objektu. 2

[redacted]

Námitka	číslo:	3

3 [redacted] lokalita Talichova) - žádáme o zařazení do funkční plochy rezidenční nízkopodlažní s parametrem B/r/2 jako v sousedícím území. Lokalita je vhodná pro dostavbu formou atriových domů obdobně jako na sousedících parcelách. Území je dopravně a technicky napojitelné na ulici Talichova. Dostatečné množství zelených a lesních ploch je na sousedních pozemcích ve vlastnictví žadatelů (např. p[redacted] apod.) 3

Námitka číslo 3 (zákres)

[redacted]

Ná[redacted]

4 p.č[redacted] příp. úzká část jižního cípu p.č[redacted] lokalita Stamicova - Zadloužl) - požadujeme funkční využití pro vícepodlažní stavbu garážového objektu, který by s ohledem na výškové uspořádání pozemku umožnil výhodné částečné zapuštění pod terén a aplikaci zelené střechy na konstrukci garáží. Rozšíření parkovacích ploch tak nebude na úkor zeleně a podstatně zlepší kvalitu veřejných prostranství, které nebudou přeplněny automobily. 4

Námi

[redacted]

Námitka	číslo:	5	

5

p.č. [redacted] - (lokalita Jírovcova 1) žádáme o rozšíření plochy funkčního typu bydlení na celou parcelu se specifikací B/v/5 pro možnost dostavby bodového bytového domu. parcela je součástí území podél ulice Jírovcova, které slouží bytové zástavbě. V území jsou všechny inženýrské sítě a v okolí jsou dostatečné plochy městské zeleně a lesních ploch na pozemcích žadatelů.

5

Námi

[redacted]

Námitka	číslo:	6	

6

P[redacted] a případně část p.č. [redacted] lokalita Jírovcova 2) žádáme o přičlenění k plochám bydlení s parametrem B/v/4 popř. 5 pro účel dostavby bytovým domem. V území by byla zachována prostupnost do bývalého "lesoparku" se sportovními aktivitami na pozemku žadatelů. Území je dopravně a technicky obsloužené z ulice Jírovcova, vjezd do území je v místě stávající obslužné cesty v dostatečné vzdálenosti od křižovatky s ulicí Libušina třída.

6

Nám [redacted]

Námitka	číslo:	7

7

P.č [redacted] poloze a rozloze viz zákres), (lokalita Axmanova - konečná trolejbusu) žádáme o změnu funkční plochy z plochy městské zeleně na plochu sportu se specifikací S/a/2 popř. C/ v/2 popř. 3. Území navazuje na lokální centrum obchodu a služeb, je přímo obslouženo městskou hromadnou dopravou, území je napojeno na inženýrské sítě. Navrhované funkční využití by umožnilo výstavbu sportovního zázemí, kterého je v okolí nedostatek. V sousedství je dostatek zelených ploch na zbývající ploše uvedeného pozemku(ostatní plocha zeleň) , popř. na dalším sousedním pozemku p.č [redacted] které jsou ve vlastnictví žadatelů.

7

Námitka číslo 7 (zákres)

[redacted]

Námitka	číslo:	8

8

Část p [redacted] v poloze a rozsahu - viz zákres), (lokalita lesík Bašného) z plochy lesní na plochu rezidenční se specifikací B/r/1 [redacted] ca 3+3 RD. Plochy pro dostavbu rodinných domů atriového typu by doplnily existující zástavbu (včetně p.č. [redacted] podél ulice Talichova a Bašného formou dostavby "druhé strany" již existující ulice. Území je dopravně a technicky obslouženo stávající infrastrukturou v uvedených ulicích. Zástavba RD by byla podmíněna minimalizací zásahu do zeleně (např. formou tzv. finských/lesních rodinných domů).

8

Námit [redacted]

Námitka	číslo:	9	

9

Část p.č. [redacted] (v rozsahu uvedeném v zákresu) (lokalita Svahová) žádáme o možnost připojit k ploše bydlení se specifikací B/r/2, [redacted] dostavbu řady rodinných domů objektem na p.č. [redacted] a narovnání linie mezi zahradami RD při ulici Svahová a lesem. Oddělené p. [redacted] jsou de facto převedeny z lesního pozemku na zahrady RD.

9

[redacted]

[redacted]

V ... dne ...	Podpis

Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu:
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

MMB/0302978/2020
Námitky

MMB/0302978/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je uveden požadavek na zachování plochy stabilizované na pozemcích parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 k. ú. Kohoutovice. Graficky vyznačené území v námitce zasahuje na pozemek parc. č. 3408/2 k. ú. Kohoutovice, ke kterému uplatila připomínku MČ Brno - Kohoutovice s tím, aby na pozemku byla vymezena plocha lesní.

V projednaném Konceptu nového ÚP byl pozemek parc. č.. 3408/2 k. ú. Kohoutovice (při ulici Voříškova) zahrnutý do stabilizované plochy bydlení B, Návrh nového ÚP toto vymezené využití převzal. Dle platného ÚPmB je součástí plochy PUPFL (pozemky určené k plnění funkce lesa), dle evidence v KN nejde o lesní pozemek, ale o ostatní plochu - zeleň. Pozemek je jako zeleň využíván, se vzrostlou zelení. Je na zvážení, zda je účelné i na něm vymezit městskou částí požadovanou plochu lesní, či jinou nestavební plochu dle jeho skutečného stavu využití. Pořizovatel dává pokyn směřující k naplnění požadavku MČ, aby na něm nebyla vymezena stabilizovaná stavební plocha, ale vhodná plocha nestavební. Konečné řešení bude věcí odborného návrhu zpracovatele nového ÚP.

K využití pozemků parc. č. 3407, 3406, 3408/3, 3408/31 je námitka souhlasná, pořizovatel dává pokyn na zachování projednaného návrhu - stabilizované plochy B/v5, v tomto se částečně vyhovuje.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:

Námitce bylo v roce 2020 vyhověno částečně, s tím, že:

Území zahrnující pozemky parc. č. 2707/2, 2707/3 a 2707/4 k. ú. Kohoutovice při ulici Bellova je vymezeno jako stabilizované v rámci volné struktury "v" - zde sídlištní zástavby bydlení, pro kterou jsou okolní volné plochy zeleně charakteristickým prvkem. Zároveň neznamená, že stabilizované území nelze doplnit o další zástavbu - viz význam území "stabilizovaná plocha" v kap. 3.3.1. Textové části ÚP a výklad pojmu "dostavba".

V platném ÚPmB je předmětné území podél ulice Libušina třída vymezeno přímo jako nestavební plocha městské zeleně. V návrhu nového ÚP dochází k posunu k možnosti jeho stavebního využití: vymezení území jako součást plochy stavební B. Část území v nároží ulic Bellova a Libušina třída nemá stejný rozvojový potenciál pro intenzifikaci využití jako vymezované návrhové plochy v rozvojové lokalitě, např. v oblasti stavebního dvora Ke-2 či u křižovatky při ulici Voříškova Ke-5. Lze ji však v rozsahu stanovené prostorové specifikace a za respektování založeného charakteru území stavebně rozvíjet ve smyslu významu "stabilizovaná plocha". Nelze v nároží vymezit plochu návrhovou.

Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:

Připomínku k části stabilizované plochy B/v3 při ulicích Bellova a Libušina třída MČ opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Při vyhodnocení připomínek z projednání 06/2020 nebylo požadavku na vymezení stabilizované plochy městské zeleně vyhověno s tím, že ozeleněné plochy kolem zástavby jsou součástí volné struktury sídlištní zástavby a jejich sloučení do stavební plochy bydlení je správné, s ohledem na měřítko hlavního výkresu 1:10 000 a metodiku vymezování ploch pořizovatel rozlišení na více funkčních ploch v daném místě nevyhověl. Nyní bude připomínce vyhověno a bude dán pokyn k úpravě pro 2. opakované veřejné projednání.

MMB/0302978/2020
Námitky

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice, a to na vymezení stabilizované plochy městské zeleně Z při ulicích Bellova a Libušina třída v kontinuitě s dosavadním ÚPmB. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Kohoutovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.
Tím není ve výsledku námitce vyhověno.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Pro hospodárné využití území se jeví účelné vymezit pozemky p.č. 997/117, 997/180, 997/181, část 1040/6, k.ú. Kohoutovice jako navazující plochu bydlení B/r2, protože předmětné pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikaci a ostatní infrastrukturu, jejich zastavěním nedojde ke střetu zejména s veřejnými zájmy a dojde k logickému dostavění území, které bude v souladu s charakterem okolního území.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB, se jeví odůvodněné upravit rozsah plochy lesní na pozemku p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice, tak aby vlastníkovi nemovitosti nevznikla újma za změnu využití území dle § 102 odst. (2) a dalších "stavebního zákona" a městu tak povinnost náhrady za tuto změnu, což je v neopodstatněných případech (např. pokud se nejedná o veřejný zájem) z pozice města nehospodárné. Hranice plochy lesní bude posunuta severním směrem na hranici zastavěného území. Pozemek p.č. 2057/2 k.ú. Kohoutovice tak bude celý vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení (viz platný ÚPmB).
Pro informaci uvádíme k případnému záměru výstavby garážového domu následující obecné podmínky využití území (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB): "Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak."
Pozemek p.č. 911/1 k.ú. Kohoutovice nelze, vzhledem k tomu, že je v KN evidován jako druh pozemku "lesní pozemek" a vykazuje charakter lesního porostu vymezit jako zastavitelnou plochu.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:

MMB/0302978/2020
Námitky

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:
Námitce bylo v roce 2020 vyhověno, protože v rámci veřejného projednání Návrhu nového ÚPmB (06/2020) byly uplatněny námitky na úpravu Návrhu nového ÚPmB 06/2021 z důvodu přípravy projektu dostavby a s ohledem na soukromé vlastnictví. Pozemek p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice je součástí zastavěného území podél ulice Jírovcova. Jeho převažující část je již součástí plochy bydlení. Bylo vyhodnoceno, že k účelnému využití pozemku je jeho vymezení do plochy bydlení akceptovatelné a návrh ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 byl na základě akceptace námitky upraven.
Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Při 1. opakovaném veřejném projednání uplatnila MČ Brno-Kohoutovice připomínku na úpravu hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ulici Jírovcova podle platného ÚPmB. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice upravit hranice mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně K při ul. Jírovcova. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Byť pořizovatel zastává názor, že z pohledu územně plánovacího se úprava požadovaná MČ Brno-Kohoutovice jeví jako nepodstatná a bylo by žádoucí řešení dle projednaného návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 06/2021 ponechat, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚPmB pro druhé veřejné opakované projednání a Návrh tak bude upraven.
Tím je námitce nevyhověno.

Námitka č.6
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrh nového územního plánu vychází z řešení v projednaném konceptu. S ohledem na situování pozemku v návaznosti na registrovaný VKP a frekventovanou komunikaci v ulici Libušina třída, se zde nejeví další rozšiřování zástavby jako vhodné. Vzhledem k metodice vymezování ploch (větší než 5000 m2) s rozdílným způsobem využití by byla vymezovaná návrhová plocha bydlení podměrečná.
Dále je nutné uvést, že vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Námitka č.7
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:

MMB/0302978/2020
Námitky

S ohledem na prověření území změnou B51/15-0, vydanou OOP6/2020 (nabytí účinnosti 23.9.2020) bude udělen pokyn upravit rozsah plochy zeleně navrhovaný v novém ÚPmB dle pořízené změny t.j přiřadit pozemek p.č. 3552/2 a část pozemku p.č. 3552/5 v k.ú. Kohoutovice do plochy smíšené obytné C/v3, která umožňuje i využití pro sport.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou lesa a požaduje plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Kohoutovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Využití území jako plochy lesní bylo prověřeno a potvrzeno Konceptem ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB. Vymezení plochy lesní v Návrhu ÚPmB tak jen potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití předmětné lokality s ohledem na charakter daného i navazujícího území - tvoří "izolační" zeleň plochy bydlení od rušné komunikace (hluk, prach) a částečně také ekologicko-stabilizační prvek v městské krajině např. pro retenci vody a zlepšení mikroklimatu dané lokality.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné, opodstatněné ani žádoucí měnit v daném místě funkční využití plochy krajinné zeleně.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB budou pozemky za rodinnými domy při ulici Svahová v k.ú. Kohoutovice z logiky věci a komplexně shodnému přístupu na celém správním území města v upraveném Návrhu ÚPmB vymezeny v totožné ploše jako příslušné rodinné domy, se kterými souvisejí jak funkčně tak územně a vlastnicky, tedy jako plocha bydlení (B/r2). Předmětné pozemky totiž historicky plní funkci zahrad příslušných rodinných domů a tvoří s předmětnými obytnými budovami souvislý celek pod společným oplocením a naplňují tak dikci § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona o "zastavěném stavebním pozemku".
Vzhledem k uvedenému se jeví opodstatněné vymezit předmětnou plochu bydlení i na části navazujícího pozemku p.č. 1040/1 v k.ú. Kohoutovice, který také souvisí s funkcí bydlení, a logicky tak zarovnat hranici dané plochy.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2020
Čj. MMB: 0302980
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7353

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302980/2020
listy:1 přílohy:
druh listů:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	[redacted] navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na poz[redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

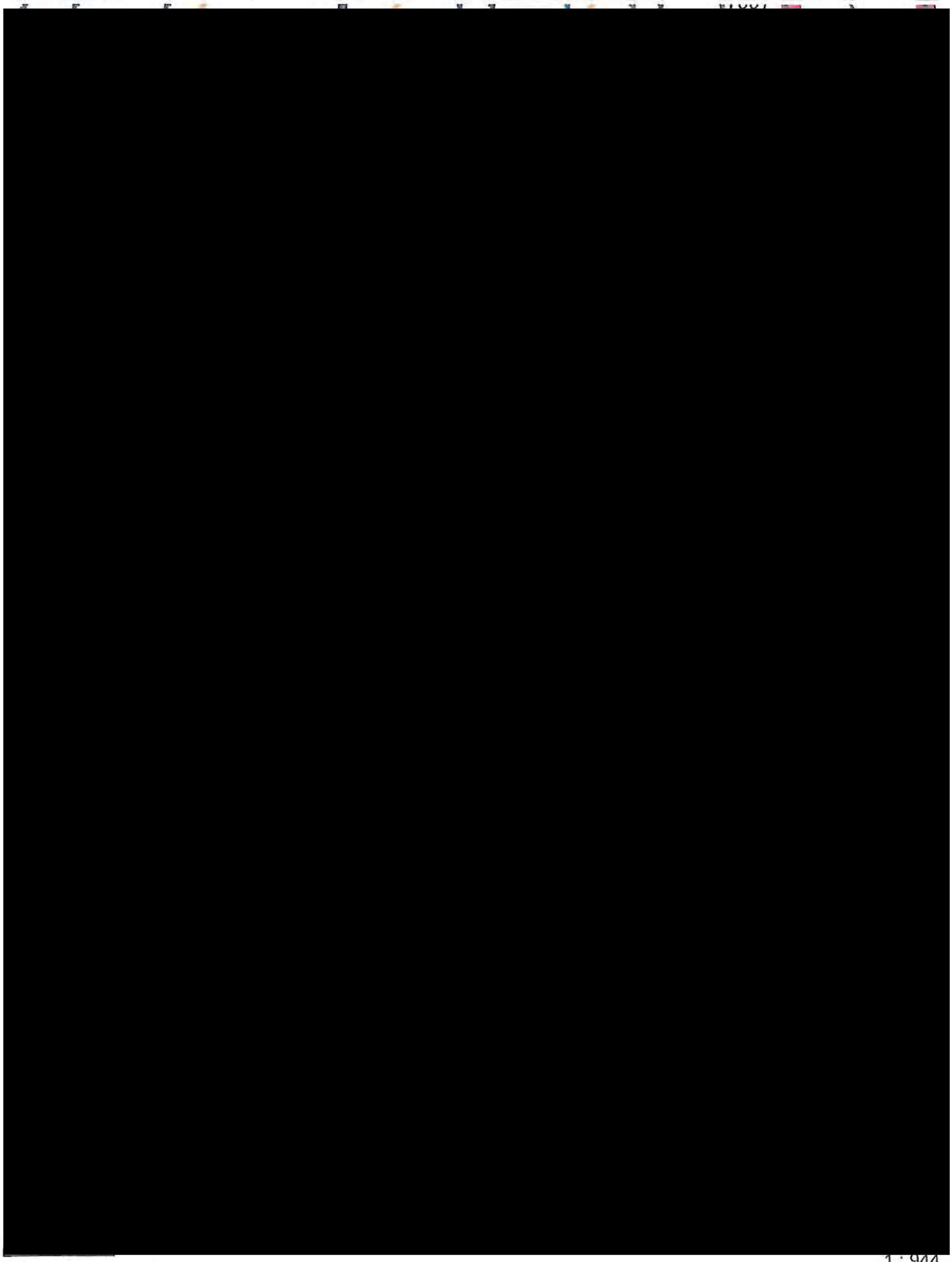
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně [redacted] plochám.

V Brně dne 23.6.

Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

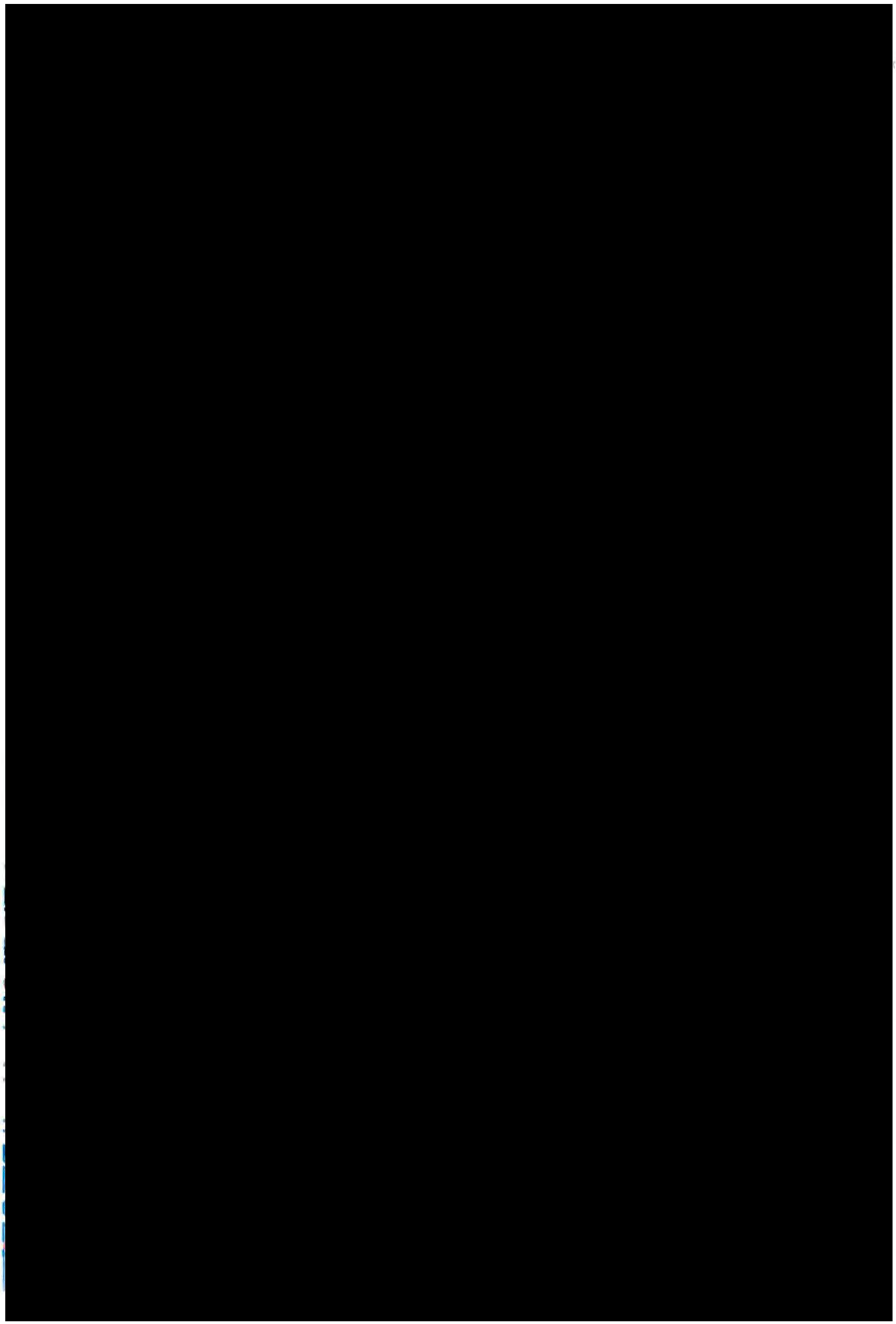
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0302980/2020
Námitky

MMB/0302980/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302981
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7295

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Námitka proti návrhu ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území BRNO - MĚSTO ŽABOVŘESKY, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Žabovřesky	
Katastrální území	Žabovřesky	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

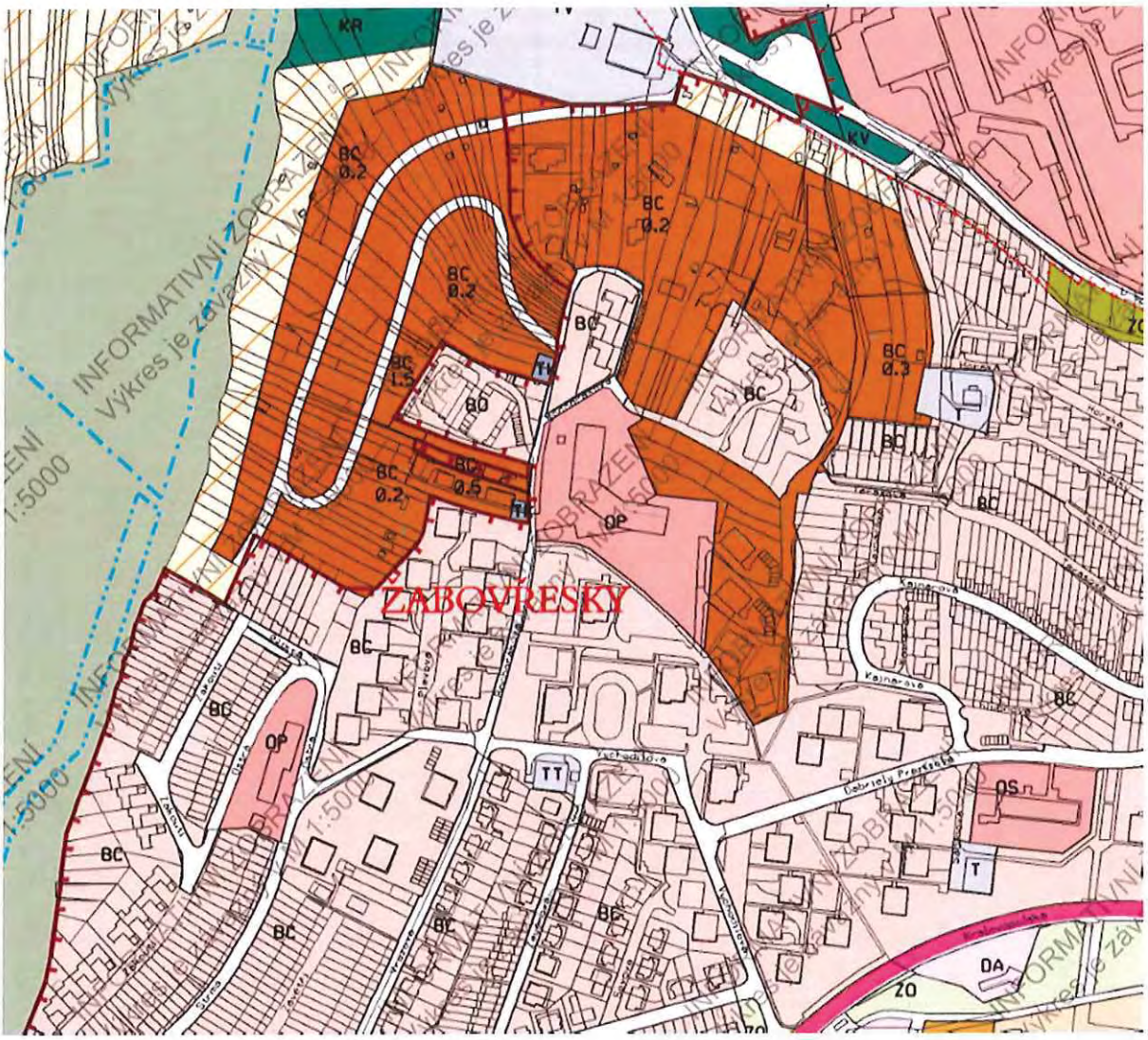
Jako vlastníci pozemků a stavby [redacted] dotčené návrhem řešení **podáváme námitky proti návrhu územnímho plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).** Že jsme vlastníci oprávnění k takové námitce vyplývá i z konstantní soudní judikatury, a to např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24.10.2007, č.j. 2 Ao 2/2007-73 a z nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 19/99. Naše pozemky a stavba jsou vzdáleny nedaleko od místa, které je řešeno územním plánem, kdy tímto řešením jsou dotčena naše vlastnická práva (dále jen předmětné místo či předmětné řešení).
Napadáme textovou i mapovou část, stejně tak i proces pořizování návrhu ÚPmB.
Předmětným místem a předmětným řešením, proti kterému těmito námitkami brojíme, je **prodloužení ulice Příkrá (viz karta lokalit výrokové části ÚPmB v městské části Žabovřesky, nazvaná „Zy-3 Pod Palackého vrchem“)** a prakticky i ulice Zákoutí do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem, napojení splaškových vod na stávající kanalizace dále do B11, odvedení dešťových vod do stávající kanalizace dále do B11, napojení na stávající vodovodní plyn, stejně tak elektřiny. V této části návrhu územního plánu brojíme i proti jeho grafické části, která zakresluje právě toto prodloužení ulice Příkrá do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem. Stejně tak brojíme proti procesu pořizování návrhu ÚPmB.
Jako majitelé dotčených nemovitostí vnímáme tuto změnu územního plánu jako absolutně nepřípustnou. Nelze, aby nová rozvojová lokalita **Zy-3 Pod Palackého vrchem** vznikala na úkor stávající zástavby na ulici Zákoutí, Příkrá a Ostrá. Stávající územní plán velice správně tuto lokalitu napojuje samostatnou komunikací ze směru od vodárny na Palackého vrchu z ulice U Vodárny. Ulice U Vodárny je dvoupruhová silnice lemovaná výškově odděleným chodníkem pro pěší, konstruovaná i pro průjezd

autobusové linky, nyní linka 53. Silnice vede kolem VUT, technologického parku a ne v bezprostřední blízkosti zástavby RD a BD. Tato ulice také nabízí přímé napojení na obchvat z ulice Hradecká.
Navrhovaná změna ÚPmB – předmětné řešení - zamýšlí napojit novou rozvojovou lokalitu již přes stávající zástavbu RD situovaných v těsné blízkosti komunikace na ulicích Zákoutí, Příkrá, Ostrá. Tato zástavba byla koncipovaná jako rezidenční lokalita s neprůjezdnými zónami s minimálním provozem, pro rezidenty. Ulice Zákoutí je slepá, do ulice Příkrá je dokonce zákaz vjezdu. Nové zamýšlené napojení z rohu ulic Zákoutí a Příkrá, by znamenalo porušení celé této koncepce rezidenčního bydlení v celé této čtvrti. Do oblasti těchto ulic vede pouze jedno napojení po ulici Vychodilova. Z této ulice se vjíždí do slepé ulice. Komunikace je zde úzká s velkým převýšením se třemi 180 stupňovými zatáčkami. V zimním období jsou tyto ulice často špatně sjízdné. Ulice Příkrá má zákaz vjezdu a v zimě bývá nesjízdná. Ulice Vychodilova, Ostrá a Zákoutí nemají chodníky ani žádné přechody takže již nyní je zde pohyb chodců, zejména dětí, značně nebezpečný.
Všechny tyto stávající komunikace byly budovány svépomocí v 70- tých letech minulého století jako příjezd k RD budovaných svépomocí v rámci tehdejší družstevní výstavby a nejsou stavěné pro mnohonásobně větší provoz než nyní. Všechny takto svépomoci stavěné RD byly v této lokalitě zakládány v prudkém svahu a mnohonásobně zvýšený průjezd nebo i dlouhodobý průjezd těžké stavební techniky by nepochybně narušil statiku těchto stávajících staveb, vznikaly by tak škody na majetku vlastníků jednotlivých dotčených staveb.
Samotné napojení k nově zamýšlené komunikaci v rohu ulic Zákoutí a Příkrá považujeme za nepřípustné. Není možné aby vznik nové rozvojové lokality takto hrubě negativně narušil stávající zástavbu a její obyvatele. Útvar hlavního architekta naprojektoval tuto komunikaci přes pozemky – parkovací nájezdy do garáží- stávajících obyvatel. Dle našich informací tito vlastníci, jejichž pozemky jsou dotčeny předmětným řešením, s ním také zásadně nesouhlasí, jejich pozemky by jím byly zcela zdevastovány, proti předmětnému řešení podali rovněž námitky. Za takového stavu je realizace předmětného řešení absolutně nemožná, pozemky, po kterých by prodloužení ulice Příkré mělo vést jsou soukromými pozemky, které jejich vlastníci neprodají a vyvlastnění je nereálné, neboť k tomu neexistuje žádný veřejný zájem, nýbrž zájem soukromý, a to pravděpodobně investora do zřízení nové plochy bydlení, který toto předmětné řešení prosadil za účelem úspory finančních prostředků oproti zbudování přístupové komunikace dle stávajícího územního plánu. To vše za situace, kdy existuje ve stávajícím územním plánu rozumné, technicky nepochybně vhodnější řešení, snáze proveditelné, které nebude bezprostředně ohrožovat a poškozovat vlastníky nemovitostí tak, jako řešení předmětné.
Realizace předmětného řešení v předmětném místě je ze stavebnětechnického hlediska absolutně vyloučena. Nově vzniklá komunikace by zde vedla přes dvě 90 stupňové zatáčky s význačným převýšením v místě úzkém cca 3 m. Technická realizace předmětného řešení je neproveditelná, muselo by dojít ke zbourání některých stávajících staveb. Do nové lokality , kde nepochybně vzniknou stovky nových domů, by tímto nevhodně naprojektovaným místem, mohlo denně projet stovky i tisíce automobilů. Také je nepřípustné aby tudy projížděla veškerá těžká stavební technika, s ohledem na již výše uvedenou technickou nemožnost takového zatížení pro naši i okolní nemovitosti, kdy opakovaný a dlouhodobý průjezd těžko techniky, stavba přípojek by narušila statiku celé oblasti a způsobila poškození naší i okolních nemovitostí. Nájezd do této zatáčky znamená přeřadit na 1. převodový stupeň.
Naše nemovitost i my její obyvatelé, i obyvatelé okolních nemovitostí, bychom byli vystaveni obrovským emisím výfukových plynů, hluku, otřesům, nebezpečnému provozu mnoha vozidel na úzké ulici bez chodníku, vyprojektované pro obsluhu rezidenční čtvrti zakončené slepou ulicí, tedy koncipované na nízký provoz, nikoli jako průjezdné komunikace do další obytné čtvrti. A to nepochybně i v nočních hodinách, a to jak v přední části domu, z ulice Ostrá, kdy několik metrů od silnice jsou koncipovány obytné místnosti, stejně tak i v zadním traktu, z ulice Zákoutí, kde se nacházejí ložnice, zahrada a venkovní posezení, z obou stran bychom tak byli sevření v hluku, ve škodlivinách z emisí, ve světelných imisích ve večerních a nočních hodinách, to vše od tisíců projíždějících vozidel do nové obytné zóny.
Ze všech shora uvedených důvodů je zřejmé, že by se nám vlastníkům dotčené nemovitosti výrazně zhoršila kvalita bydlení, došlo by k výraznému snížení ceny naší nemovitosti, ke zhoršení životního prostředí (ovzduší, klidu, zóny oddechu – devastace přilehlého lesa, který slouží k oddechu a rekreačním účelům), došlo by k poškození naší nemovitosti narušením naší stavby průjezdem těžké techniky, stavbou a následným hustým provozem způsobeným obyvateli nové plochy bydlení. Tím vším by byla nenapravitelně narušena a poškozena naše vlastnická práva, a to vše pouze v zájmu, jak už bylo výše uvedeno, úzké skupiny investorů. Je nám zřejmé, že rozvoj bytové zástavby je v zájmu města, nicméně

trváme na tom, aby přístupová cesta k nové ploše bydlení Zy-3 Pod Palackého vrchem byla realizována dle stávajícího územního plánu. Není žádného rozumného, opodstatněného a zároveň zákonného důvodu, aby byla realizována předmětným řešením – prodloužením ulice Příkré a zákoutí.
Předmětným řešením by dále bylo vážně **ohroženo okolní životní prostředí**, zejména les, na jehož úkor má výstavba nové obytné plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem probíhat. Pozemky k výstavbě jsou oproti stávajícímu územnímu plánu nově protaženy až na samu hranici lesa. Zóna oddechu a rekreace pro obyvatele se tak výrazní zmenší, dojde k narušení rovnováhy životního prostředí, kvality lesa, stávajících biokoridorů, konkrétně nadregionální biocentra a nadregionální biokoridory s vloženými regionálními a lokálními biocentry ve svých osách - nadregionálního biocentra (NRBC) 30 Podkomorské lesy, části nadregionálních biokoridorů (NRBK) K 129 a K 139 v prostoru jejich os. Bude tak ohrožena stávající biodiverzita lesa a ohroženy stávající a zejména chráněné rostlinné a živočišné druhy.

V Brně dne 25. 6. 2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


ZABOVŘESKY
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
Výkres je závazný
1:5000
KR
KV
BC 0.2
BC 0.2
BC 0.2
BC
BC 1.5
BO
BC 0.2
BC 0.5
BC 0.3
BC
BC
BC
BC
BC
BC
BC
OP
OP
TT
TT
OS
T
T
DA
ZO

MMB/0302981/2020
Námitky

MMB/0302981/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Navrhovaná plocha veřejných prostranství vymezená k zajištění prostupu územím vychází z územní studie "Územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem" - dopracování (zpracovatel Pelčák a partner, 11/2014). Prostup územím byl v územní studii prověřen a z územního hlediska je žádoucí. Účel tohoto propojení bude možné stanovit až v rámci úpravy organizace dopravy v území, která není předmětem řešení územního plánu. Předmětná plocha veřejných prostranství není součástí veřejně prospěšných staveb, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Zajištění prostupu územím je tedy podmíněno souhlasem vlastníků pozemků. Pokud se z nějakého důvodu nepodaří dosáhnout shody, zůstane v území zachován stávající stav využití pozemků.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302984
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7400

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Nový ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Jako vlastníci v [redacted] podáváme tyto námitky:

Výše uvedené pozemky jsou historicky využívány k rekreačním a zahrádkářským účelům, pozemek p.č. [redacted] Přístup na uvedené pozemky je z veřejné komunikace. Na uvedené pozemky je zajištěn zdroj el. energie.

Výše uvedené pozemky jsou tedy připojeny na dopravní a technickou infrastrukturu, elektřinu, vodu a kanalizaci a uvedené pozemky jsou historicky a dlouhodobě užívány k rekreaci a zahradničení. Tomu odpovídá i jejich umístění nacházející se v blízkosti vodního toku. Jedná se o pozemky trvale a dlouhodobě obhospodařované a využívané pro pěstitelské činnosti (zahradničení, ovocnářství).

Dle dosud platného ÚPmB se uvedené pozemky nachází ve stabilizované ploše ZPF s objekty individuální rekreace a toto zařazení plně odpovídá funkčnímu a prostorovému uspořádání.

Zásadně nesouhlasíme se zařazením výše uvedených pozemků do plochy Změn, a to do plochy „Z" – plochy městské zeleně a plochy „K" – krajinná zeleň. V plochách „Z" a „K" nebude možné uvedené pozemky využívat k dosavadním účelům a nebude možné zajistit ani jejich dosavadní obhospodařování a využívání pro individuální rekreaci z důvodů stanovených omezujících podmínek pro využití ploch městské zeleně. Zařazení uvedených pozemků do plochy „Z" a „K" podstatně omezí dosavadní využití a podstatně zhorší kvalitu prostředí, neboť v současné době pohyb osob a činnosti v uvedeném území a na uvedeném pozemku souvisí bezprostředně s vlastnictvím, tedy s omezeným pohybem osob odpovídající jednotlivým vlastníkům pozemků v dané lokalitě. Zařazením do plochy „Z" a „K" (plocha změny) dojde k nárustu pohybu třetích osob v dané lokalitě, a to vzhledem k samotnému zařazení a vymezení této funkční plochy. Navrhovaným novým zařazením dojde ke znehodnocení soukromého majetku.

Žádáme, aby u výše uvedených pozemků nebyla prováděna žádná změna funkčního využití, aby uvedené pozemky byly vyňaty z plochy Změn a ponechány v dosavadním režimu funkčního využití dle dosud platného ÚPmB.

Jestliže uvedené pozemky nebudou vyňaty z plochy Změn, žádáme, aby byly z hlediska funkčního využití zařazeny do plochy rekreace „R", příp. zařazeny do plochy zahrádek „I", neboť takovému zařazení odpovídá historicky dosavadní a současný způsob využití uvedených pozemků v dané lokalitě, pozemky jsou napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu vč. přístupu na uvedené pozemky. Tedy předmětné pozemky splňují veškerá kritéria a parametry do plochy rekreace, neboť zařazením do těchto ploch nedojde ke snížení kvality prostředí, nedojde ani ke změně využití, zařazení je možné i za situace, kdy uvedené pozemky jsou dotčeny retenční plochou rozlivu vztahující se k vodnímu toku v dané oblasti.

Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasíme se zařazením uvedených pozemků do plochy změn, funkčního využití „Z" a „K", požadujeme, aby u uvedených pozemků byl zachován stávající stav, příp. byly zařazeny v plochách Změn s funkčním využitím plochy rekreace „R" nebo plochy zahrádek „I".

Příloha: informace o pozemcích

Příloha: informace o pozemcích

V Brně dne 28.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Informace o pozemku

[redacted]

Parcelní číslo:	
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra (m^2):	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

[redacted]

Budova s číslem evidenčním:	
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Adresní místa:	

Vlastníci, jiná oprávnění

	Podíl
[redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.06.2020 11:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

[redacted]

Vlastníci, jiní oprávnění

Podíl

[redacted]

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.06.2020 11:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

[redacted]

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.06.2020 11:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0302987/2020
Námitky

MMB/0302987/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání je uveden také mezitímní pracovní výrok a odůvodnění, tj. vyhodnocení z r. 2020:
Námitce nebylo v roce 2020 vyhověno, protože: „
Využití území pro soukromé zahrady v této lokalitě není z dlouhodobého pohledu rozvoje města udržitelné. Veřejná zeleň zde byla plánována již v projednaném konceptu územního plánu. Vymezení této plochy se jeví logické z hlediska uspořádání území v návaznosti na sousední plochy bydlení a cenné přírodní zázemí řeky, které se stává vyhledávaným výletním místem široké veřejnosti. Do doby realizace cílového stavu, který může být v dlouhodobém časovém horizontu (výkup pozemků a příprava území), je možno území pro zahrádky nadále využívat. Rozšiřování stávajících zahradních chat či výstavba nových je však v daném území nežádoucí; území lze pro funkci krajinné zeleně připravovat postupně v souvislosti s úpravami potřebnými pro utváření funkčního retenčního prostoru. Vzhledem k dlouhodobému časovému horizontu realizace ploch městské a krajinné zeleně se dá předpokládat, že území bude i nadále využito pro zahrádky, avšak bez možnosti výstavby nových zahradních chat či rozšiřování stávajících i mimo retenční prostor. Pořizovatel však na základě četných námitek vlastníků a v souladu s podnětem určeného zastupitele udělí pokyn prověřit, zda by funkce zahrádek - plocha I nemohla zůstat zachována, alespoň na části pozemků, kam nezasahuje vymezený retenční prostor řeky."

Konečné rozhodnutí o námitce a odůvodnění tohoto rozhodnutí se vztahuje k výslednému řešení Návrhu nového ÚPmB:
Využití území pro soukromé zahrady v této lokalitě není z dlouhodobého pohledu rozvoje města udržitelné. Veřejná zeleň na části pozemků parc. č. 2738/4 a 2738/5, vše v k.ú. Jundrov, zde byla plánována již v projednaném konceptu územního plánu a návrhová plocha krajinné zeleně, funkční typ krajinná zeleň všeobecná (KV), je na části pozemku vymezena též stávajícím územním plánem. Zbylá část pozemku je pak dle stávajícího územního plánu zařazena do stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci. Nelze však přehlédnout, že se celý pozemek současně nachází v ploše nestavební - volné, přičemž možnosti umístění staveb jsou stávajícím územním plánem limitovány: přípustné jsou objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby, kůlny na nářadí o ploše 4 m2, podmíněně přípustné jsou pak novostavby objektů pro individuální rekreaci mimo vyhlášené rekreační oblasti o velikosti zastavěné plochy do 25 m2, podsklepené, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, a to za splnění dalších podmínek (schválená územně plánovací dokumentace zóny nebo územně plánovací podklad). Část pozemků parc. č. 2738/4, 2738/5 a 2738/8 v k.ú. Jundrov se navíc dle stávajícího územního plánu nachází v záplavovém území ve smyslu § 66 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, což umisťování staveb i oplocení dále limituje (viz § 67 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.), byť se nejedná o aktivní zónu záplavového území ve smyslu § 67 odst. 1 zákona č 254/2001 Sb.
Návrh nového územního plánu rozšiřuje návrhovou plochu krajinné zeleně na tu část pozemků parc. č. 2738/4, 2738/5 a 2738/8 v k.ú. Jundrov, na které je současně vymezeno retenční prostor coby plošné protipovodňové opatření, které při povodňových událostech plní protipovodňovou funkci ponecháním či vytvořením možnosti rozlivu (jedná se o území určené k řízeným rozlivům povodní ve smyslu § 68 zákona č. 254/2001 Sb.). Tomu odpovídají podmínky využití retenčního prostoru: jsou vyloučeny nové stavby a oplocení, přípustné jsou komunikace, sítě technické infrastruktury a stávající objekty, změny stávajících staveb jsou podmíněně přípustné, pokud podstatně neovlivní odtokové poměry (viz kap. 5.7.2 závazné textové části návrhu nového územního plánu). Není proto pravdou, že vymezení retenčního

MMB/0302987/2020
Námitky

prostoru neumožňuje existenci oplocení ani staveb. S ohledem na dosud uvedené nelze vyhovět ani návrhu na zařazení pozemku, resp. jeho části, do plochy R.
Vymezení plochy krajinné zeleně (K) v návrhu územního plánu ve hranicích odpovídajících stávajícímu záplavovému území a nově navržené retenční ploše se jeví logické z hlediska uspořádání území v návaznosti na sousední plochy bydlení a cenné přírodní zázemí řeky (návrh územního plánu zde současně vymezuje biocentrum, které je rozšířením stávajícího biokoridoru ÚSES), které se stává vyhledávaným výletním místem široké veřejnosti.
Do doby realizace cílového stavu, který může být v dlouhodobém časovém horizontu (výkup pozemků a příprava území), je možno území pro zahrádky nadále využívat.
Rozšiřování stávajících zahradních chat či výstavba nových je však v daném území nežádoucí; území lze pro funkci krajinné zeleně připravovat postupně v souvislosti s úpravami potřebnými pro utváření funkčního retenčního prostoru. Vzhledem k dlouhodobému časovému horizontu realizace ploch městské a krajinné zeleně se dá předpokládat, že území bude i nadále využito pro zahrádky, avšak bez možnosti výstavby nových zahradních chat či rozšiřování stávajících i mimo retenční prostor. Pořizovatel však na základě četných námitek vlastníků a v souladu s podnětem určeného zastupitele prověřil, zda by funkce zahrádek - plocha I nemohla zůstat zachována, alespoň na části pozemků, kam nezasahuje vymezený retenční prostor řeky. Návrh územního plánu tak byl změně odpovídajícím způsobem – část pozemků, kam nezasahuje retenční prostor, je nyní stabilizovanou plochou zahrádek (I), zbylá část pozemků je návrhovou plochou krajinné zeleně (K).

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0302991/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739ba80

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7346

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302991
Příl.:

Právnická osoba

Název společnosti	**All Inclusive private gardens, s.r.o.**
Identifikační číslo	**29298164**
Sídlo	**Dělnická 397/39, 624 00 Brno**
Právní zástupce:	**IVOR ŠEVČÍK,** [redacted] **jednatel společnosti**
Vlastnický vztah podatele:	**Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD** **Katastrální území Pisárky, p. č. 1674/1, 1674/2, 1675, 1676/1, 1676/2 a 2257/5 , číslo LV 2394**

Upřesnění obsahu námitky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Kohoutovice**	
Katastrální území	**Pisárky**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**p. č. 1674/1, 1674/2, 1675, 1676/1, 1676/2 a 2257/5 , číslo LV 2394, při ulici Libušino údolí**	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: ~~ano~~ ne

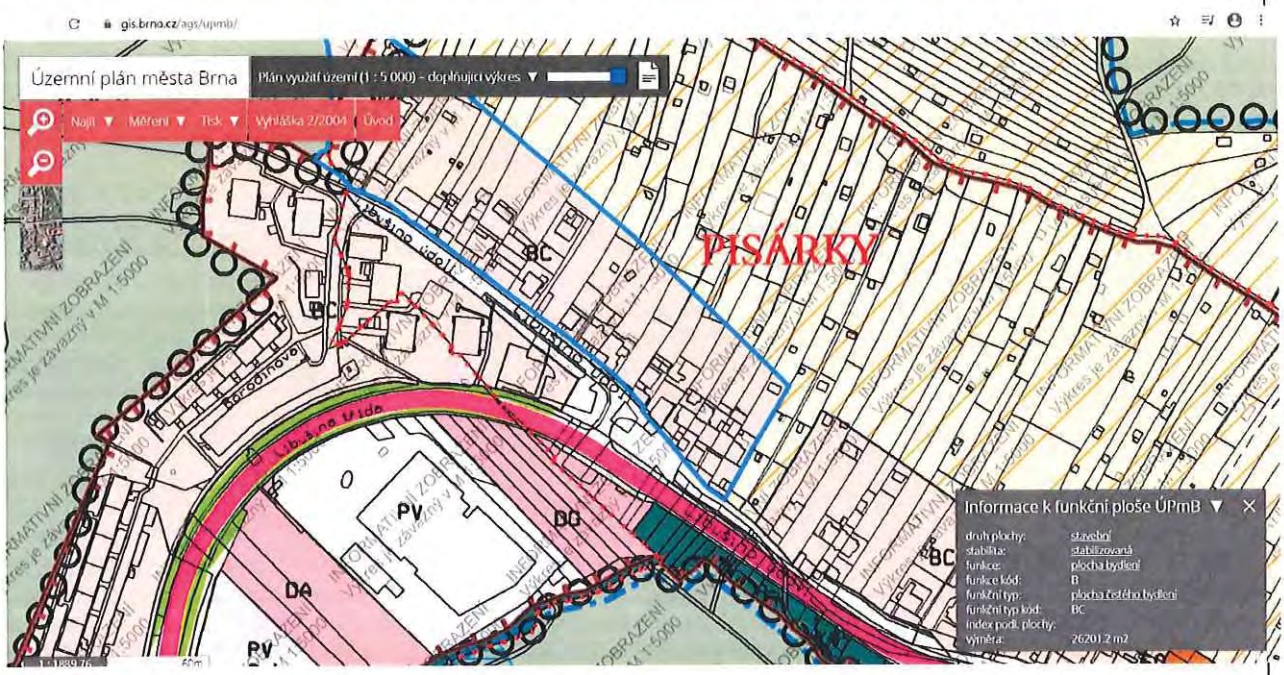
Chtěli bychom Vás požádat o zvýšení výškové úrovně na výše uvedených parcelách na B/r3.

Odůvodnění:

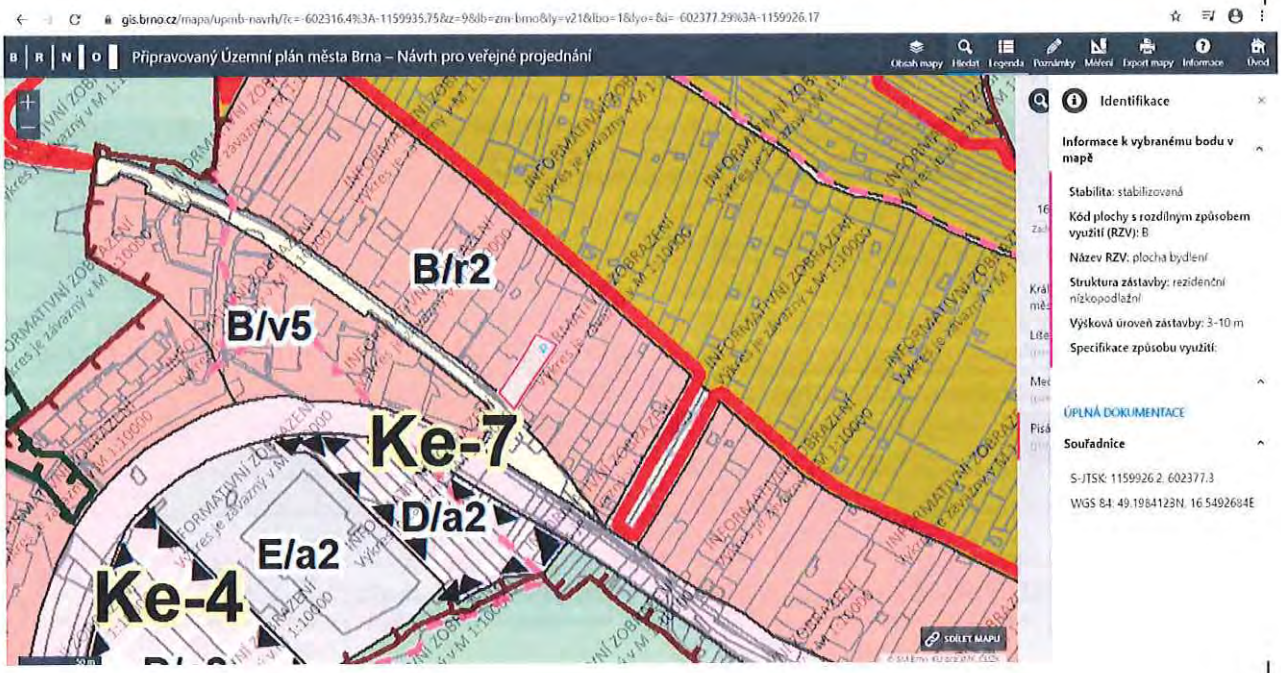
Vzhledem k probíhajícím projekčním pracím na rodinném domě, bychom Vás chtěli požádat o zvýšení výškové úrovně navrhované změny územního plánu v této lokalitě na B/r3. Terén na našich pozemcích je velmi svažitý, a jelikož na nich musíme ještě i zajistit parkovací stání, chtěli bychom jednotlivá podlaží více odskákat směrem od uliční čáry. V tuto chvíli máme na stavbu projekt, jenž využívá svažitost terénu a zároveň respektuje aktuální územní plán se stabilizovanou plochou, a pokud by došlo ke změně územního plánu v této lokalitě na navrhovaný B/r2, nemohli bychom nakonec stavbu dle tohoto projektu povolit.

Z výše uvedeného důvodu vznášíme námitku proti této změně a požadujeme změnu plochy na B/r3, což odpovídá aktuální zastavitelnosti dle platného územního plánu.

Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: https://gis.brno.cz/ags/upmb/):



Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice p. č. 1674/1, 1674/2, 1675, 1676/1, 1676/2 a 2257/5, k.ú. Pisárky

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



V Brně dne 29. 6. 2020	**Ivor Ševčík** **jednatel společnosti** **Podpis:** ..... [redacted] .....

MMB/0302991/2020
Námitky

MMB/0302991/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel určil výškovou úroveň 2 pro funkční plochu B/r2 při horní části ulice Libušino údolí v k.ú. Pisárky zcela v souladu s jejím charakterem, většina objektů v této ploše danou výškovou úroveň splňuje. Ve stabilizovaných plochách lze v závislosti na charakteru dále umístit objekty vyšší maximálně o 2 metry nad stanovenou horní mez. Případně lze dále přistavět podkroví se sklonitou střechou s maximálním sklonem 45 stupňů a maximální výškou hřebene 7 metrů NEBO jedno ustoupené podlaží minimálně o 2 metry od fasády objektu a s maximální výškou 3,5 metru.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302992
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7352

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302992/2020

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

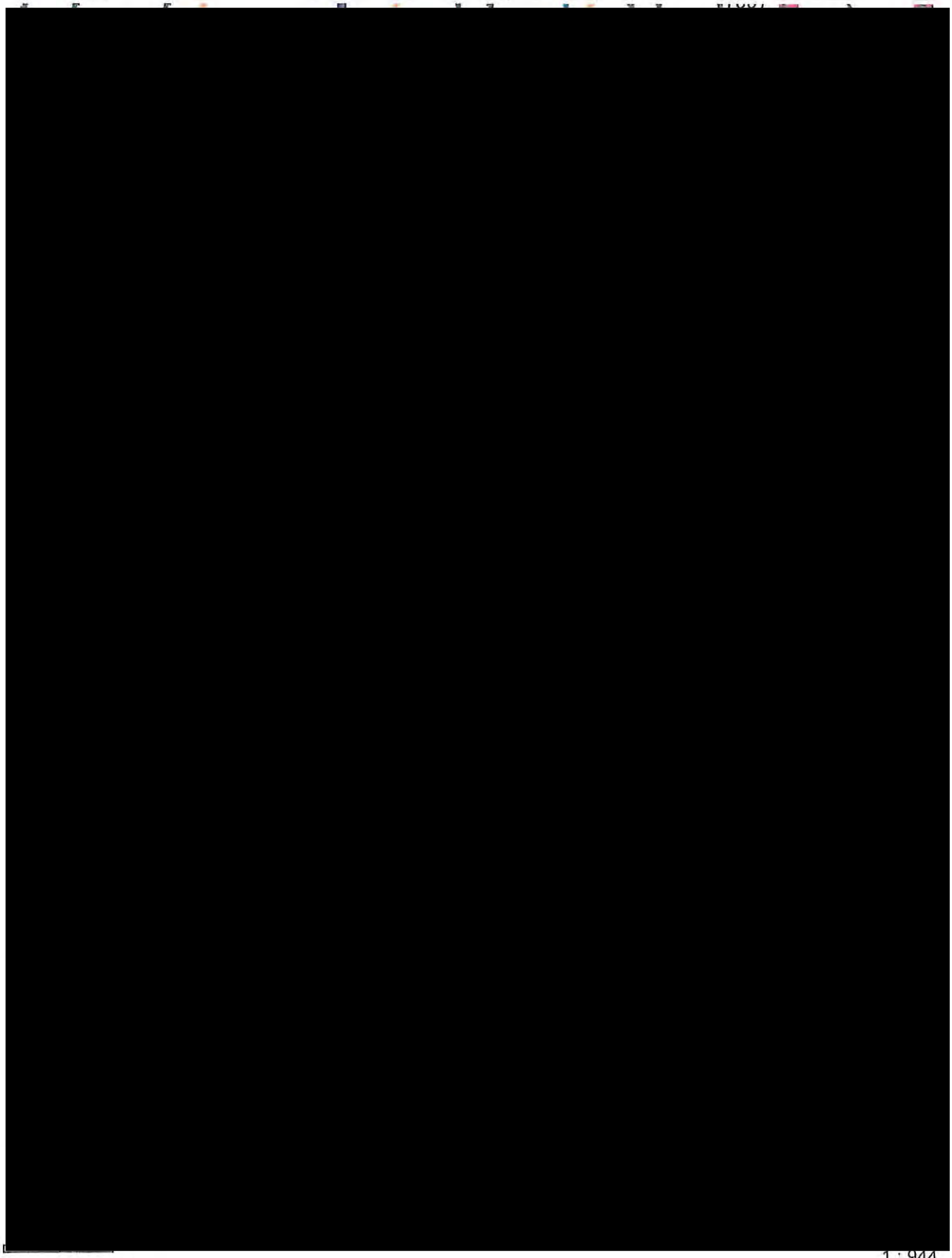
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 26. 6. 2020 Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

STAVAJÍCÍ ÚPRUB

[redacted]

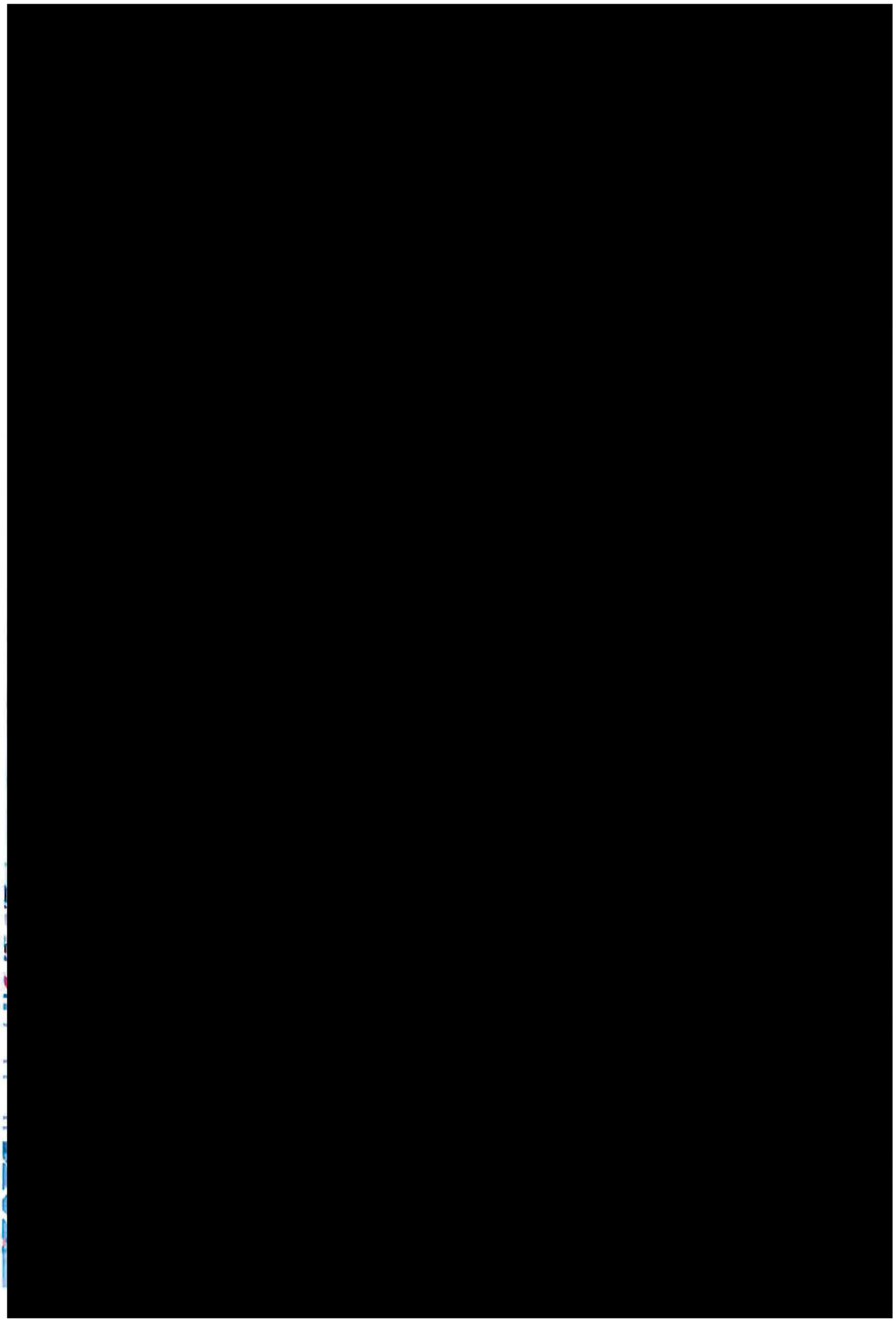


20 m

1 : 944

0/0

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0302992/2020
Námitky

MMB/0302992/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0302994
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7436

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted] A.B.R. HOLDING a.s. – statutární ředitel Karel Abraham GRH s.r.o. – jednatel Petra Abrahamová AUTOPOLYGON s.r.o. – jednatel Mgr. Ivana Ulmanová
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted] A.B.R. HOLDING a.s. – IČO: 25329103 GRH s.r.o. – IČO: 04996364 AUTOPOLYGON s.r.o. – IČO: 28328264
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted] A.B.R. HOLDING a.s., Poštovská 453/8, 60200 Brno GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, 641 00 Žebětín Brno AUTOPOLYGON s.r.o., Ostrovačická 935/63, 641 00 Žebětín Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Žebětín, [redacted] A.B.R. HOLDING a.s. – parc. č. 1527/5, 1527/6, 1527/7 GRH s.r.o. – parc. č. 1527/15, 1527/16, 1527/17, 1527/18, 1527/19, 1527/20, 1527/21, 1527/22, 1527/23 AUTOPOLYGON s.r.o. – parc.č. 3007/41

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

[redacted]

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Žebětín	
Katastrální území	Brno Žebětín 795674	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Žebětín, p.č. [redacted] A.B.R. HOLDING a.s. – parc. č. 1527/5, 1527/6, 1527/7 GRH s.r.o. – parc. č. 1527/15, 1527/16, 1527/17, 1527/18, 1527/19, 1527/20, 1527/21, 1527/22, 1527/23 AUTOPOLYGON s.r.o. – parc.č. 3007/41	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna z S/a2 na C/a5.

V ...Brně... dne 19.6.2020

Podpis: .....

[redacted]

A.B.R. HOLDING

GRH s.r.o.

AUTOPOLYGON s.r.o.

A.B.R. HOLDING a.s.
Poštovská 455/8, Brno-město, 602 00 Brno
IČ: 25329103, DIČ: CZ25329103

www.gridhotel.cz

OTEL ****
65, 641 00 BRNO
04996364

POLYGON
MASARYKŮV OKRUH

Příloha formuláře

námitky/připomínky k návrhu nového

Územního plánu města Brna

MASARYKŮV OKRUH

BRNO

BRNO ŽEBĚTÍN

červen 2020

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Masarykův okruh, 641 00 Brno Žebětín

INVESTOR: [redacted]

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Žebětín (795674)

PARC. Č..

p.č.		IČO	
3007/41	AUTOPOLYGON s.r.o., Ostrovačická 935/63, 64100 Žebětín Brno	28328264	Jednatel: Mgr. Ivana Ulmanová, [redacted]
1527/15	GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno	O4996364	jednatel: Petra Abrahamová, [redacted]
1527/16	GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno		
1527/17	GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno		
1527/18	GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno		
1527/19	GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno		
1527/20	GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno		
1527/21	GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno		
1527/22	GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno		
1527/23	GRH s.r.o., Ostrovačická 936/65, Žebětín 64100 Brno		

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

1527/5	A.B.R. HOLDING a.s., Poštovská 455/8, 60200 Brno	25329103	statutární ředitel Karel Abraham
1527/6	A.B.R. HOLDING a.s., Poštovská 455/8, 60200 Brno		
1527/7	A.B.R. HOLDING a.s., Poštovská 455/8, 60200 Brno		

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

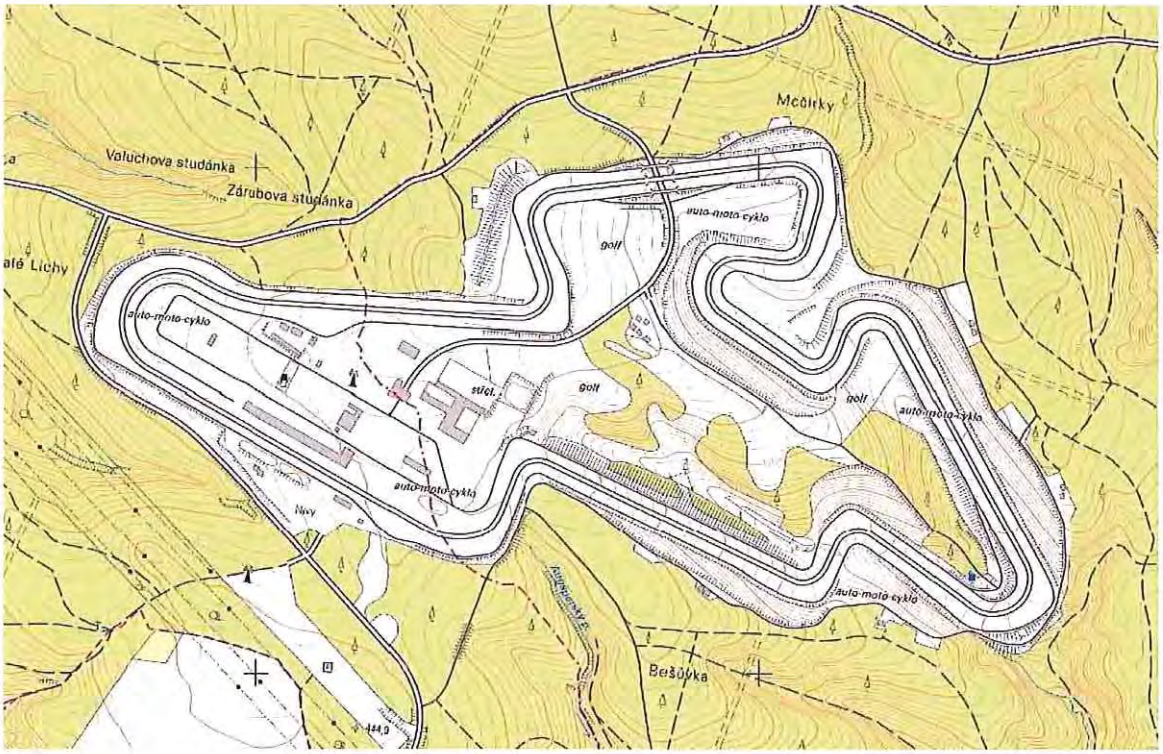
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Masarykova okruhu Brno Žebětín.







8/ Námitky/připomínky Územního plánu m. Brna – Masarykův okruh, Brno Žebětín

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše R. (zvláštní plochy pro rekreaci).

LIMITY ÚZEMÍ

- Území Masarykova okruhu leží v rovinatém zalesněném terénu
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

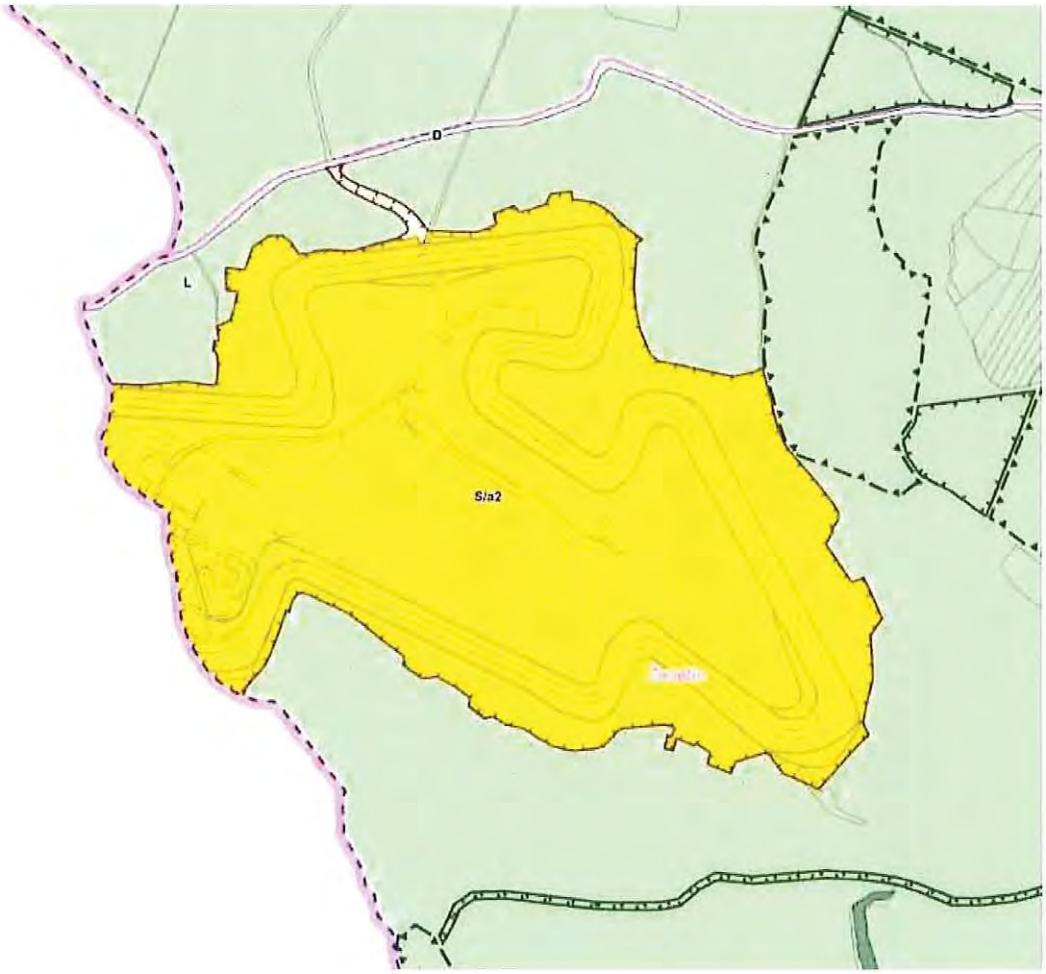
POTENCIÁL MÍSTA

- Udržitelnost a rozšíření areálu na světové úrovni.
- Zvýšení multifunkčního potenciálu Masarykova kruhu.

ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně multifunkčního využití v areálu. Zachovat udržitelnost a rozšíření areálu na světové úrovni.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách S/a2 – plochy sportu/ struktura zástavby areálová/ 2= výšková úroveň zástavby 3-10m.

PLOCHY SPORTU – S

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SPORTU

Hlavní je využití pro sport a pohybovou rekreaci.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (včetně ubytování pro sportovce) a využití, které zlepšuje kvalitu hlavního využití v ploše.

Podmíněně přípustné využití není stanoveno.

Nepřípustné: bydlení, s výjimkou správce či provozovatele sportovního zařízení, a to pouze pokud je záměr hlavního využití již realizován nebo je bydlení správce (popř. provozovatele) sportovního zařízení součástí záměru hlavního využití.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

a = areálová zástavba

Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.

Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena jedním nebo více areály a veřejným prostranstvím. Síť veřejných prostranství je v maximální míře spojitá a řešená s ohledem na zajištění prostupnosti území.

Zástavba je typologicky různorodá s ohledem na účel; budovy jsou obvykle většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.

Oplocení areálů je přípustné jen tehdy, když je s ohledem na charakter areálu důvodné. Pokud je v ploše více areálů, musí být i mezi jednotlivými areály zajištěna prostupnost, pokud je to s ohledem na návaznosti v území důvodné. V případě zvlášť rozsáhlého samostatného areálu musí být zajištěna přiměřená a důvodná prostupnost územím i v rámci tohoto areálu.

Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením areálů nebo budovami.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části

obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

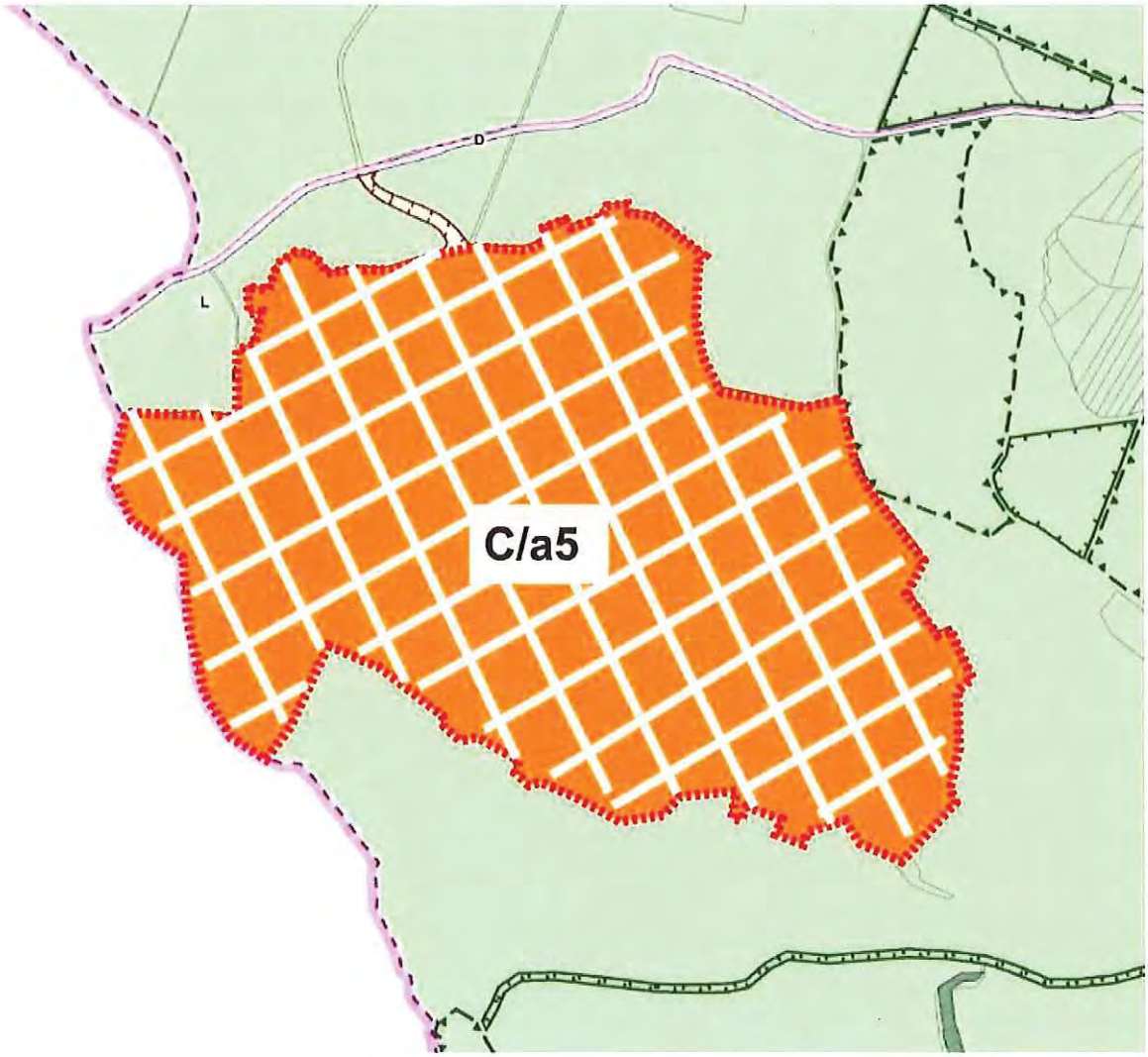
- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se

vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):

- Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
- oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
  - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby..

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z S/a2 na C/a5
- Změna využití území z ploch sportu na plochu smíšenou obytnou
- Změna výškové úrovně z indexu 2 na index 5 (12-28m).

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Zvýšení standardu obytného a komerčního vybavení areálu Masarykova kruhu
- Areál automotodromu má charakter více než sportovní, spíše komerční. Tzn. že návrh funkční plochy uvádí areál do reálné podoby využití.
- Pořádají se zde akce celosvětového významu, které musejí mít kompletní zázemí jak pro sportovce a jejich týmy, tak pro veřejnost. To obnáší plochy jak obytného tak komerčního charakteru.
- Rozvoj areálu přináší rozšíření smíšených obytných ploch, které ale zůstanou uvnitř areálu. Dráha tvoří přirozeným způsobem ochranné pásmo. Stavební potenciál zůstane uvnitř areálu, nedotkne se okolní přírody.
- Pokud chceme zachovat udržitelnost a rozšíření areálu na světové úrovni, je třeba areál zahrnout do ploch smíšených obytných. Tato funkce zahrnuje i plochy označené v plochách V a W (plochy veřejné a komerční vybavenosti) i plochy pro sport.

MMB/0302994/2020
Námitky

MMB/0302994/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Předmětem námitky podané v termínu byl požadavek na vymezení místo plochy S/a2 plochy C/a5 s cílem zachovat udržitelnost a rozšíření areálu Masarykova okruhu na světové úrovni a zvýšení jeho potenciálu.

Dne 17.3.2021 obdržel pořizovatel doplnění původní námitky. Na rozdíl od původní námitky je cílem vybudování moderního polyfunkčního území s bydlením, občanskou vybaveností (školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura veřejná správa), doplnit maloobchod, výrobu a služby, vědu a výzkum, ubytovací kapacitu a další. Cílem je vybudovat novou brněnskou čtvrť, což vylučuje již další fungování Masarykova okruhu.

Cílem ÚPmB je mimo jiné podporování kompaktního ekonomicky fungujícího města. Zastavitelné plochy jsou navrhovány vždy uvnitř nebo v přímé návaznosti na zastavěné území, nevytváří samostatné enklávy v nezastavěném území. Hlavním nástrojem pro dosažení kompaktního rozvoje města je revitalizace, tj. plochy přestavby opouštěných výrobních areálů, drážních pozemků, uvolňovaných ploch armády a zemědělských areálů na území města. Takto získané plochy přestavby tvoří největší nabídku ploch uvnitř města. Jedná se zejména o oblast posvitavské průmyslové zóny (Husovice, Zábrdovice, Trnitá, Komárov), dále Králova Pole, Černých Polí a ve východní části města Líšně a Slatiny. Územní plán přikládá těmto plochám nejvyšší význam z hlediska rozvojového potenciálu ve městě. Přiměřená intenzifikace využití stabilizovaných ploch je podporována stanovenými specifikacemi prostorového využití s cílem umožnit naplnění rozvojových potřeb města v zastavěném území a zamezit tak tlakům na rozšiřování města do nezastavěné krajiny.

V platném ÚPmB je plocha Sa/2 tvořící Masarykův okruh součástí stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci- R, které v návrhu nového ÚPmB z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá plocha sportu-S. Dle regulativů plochy sportu je přípustné i využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (včetně ubytování pro sportovce), které zlepší kvalitu hlavního využití v ploše. I plocha sportu tedy umožní zachování udržitelnosti areálu Masarykova okruhu na světové úrovni a jeho multifunkční využití včetně komerčního vybavení tj. vybudování zázemí pro veřejnost, sportovce a týmy.

Vymezovat v tomto území místo plochy sportu plochu smíšenou obytnou umožňující bydlení není žádoucí. Jedná se o území odtržené od kompaktně zastavěného území města mimo veřejnou infrastrukturu. Vytvářet novou čtvrť, která není v přímé návaznosti na zastavěné území není v souladu s cílem vytvoření kompaktního města.

Výšková regulace zástavby je nezbytná pro ochranu historických, prostorových a krajinných hodnot území. U areálu Masarykova okruhu lze s ohledem na výše uvedené a jeho stávající využití vymezit výškovou úroveň 3, která je charakteristická i pro areály.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Čj. MMB: 0302999
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7354

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0302999/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

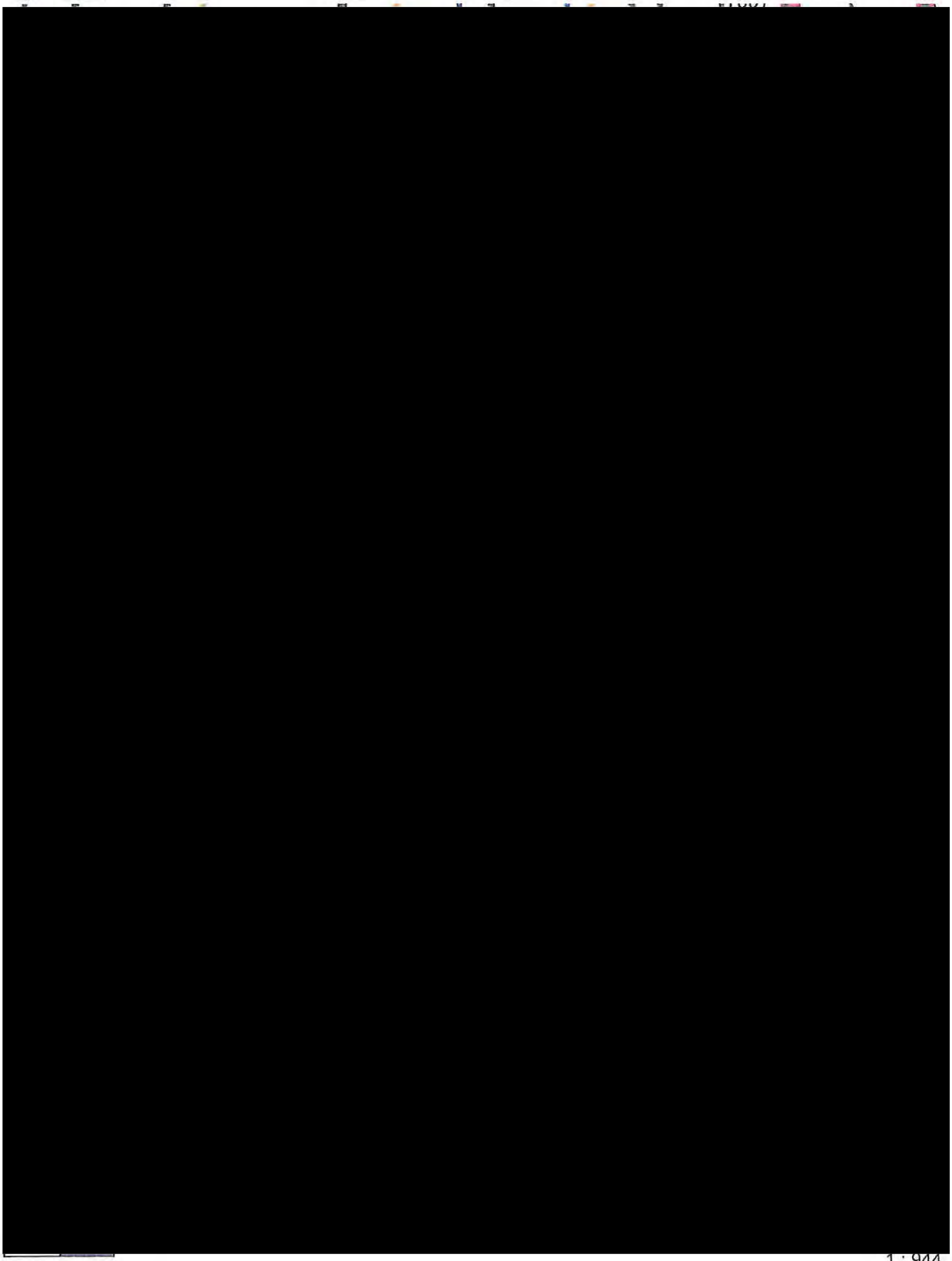
V BRNĚ dne 22.6.2020

Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

STAVEBNÍ ÚŘAD

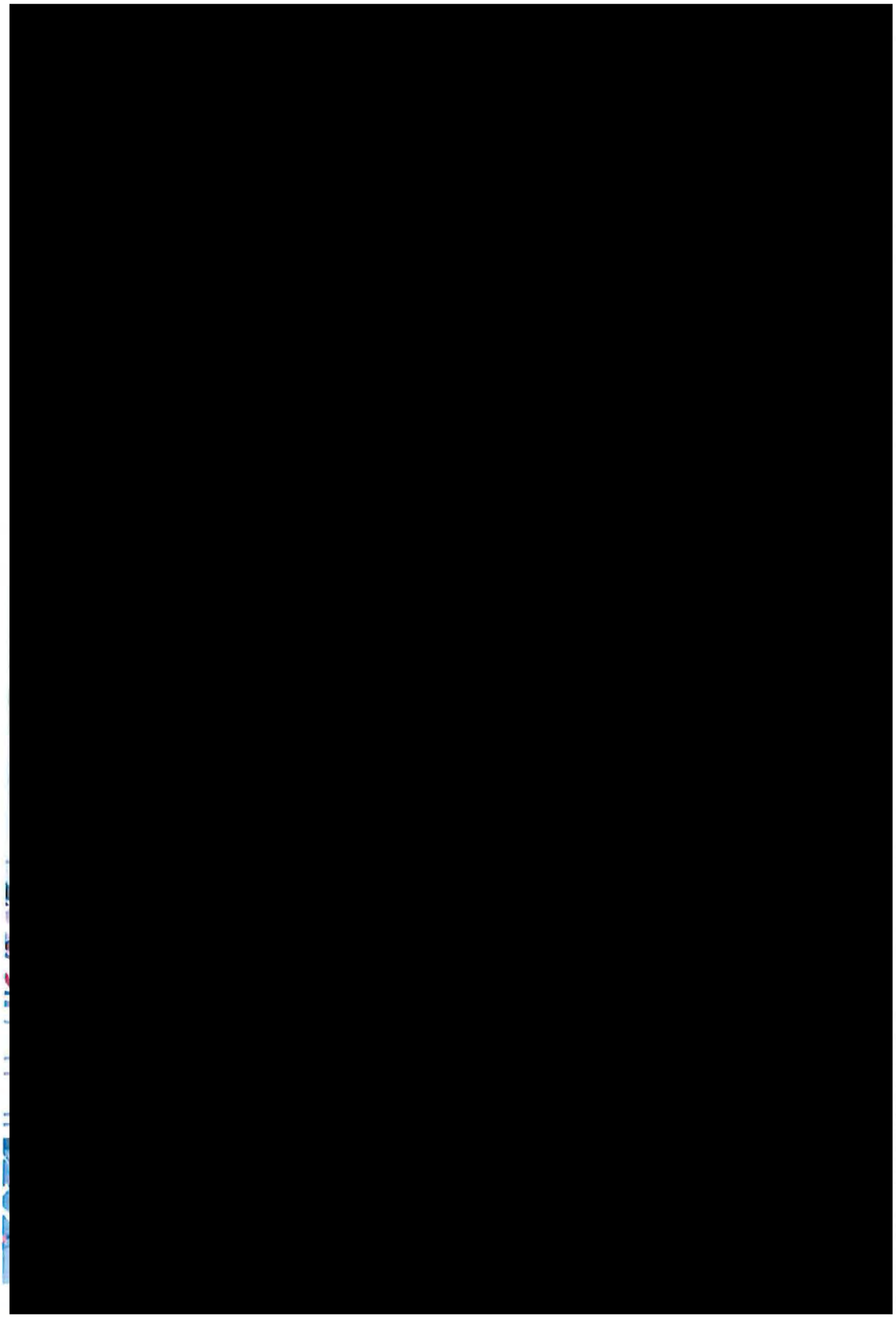


20 m

1 : 944

6/8

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0302999/2020
Námitky

MMB/0302999/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

0303000

7399

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Přil.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Bosonohy	
Katastrální území	Brno Bosonohy 608505	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna z I na B/r1 – architektonická studie rodinných domů.

V …Brně… dne ……	Podpis …… [redacted]

Příloha formuláře

námitky/připomínky k návrhu nového

Územního plánu města Brna

RD BOSONOHY

REBOVKA

BRNO BOSONOHY

červen 2020

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Rebovka, 642 00 Brno Bosonohy
VLASTNÍK POZEMKU:	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno (2614/1)
INVESTOR:	[redacted]
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Bosonohy (608505)
PARC. Č..	[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

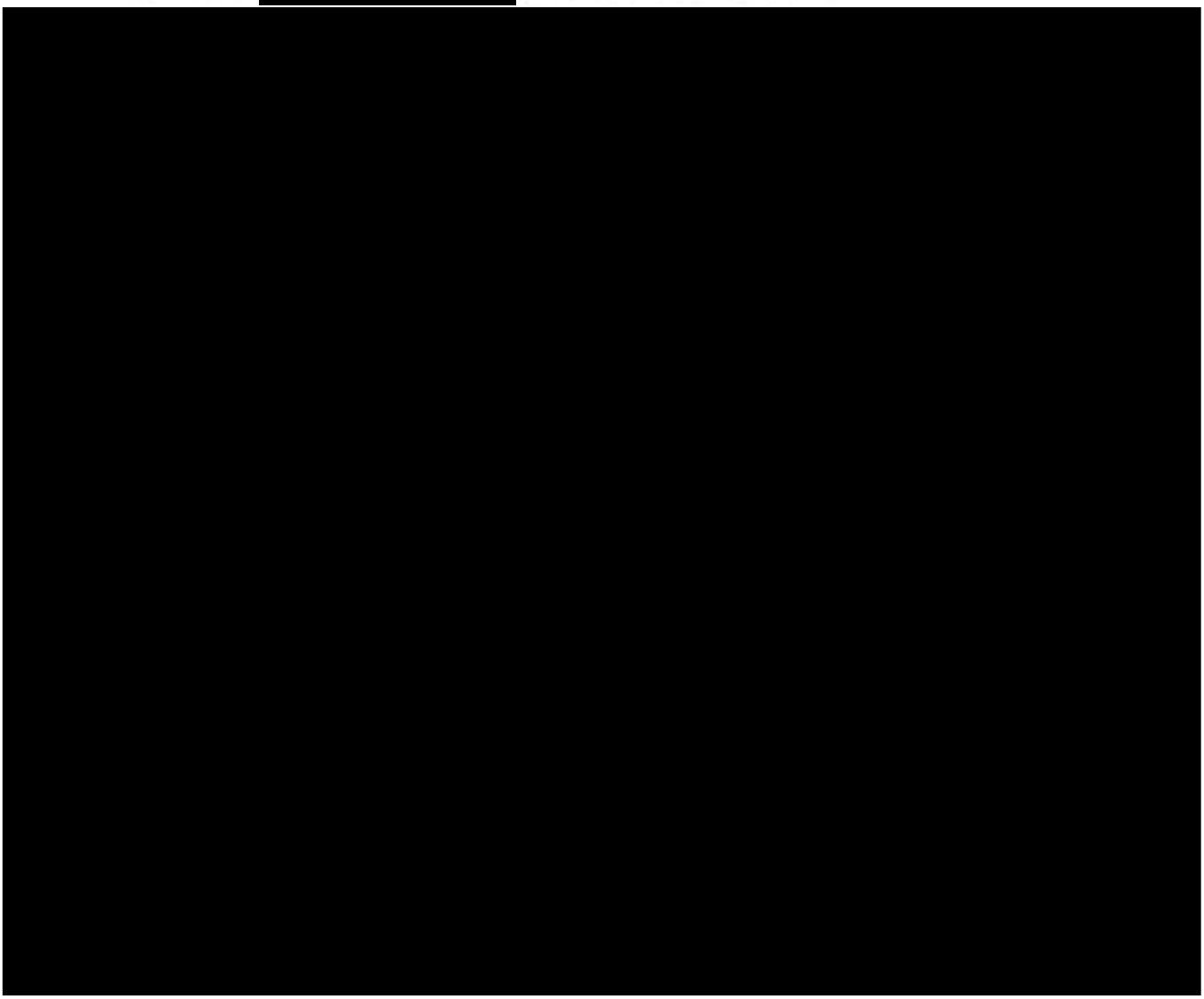
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Bosonohy u komunikace Rebovka. Námitka k parcelám [redacted] je podávána samostatně.



[redacted]

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše BC 0,3. (plochy čistého bydlení a plochy zemědělského půdního fondu).

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v obytné oblasti blízko komunikace Rebovka.
- Území sousedí s plochou krajinné zeleně.
- Území neleží v záplavovém území Q100.

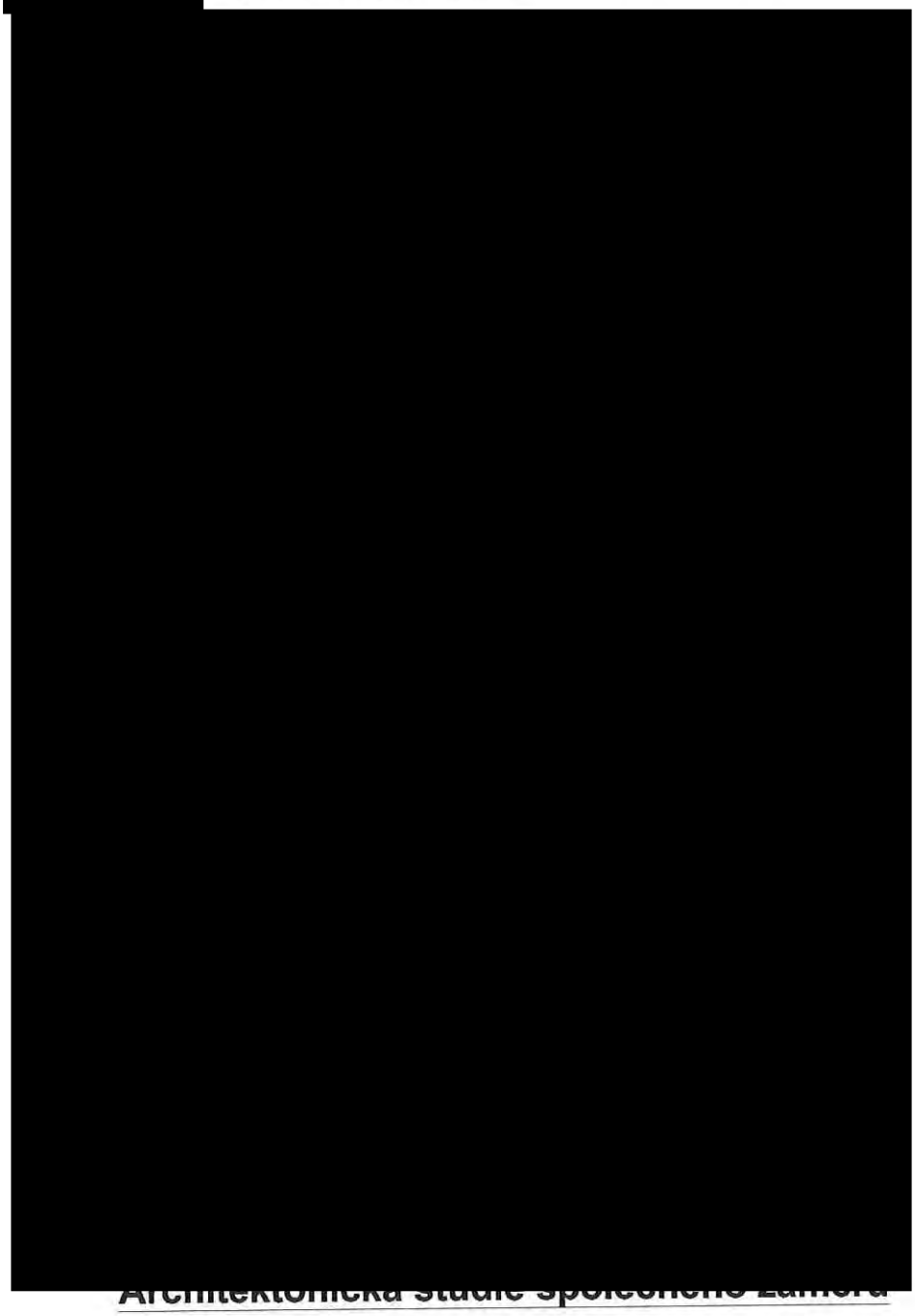
POTENCIÁL MÍSTA

- Kultivace okolí a rozvoj ploch bydlení.

ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení pestrosti nabídky realit. Námitka k parcelám [redacted] je podávána samostatně.

[redacted]



Architektonická studie společného záměru

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešené území leží v ploše B/r1 a I – plochy bydlení/ struktura zástavby rezidenční/ výšková úroveň 3-7m a I - plocha zahrádek.

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

Hlavní je využití pro bydlení.

Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; využití pro maloobchod je omezeno prodejní plochou do 1500 m2.

Podmíněně přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.

Nepřípustné je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo

u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo

pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo

pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.)

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná výška nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

Úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

Úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m
Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály

Úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m
Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

Úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m
Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

Úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožími a lokálními dominantami do 40 m

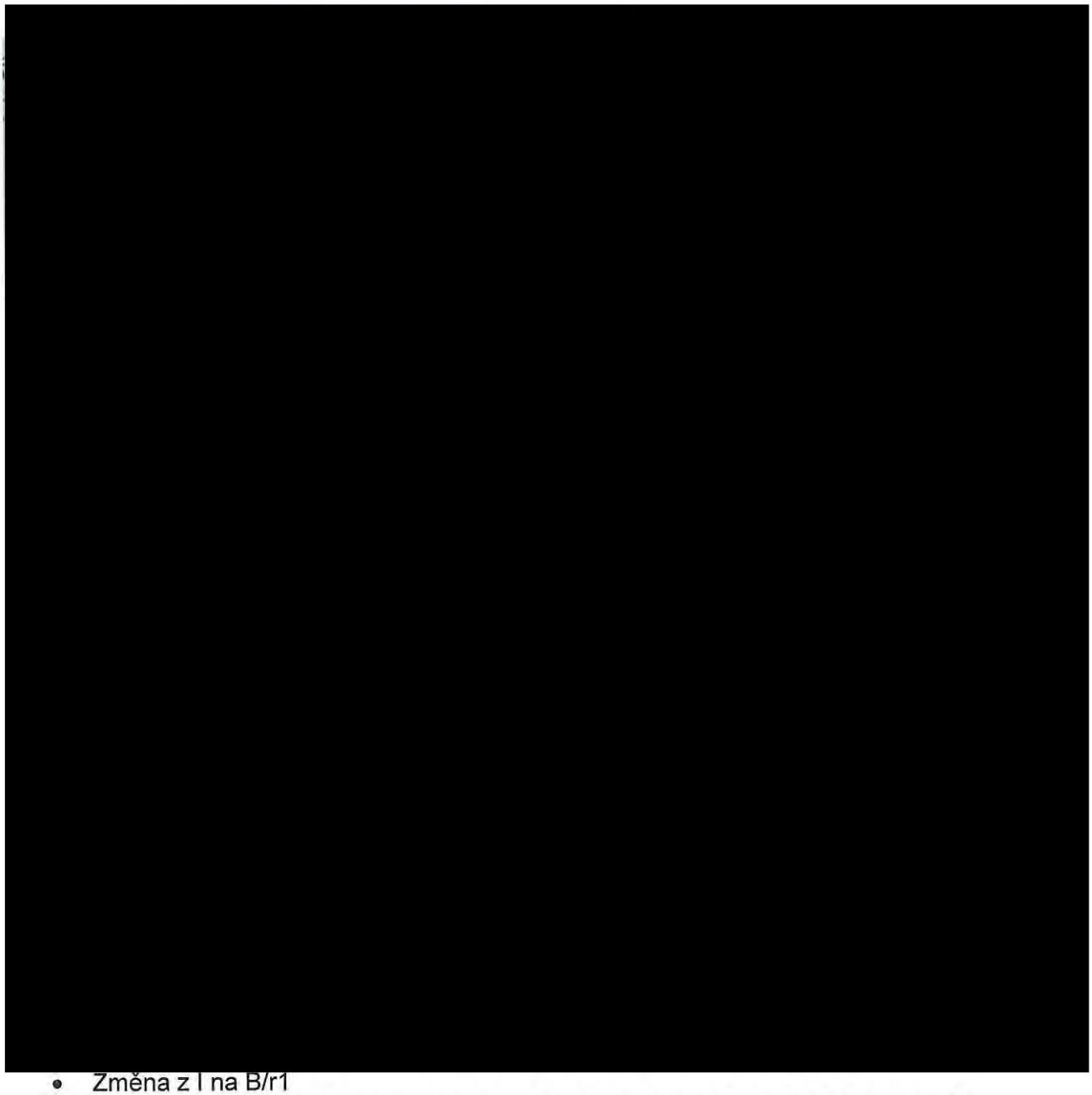
Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita jižní čtvrt tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská tzv. Motorárna.

Úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality.

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus

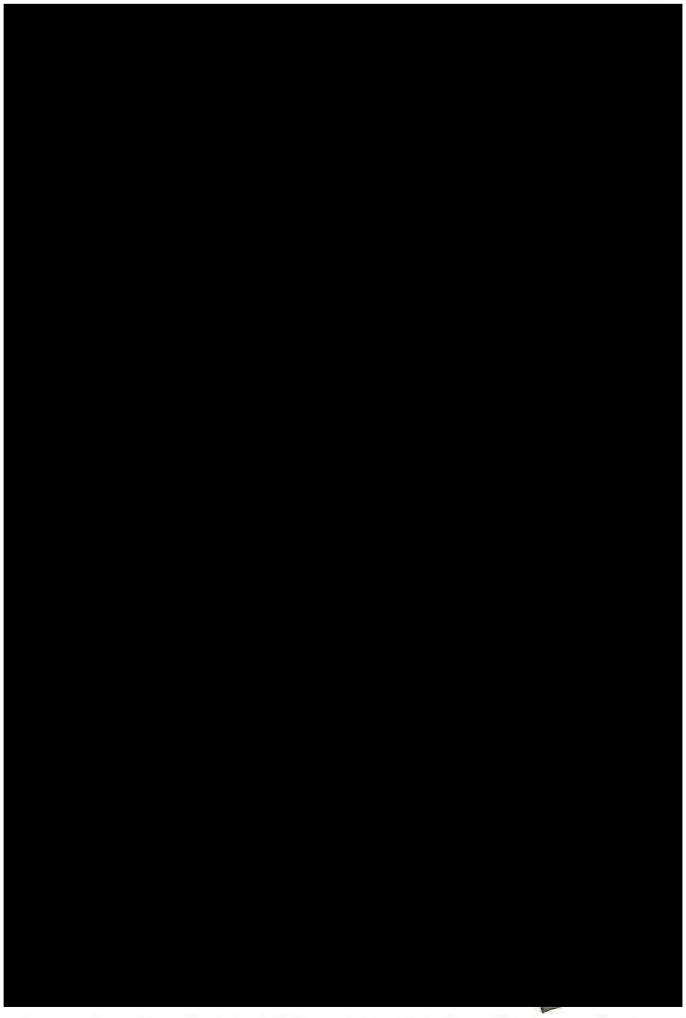
NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna z I na B/r1
- Změna využití území z plochy zahrádek na plochy bydlení v celé ploše pozemku.

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Kultivace prostředí
- Architektonická studie
- Podpora bytové výstavby v Brně
- Zachování a rozšíření obytných ploch
- Zvýšení standardu
- Sjednocení způsobu využití
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí



Architektonická studie společného záměru

MMB/0303000/2020
Námitky

MMB/0303000/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Předmětné pozemky, resp. tato lokalita nebyla navržena k rozvoji bydlení ani jednou z variant Konceptu, možný rozvoj bydlení zde není prověřen. Pro rozvoj nesvědčí také absence odpovídající dopravní i technické infrastruktury včetně necelistvosti území.
Pro budoucí rozvoj či přeměnu lokality je nejprve vytvořit územně plánovací předpoklady, a teprve následně je možné zajistit dosažení požadovaného stavu v území.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303002/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739baa5

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7347

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Čj. MMB: 0303002
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Právnická osoba	
Název společnosti	**Living Home s.r.o.**
Identifikační číslo	**01970062**
Sídlo	**Dělnická 397/39, 624 00 Brno**
Právní zástupce:	**JAROSLAV KUBÍK, jednatel společnosti** [redacted]
Vlastnický vztah podatele:	**Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD Katastrální území Pisárky, p. č. 1939, číslo LV 877**

Upřesnění obsahu námitky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Kohoutovice**	
Katastrální území	**Pisárky**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**p. č. 1939 , číslo LV 877, při ulici Libušino údolí**	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: ~~ano~~ ne

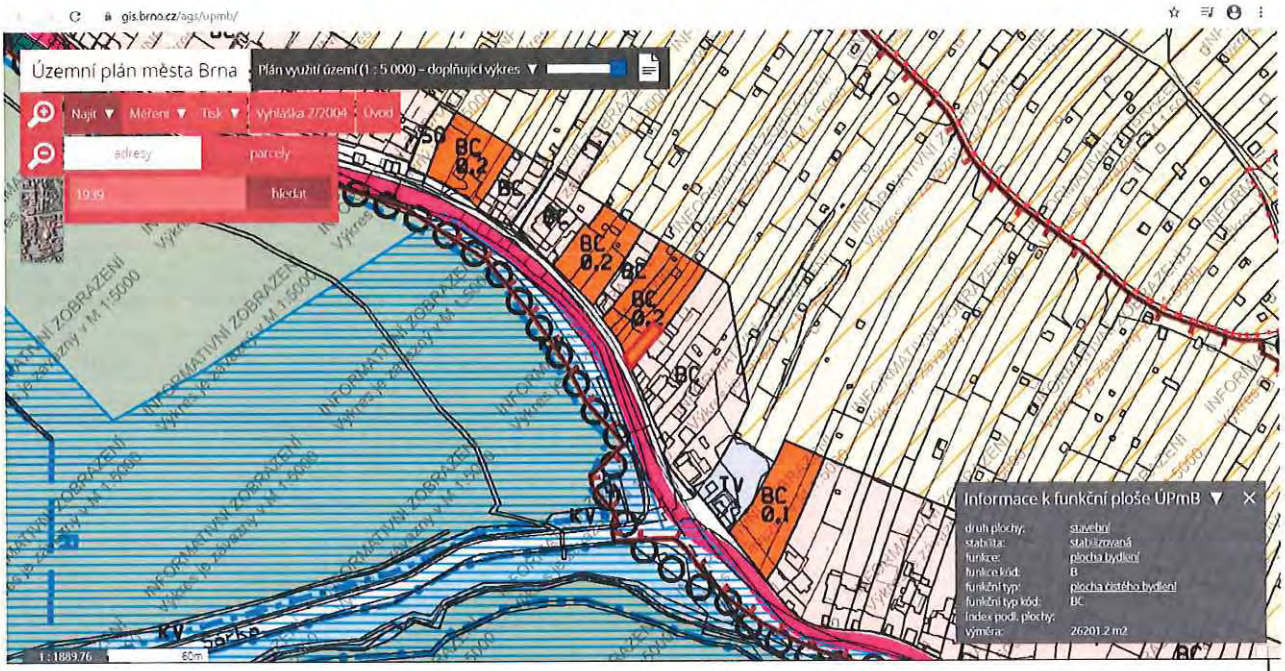
Chtěli bychom Vás požádat o zvýšení výškové úrovně na výše uvedených parcelách na B/r3.

Odůvodnění:

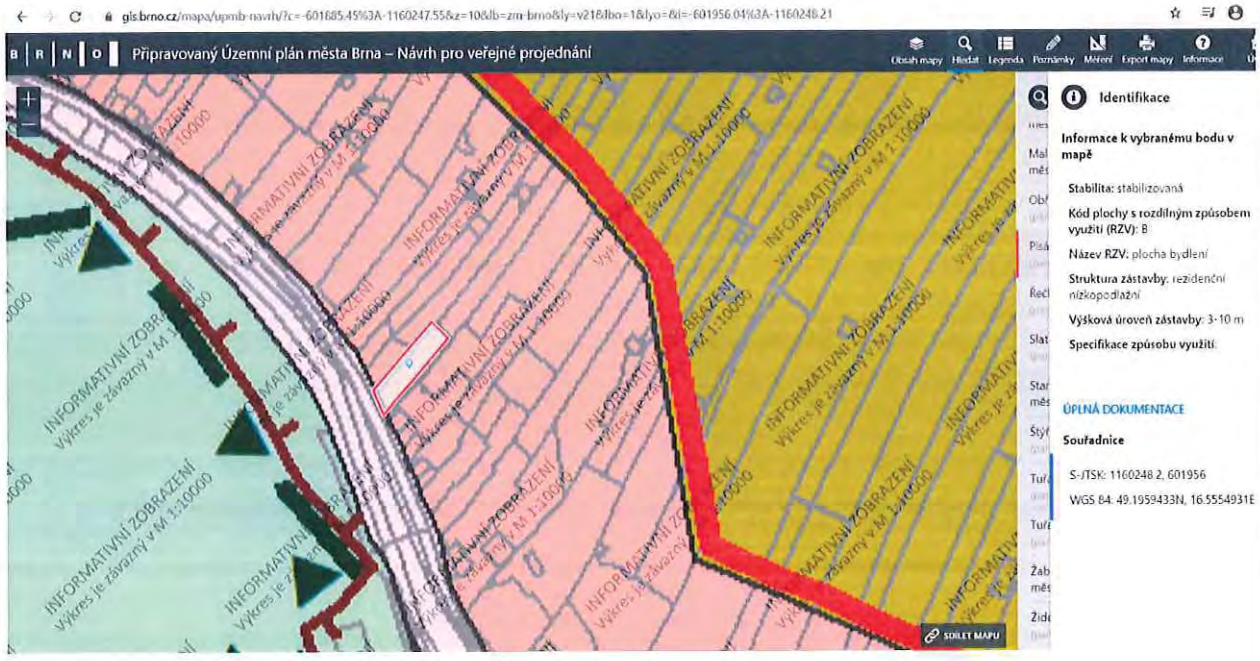
Vzhledem k probíhajícím projekčním pracím na objektu pro bydlení, bychom Vás chtěli požádat o zvýšení výškové úrovně navrhované změny územního plánu v této lokalitě na B/r3. Terén na našich pozemcích je velmi svažitý, a jelikož na nich musíme ještě i zajistit parkování, chtěli bychom objekt více rozdělit na jednotlivé úrovně podlaží směrem od uliční čáry. V tuto chvíli máme na stavbu projekt, jenž využívá svažitost terénu a zároveň respektuje aktuální územní plán, a pokud by došlo ke změně územního plánu v této lokalitě na navrhovaný B/r2, nemohli bychom nakonec stavbu dle tohoto projektu povolit.

Z výše uvedeného důvodu vznášíme námitku proti této změně a požadujeme změnu plochy na B/r3, což odpovídá aktuální zastavitelnosti dle platného územního plánu BC s IPP 0,2. Na projekt máme nyní kladné stanovisko od OÚPRu MMB, takže víme, že dle aktuálního ÚP by tam námi navrhovaná stavba mohla být realizována, naopak dle změny ÚP už nikoliv.

Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: https://gis.brno.cz/ags/upmb/):

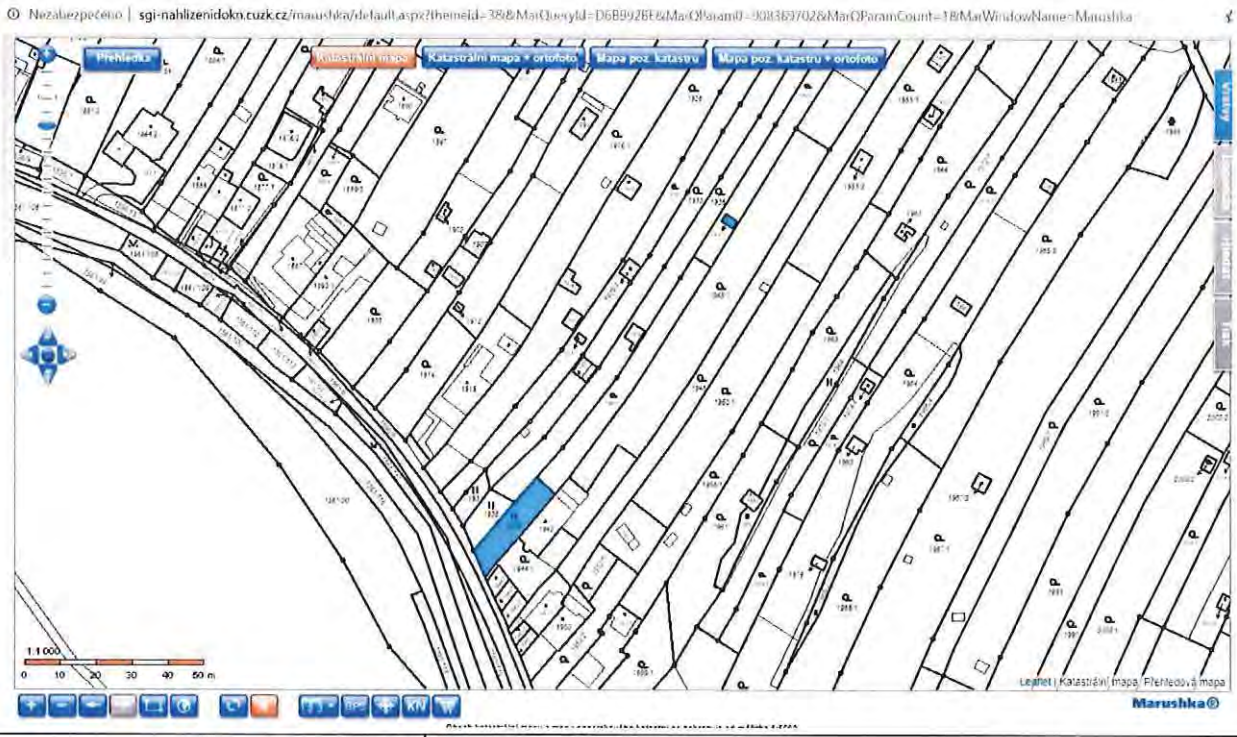


Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice p. č. 1939, k.ú. Pisárky

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



V Brně dne 29. 6. 2020	**Jaroslav Kubík** **jednatel společnos**[redacted] **Podpis:** ....

MMB/0303002/2020
Námitky

MMB/0303002/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel vyhodnotil že v předmětné lokalitě lze dle charakteru území vymezit výškovou úroveň 3. Předmětná plocha však nebude vymezena jako B/r3, ale jako B/v3. Důvod je ten, že struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní (r) je charakteristická především pro zástavbu nižší výškové úrovně (1. či 2. výšková úroveň). U předmětné plochy tudíž v souvislosti se zvýšením výškové úrovně dochází i ke změně struktury zástavby na strukturu volnou (v).

Arpho dostaná

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB 0303003
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7361

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - nejsem - vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastruktu[redacted]ek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č[redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

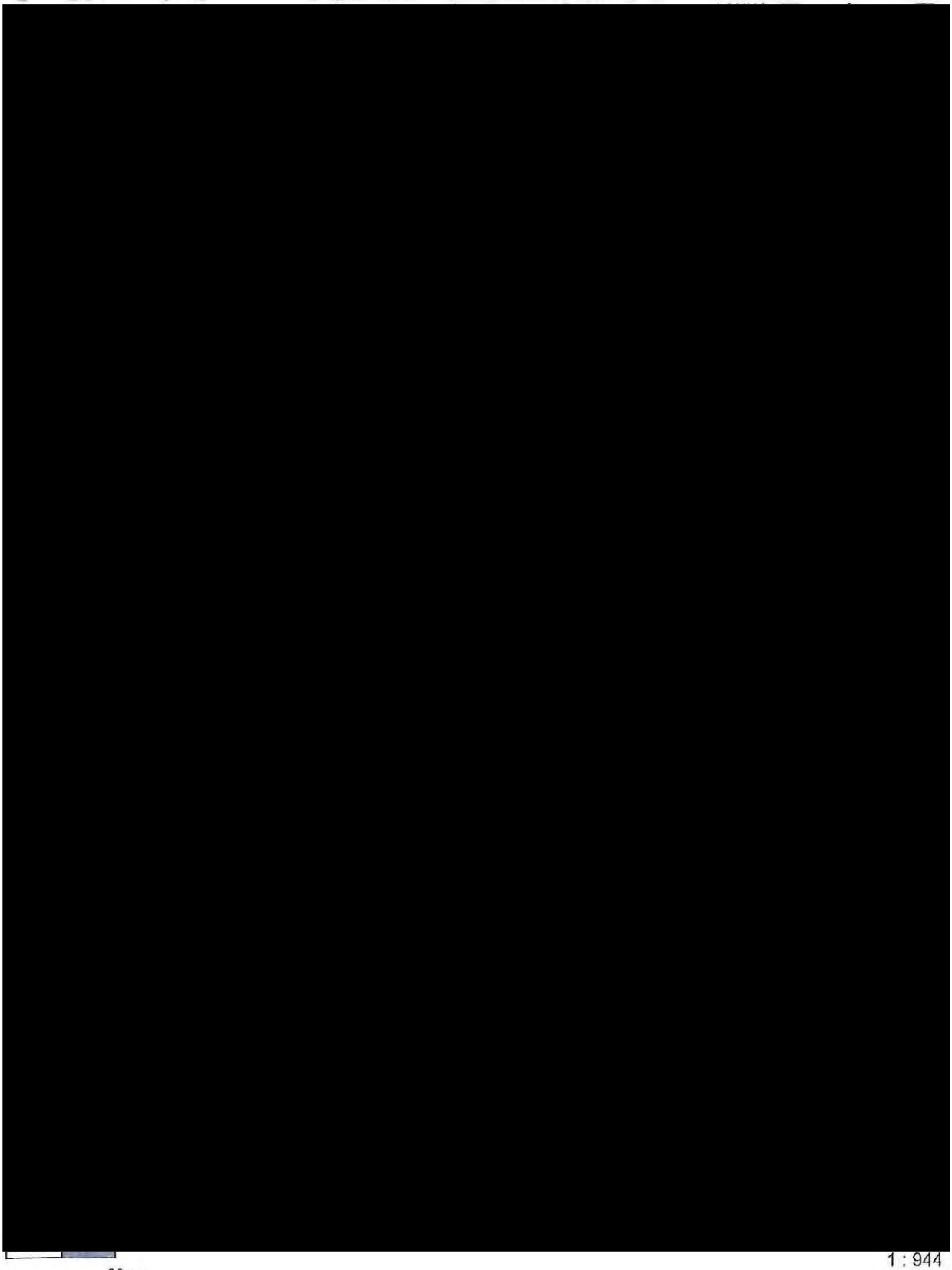
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č[redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V BRNĚ dne 22.6.2020	Podpi[redacted]

**nehodící se škrtněte*

GISBRNO

STAVAJÍCÍ ÚPmB

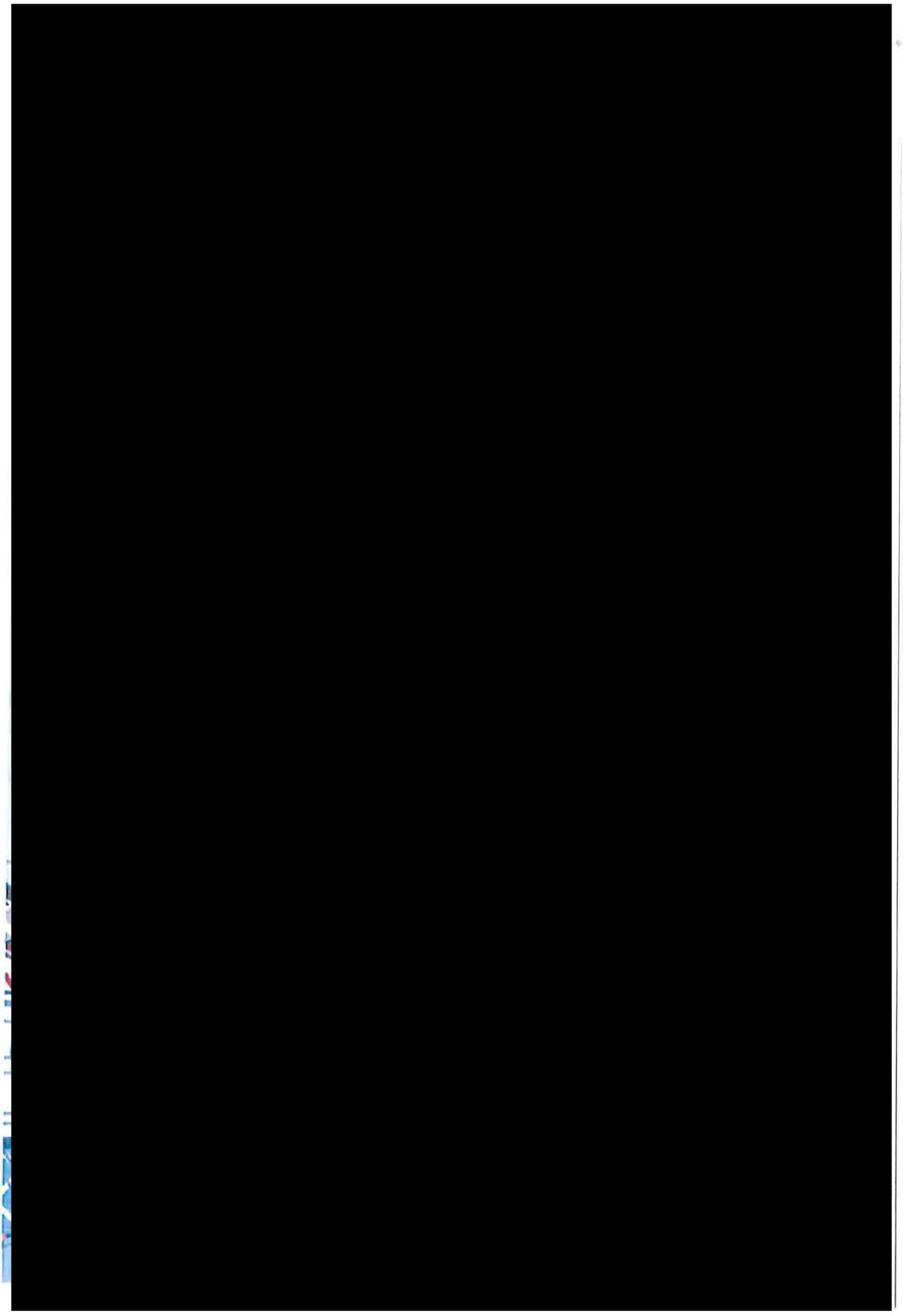


20 m

1 : 944

0/0

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokallty k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303003/2020
Námitky

MMB/0303003/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
0303006
Č.j. MMB:
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7178

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Nový Lískovec, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Nový Lískovec	
Katastrální území	Brno Nový Lískovec 610283	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Nový Lískovec, [redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna z B/r2 na B/r3. (změna z plochy stabilizované na plochu změn)	
V …Brně… dne ……..	Podpis ……

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře námitky/připomínky k návrhu nového Územního plánu města Brna

[redacted]

BRNO NOVÝ LÍSKOVEC

červen 2020

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:

INVESTOR:

[redacted]

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Nový Lískovec (610283)

PARC. Č..

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

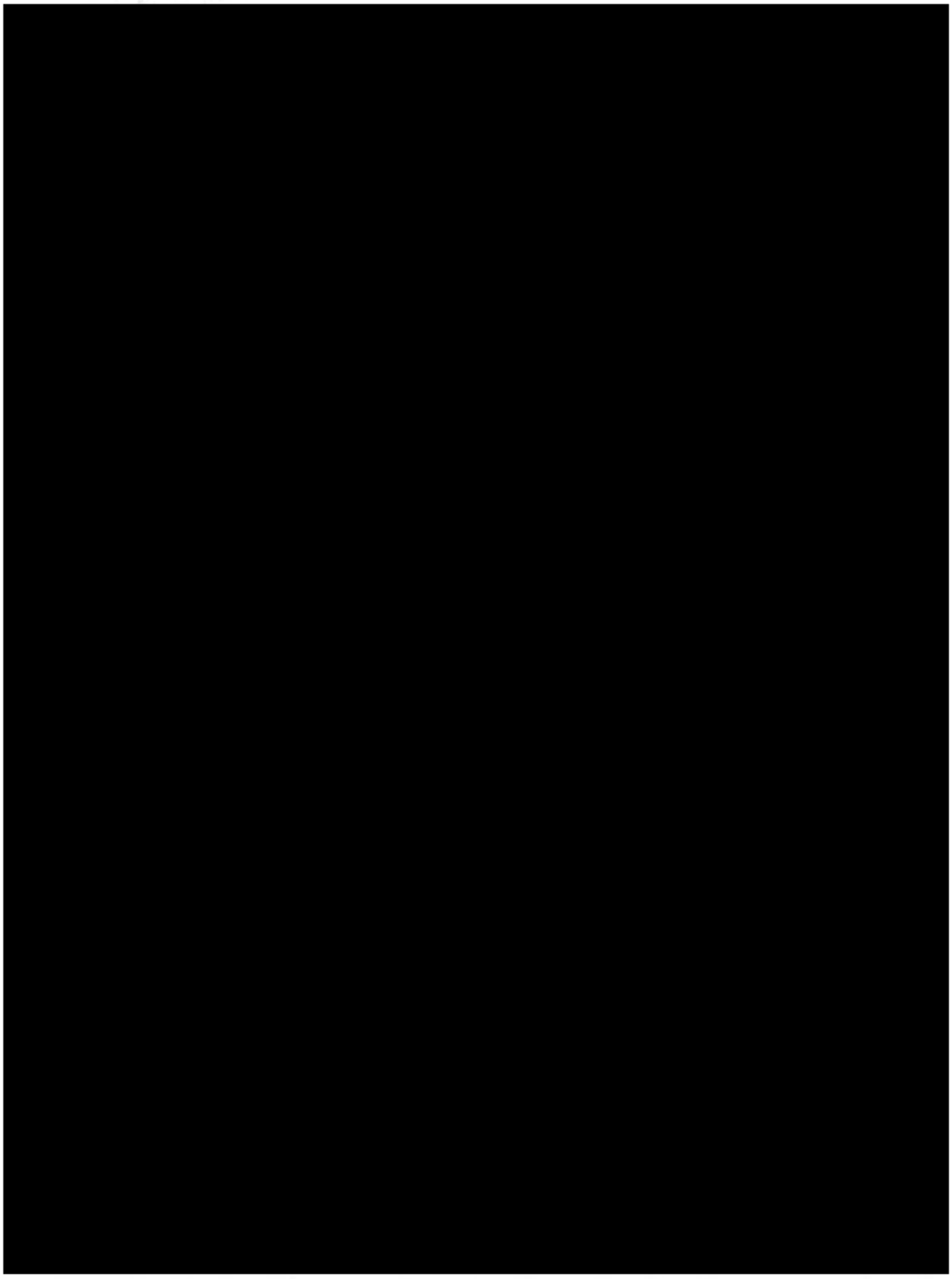
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Nový Lískovec u páteřní komunikace Rybnická.



[redacted]

5/ Námitky/připomínky Územního plánu m. Brna – [redacted]

[redacted]

6/ Námitky/připomínky Územního plánu m. Brna – [redacted]

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v třípodlažní.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše BO a BO-0,7. (plochy všeobecného bydlení).
- Řešená plocha leží v OPMPR.

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v obytné oblasti blízko páteřní komunikace Rybnická.
- Území sousedí s plochou městské zeleně.
- Území neleží v záplavovém území Q100.

POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost kultivace okolí a služeb.

ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky realit.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Rešený objekt leží v částečně stabilizované a částečně změnové ploše B/r2 – plochy bydlení/ struktura zástavby rezidenční/ výšková úroveň 3-10m.

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

Hlavní je využití pro bydlení.

Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; využití pro maloobchod je omezeno prodejní plochou do 1500 m2.

Podmíněně přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru.

Nepřípustné je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo

u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo

pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo

pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.)

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná výška nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

Úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

Úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m
Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály

Úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m
Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

Úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m
Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

Úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožími a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita jižní čtvrt tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská tzv. Motorárna.

Úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality.

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus

.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna z B/r2 na B/r3
- Změna výškové úrovně z 2 na 3 (6-16m)
- Změna z plochy stabilizované na plochu změn
- Přičlenění ke změnové kartě NL-1.

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Kultivace prostředí
- Podpora bytové výstavby v Brně
- Zachování a rozšíření obytných ploch
- Zvýšení standardu

MMB/0303006/2020
Námitky

MMB/0303006/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení pozemků p.č. 474/2, 474/9, 474/11, 503/5, 505/1, 505/4, 505/5, 506/1, 506/2, 506/6, k.ú. Nový Lískovec, do samostatné funkční plochy pro bydlení B/r3 není možné z několika důvodů. Takto vymezená funkční plochy by měla rozlohu cca 2 700 m2 a byla by tedy v novém ÚPmB graficky nevymezitelná (vymezují se zpravidla plochy o minimálním rozměru 5 000 m2). Narušila by taktéž charakter širšího území, ve kterém je stanovena výšková úroveň 2.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303008/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739baa9

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7348

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303008
Příl.:

Název společnosti	**All Inclusive Colours s.r.o.**
Identifikační číslo	**05063469**
Sídlo	**Dělnická 397/39, 624 00 Brno**
Právní zástupce:	[redacted]
Vlastnický vztah podatele:	**Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD** **Katastrální území Pisárky, p. č. 995/1, číslo LV 8149**

Upřesnění obsahu námitky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Lesná**	
Katastrální území	**Lesná**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**p. č. 995/1 , číslo LV 8149, při ulici Barvy**	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: ~~ano~~ ne

Chtěli bychom Vás požádat o změnu účelu využití pozemku p.č. 995/1 k.ú. Lesná z D/v2 (plocha dopravní infrastruktury) na plochu pro bydlení (B/r2 nebo B/v3), jak je tomu v okolí našeho pozemku.

Odůvodnění:

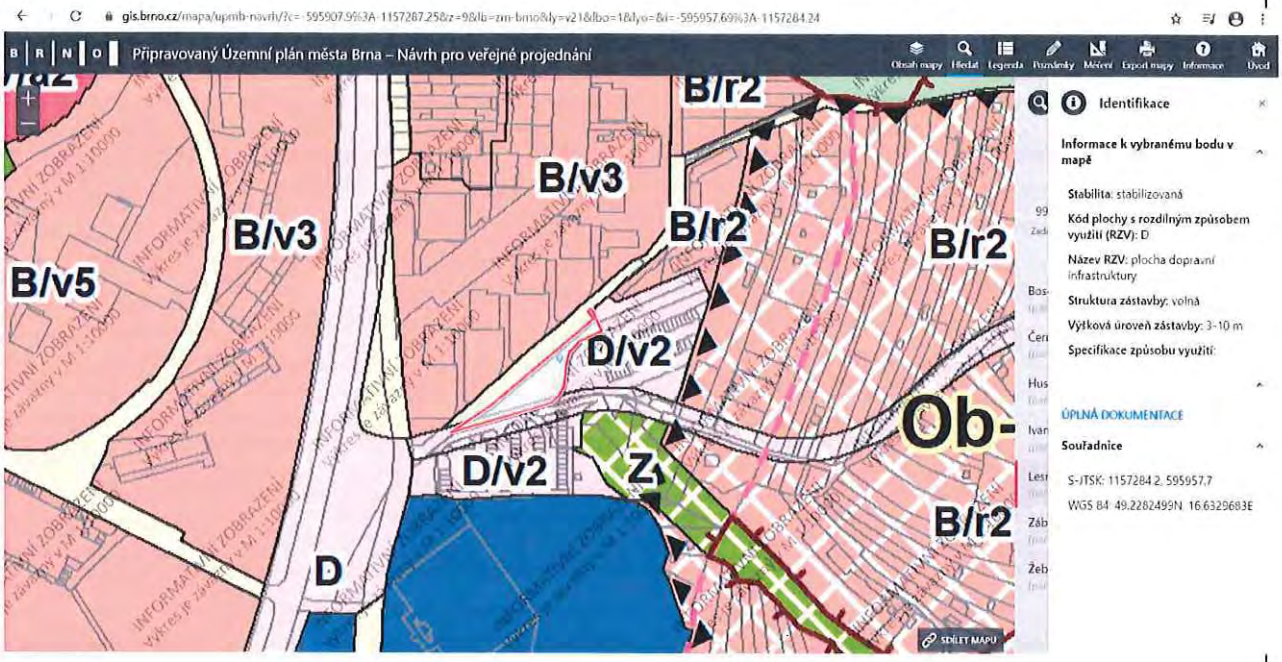
Jsme developerská společnost, jenž před nedávnem ukončila a zkolaudovala bytový dům na adrese Barvy 40 (pozemky p.č. 995/9, 995/3 a 995/23, taktéž k.ú. Lesná), která vyhrála i odbornou cenu architektů. Taktéž nyní vlastníme téměř sousední pozemek (995/1) od tohoto projektu, kde bychom rádi navrhli a následně postavil podobný objekt se stejným využitím, tedy bytový dům.

Podle aktuálního územního plánu a i navrhované změny tohoto plánu by se na našem pozemku mohly umístit pouze například garáže, nicméně my žádáme o změnu této plochy na plochu pro bydlení, abychom zde mohli zrealizovat podobnou stavbu bytového domu, jaká je hned vedle taktéž umístěna. Součástí bytového domu by byl taktéž dostatek parkovacích míst, a tím pádem bychom aktuální stav v této lokalitě nikterak nezhoršili, ale naopak bychom zde vytvořili další možné rezidenční bydlení, kterého je ve městě Brně stále nedostatek.

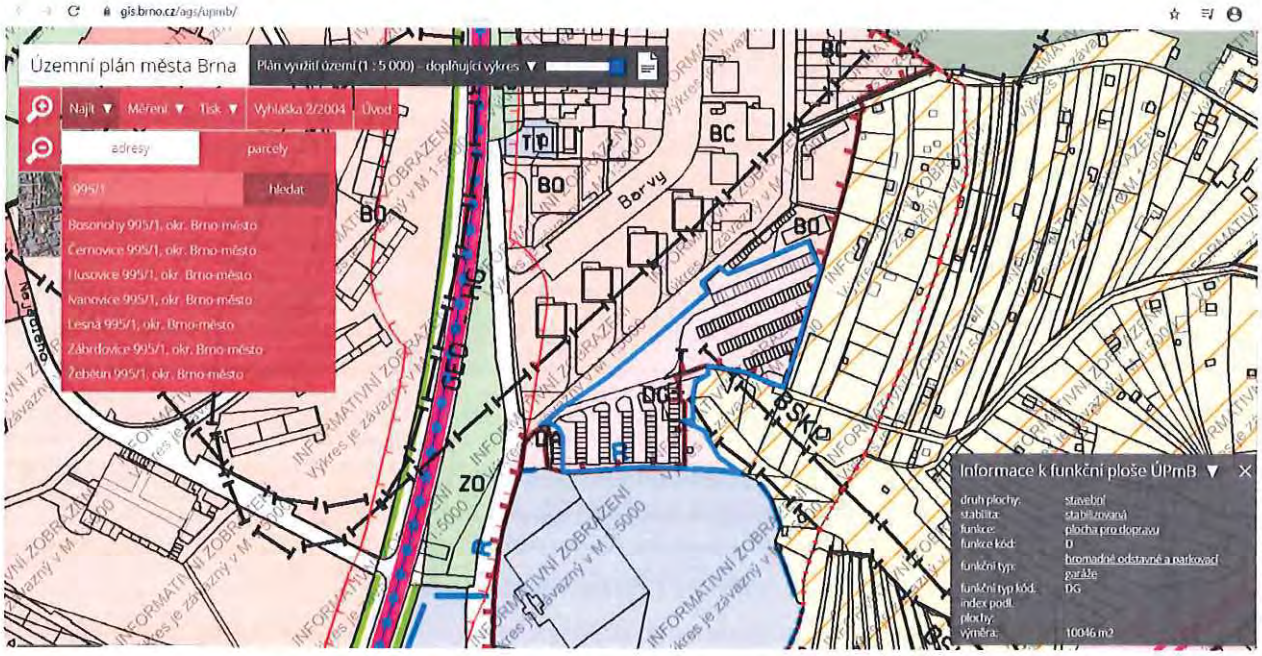
Z výše uvedeného důvodu Vás žádáme o změnu účelu využití na plochu pro bydlení.

Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: https://gis.brno.cz/ags/upmb/):

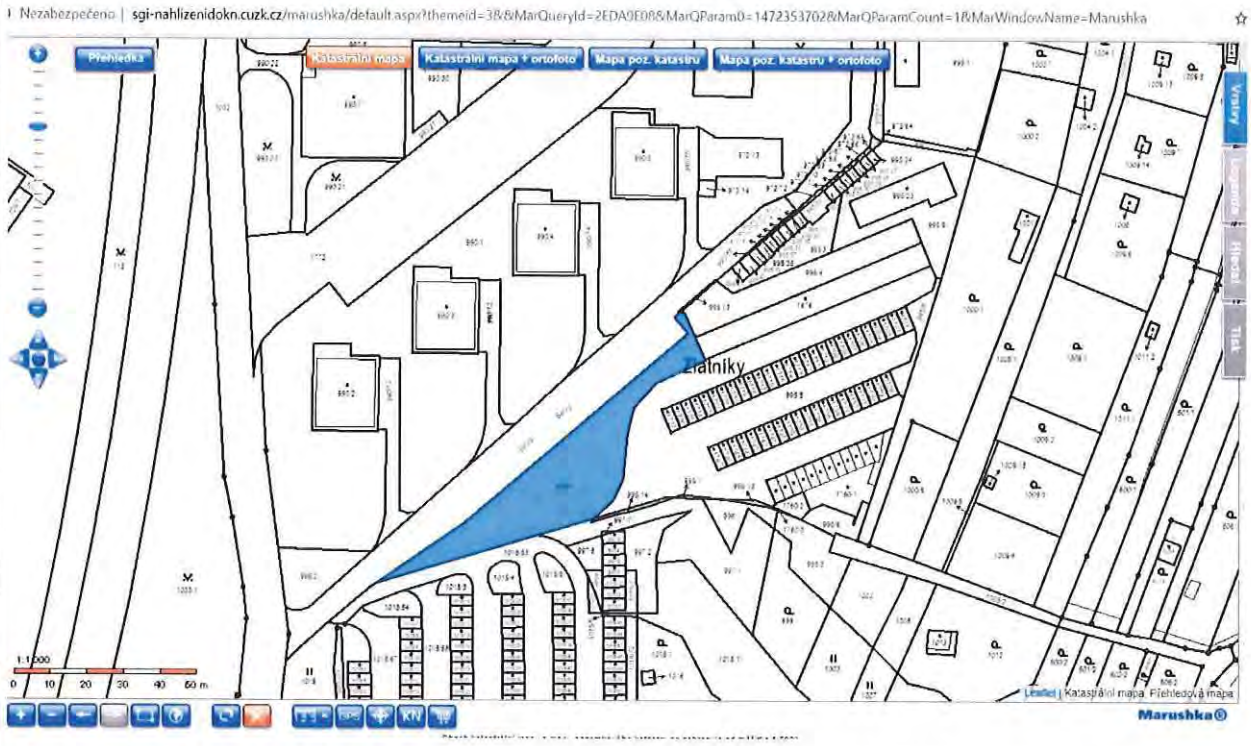
Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):

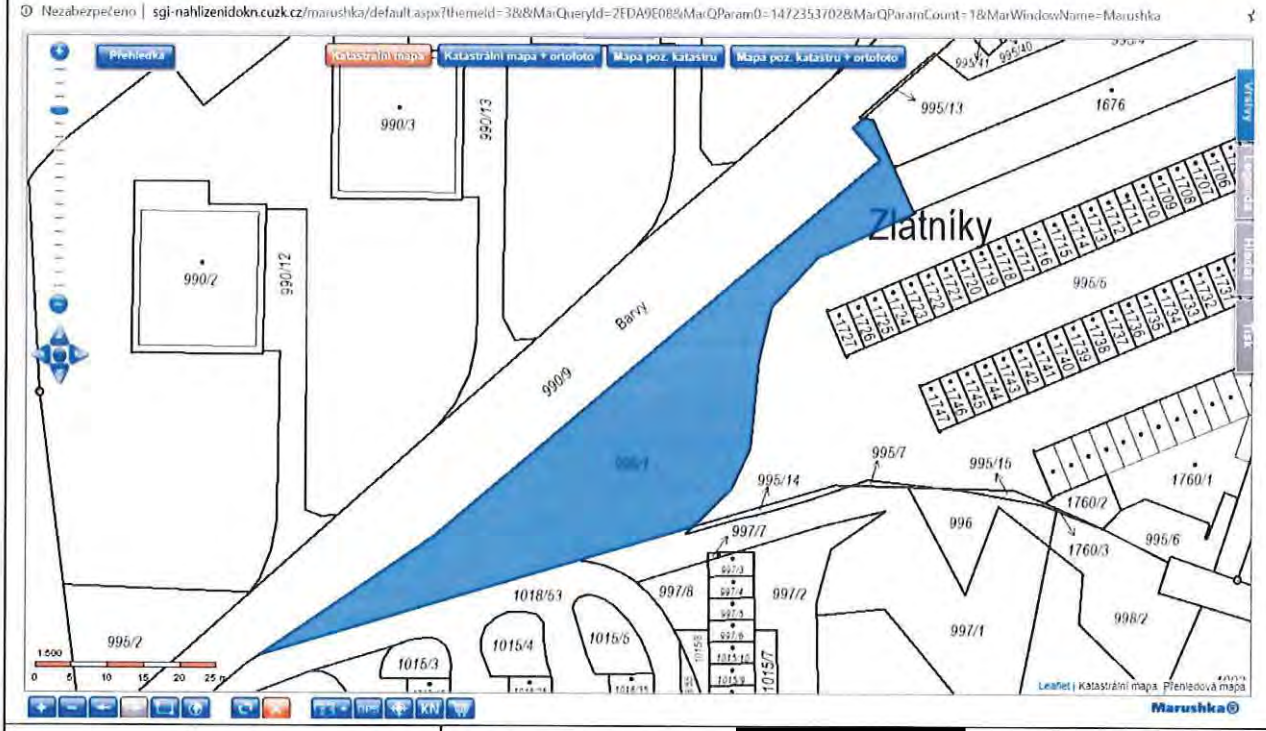


vyznačená hranice p. č. 995/1, k.ú. Lesná



Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)





V Brně dne 29. 6. 2020

Ivor Ševčík

jednatel společnosti

Podpis: .....[redacted].....

MMB/0303008/2020
Námitky

MMB/0303008/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na změnu využití území z plochy dopravní infrastruktury D/v2 na B/r2.

Území je pro bydlení nevhodné. Nachází se mezi obslužnými komunikacemi – ulicí Barvy a příjezdem ke stávajícím garážovým dvorům a současně zpřístupňující lokalitu „Zlatníky“.

Již v současném územním plánu je vymezena plocha pro dopravu. Tedy návrh nového územního plánu potvrzuje stávající vymezení ploch a využití území nemění.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303009
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7360

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303009/2020
listy:1 přílohy:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~nejsem~~ vlastníkem pozemku a/nebo stavby v řešeném dotčeném navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☑ K textové části	☑ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☑ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

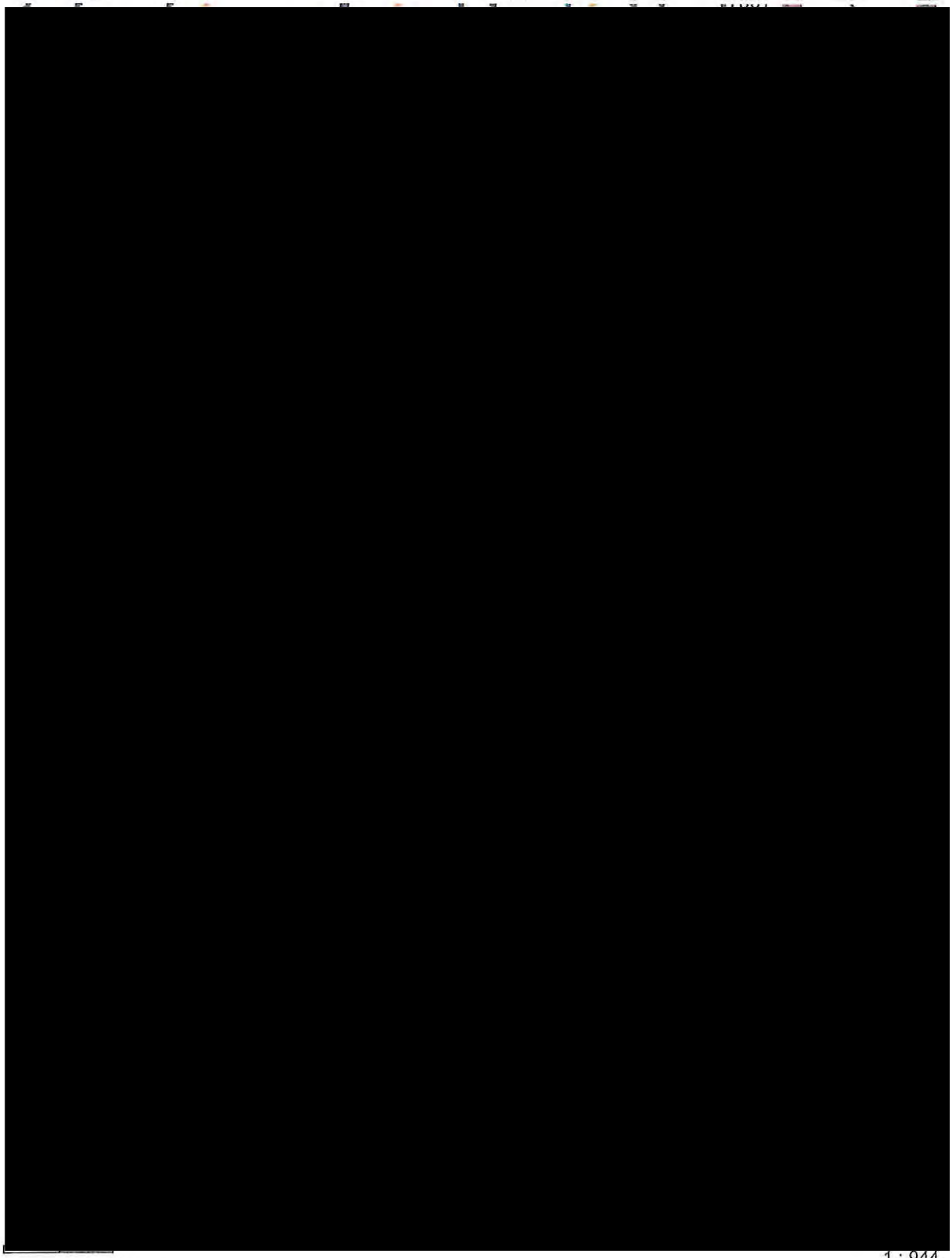
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 23. 6. 2020 Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

STAVEBNÍ ÚŘAD



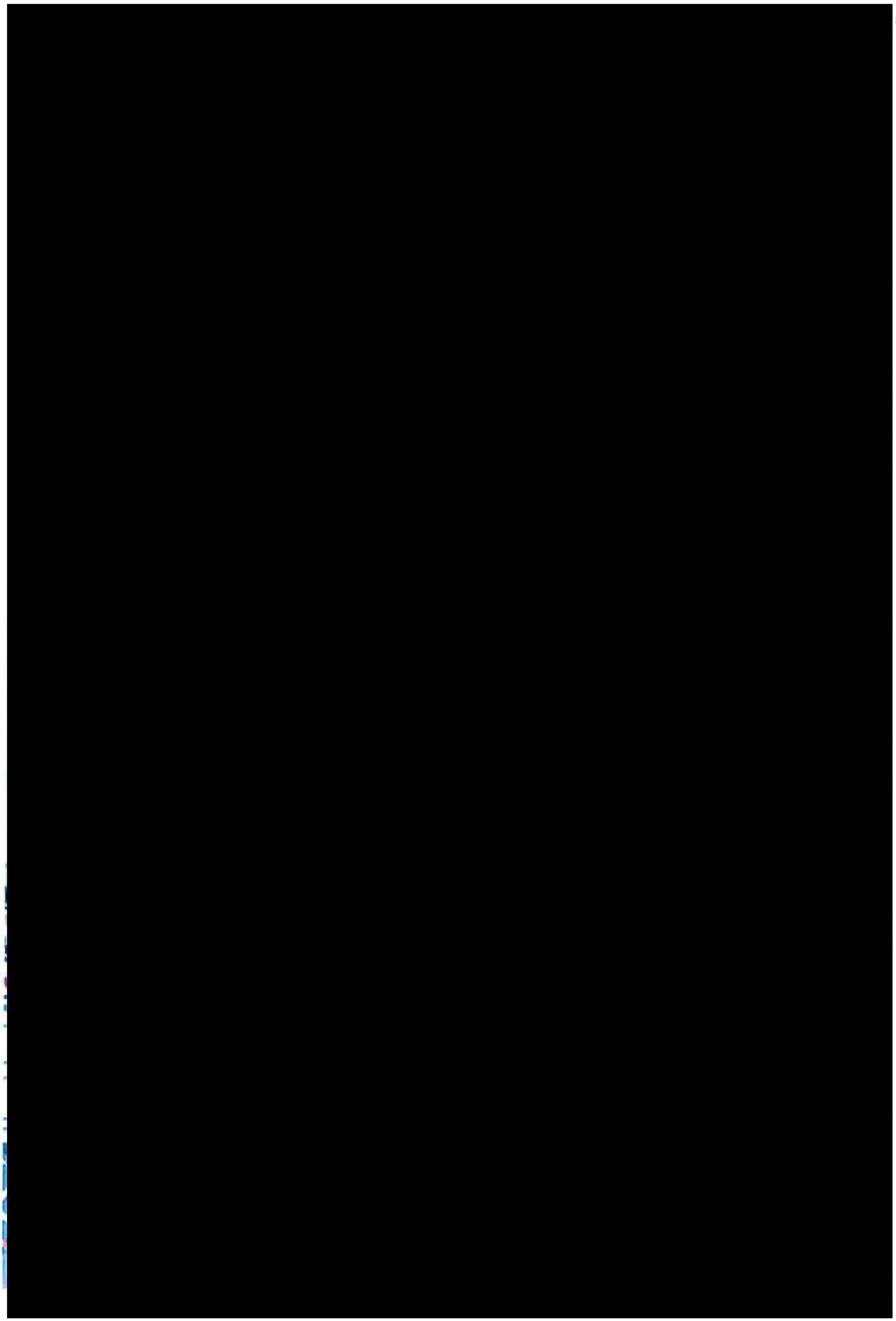
20 m

1 : 944

0

/0

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303009/2020
Námitky

MMB/0303009/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

7312

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0363010
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Zábrdovice, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno Zábrdovice	
Katastrální území	Zábrdovice 610704	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ Ne

- Změna indexu výškové úrovně z 3 na 4

V Brně dne 24.6.2020	Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře námitky/připomínky k návrhu nového Územního plánu města Brna

[redacted]

červen 2020

2/ [redacted]

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:

VLASTNÍK POZEMKU:

DATUM:

K.Ú.:

PARC. Č..

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Zábrdovice, na ulici Francouzská, v místě křižovatky s ulicí Černopolní, cca 1km SV směrem od centra (historického jádra) města Brna. Ulice Francouzská je paralelní s významnou městskou dopravní radiálou, ulicí Merhautovou, od níž je pozemek pro výstavby vzdálený cca 100m. Pozemek je na J vymezen ulicí Francouzská, na Z ulicí Černopolní, na S a V sousedními objekty a parcelami.

Řešené území se nachází na svažitém terénu. Terén se svažuje od ulice Merhautova směrem k ulici Francouzská tak, že spád v ulici Černopolní vytváří rozdíl mezi nejvýše a nejníže položeným bodem na pozemku cca 3m.

Na pozemku [redacted] se v současnosti nachází stávající objekt. Na něj navazují řadové garáže s vjezdy z ulice Čerernopoln[redacted]

Stávající objekt je dvoupatrový s obytným podkrovím a s přízemními přístavbami dvorního traktu. Celkem má tedy tři nadzemní podlaží.

[redacted]

[redacted]

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Okolní objekty jsou 3-4 podlažní se sklonitými střechami.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v uličním profilu.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách smíšených, smíšených plochách obchodu a služeb

LIMITY ÚZEMÍ

- Nárožní pozice
- Přilehlé objekty soukromých a městských garáží
- Ochranné pásmo Městské památkové rezervace

POTENCIÁL MÍSTA

- Lokalita je v současnosti místem, kde dochází k velkému rozvoji nové/rekonstruované bytové a kancelářské zástavby v blízkosti centra

ZÁMĚR INVESTORA

Záměrem investora je nahradit stávající objekt včetně garáží novým objektem s převažující bytovou funkcí a s hromadnými garážemi. Předpokládá se vytvořit atraktivní bydlení v různých velikostních standardech.

[redacted]

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

Území leží v ploše změn smíšená obytná **C/k3**

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro:
  - bydlení,
  - občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy,
  - služby a nerušící výrobu,
  - sport.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1500 m2 do

5 000 m2, pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.

- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
- pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

k = kompaktní zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti v kompaktním území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.

Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čárou (pokud nemají domy předzahrádky), uliční čára má převážně uzavřený charakter.

Vnitrobloky slouží zejména pro pobyt s přiměřeným podílem vegetace.

Pro rozvojové plochy zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží zcela zastavěn, případně zprostupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna indexu výškové úrovně z 3 na 4

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolní zástavby, vazba na stávající úroveň výškové zástavby. Nově probíhající výstavba v ulici Francouzská již odpovídá výškové úrovni 4.
- Zvýšení standartu bydlení v území

MMB/0303010/2020
Námitky

MMB/0303010/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Žádáte o změnu výškového regulativu ve stabilizované smíšené obytné ploše C/k3 mezi ulicemi Merhautova, Černopolní a Francouzská na C/k4.
Stavební záměr na nároží Francouzské a Černopolní je plánovaný jako pětipodlažní objekt navíc s jedním ustupujícím podlažím. Pro tento záměr je navržená úroveň 3 dostačující. Navíc na nároží je možné v úrovni 3 umístit lokální dominantu až do 28 m.
S dalším navyšováním úrovně se v dané ploše nepočítá.

7313

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 063076
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice, parc č. 483/71, 483/79

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

x K textové části	x Ke grafické části	• K procesu pořizování
Městská část	Přízřenice	
Katastrální území	Přízřenice 612146	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
• ne

- Změna funkčního využití z plochy lehkého průmyslu E a dopravy D na plochu komerční vybavenosti W

V …Brně… dne 26. 6. 2020

Podpis: ..... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

Příloha formuláře

námitky/připomínky k návrhu nového Územního plánu města Brna

PŘÍZŘENICE

p.č. [redacted]

červen 2020

2/ PŘÍZŘENICE, p.č. [redacted]

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: [redacted]

VLASTNÍK POZEMKU: [redacted]

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Přízřenice (612146)

PARC. Č.. [redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

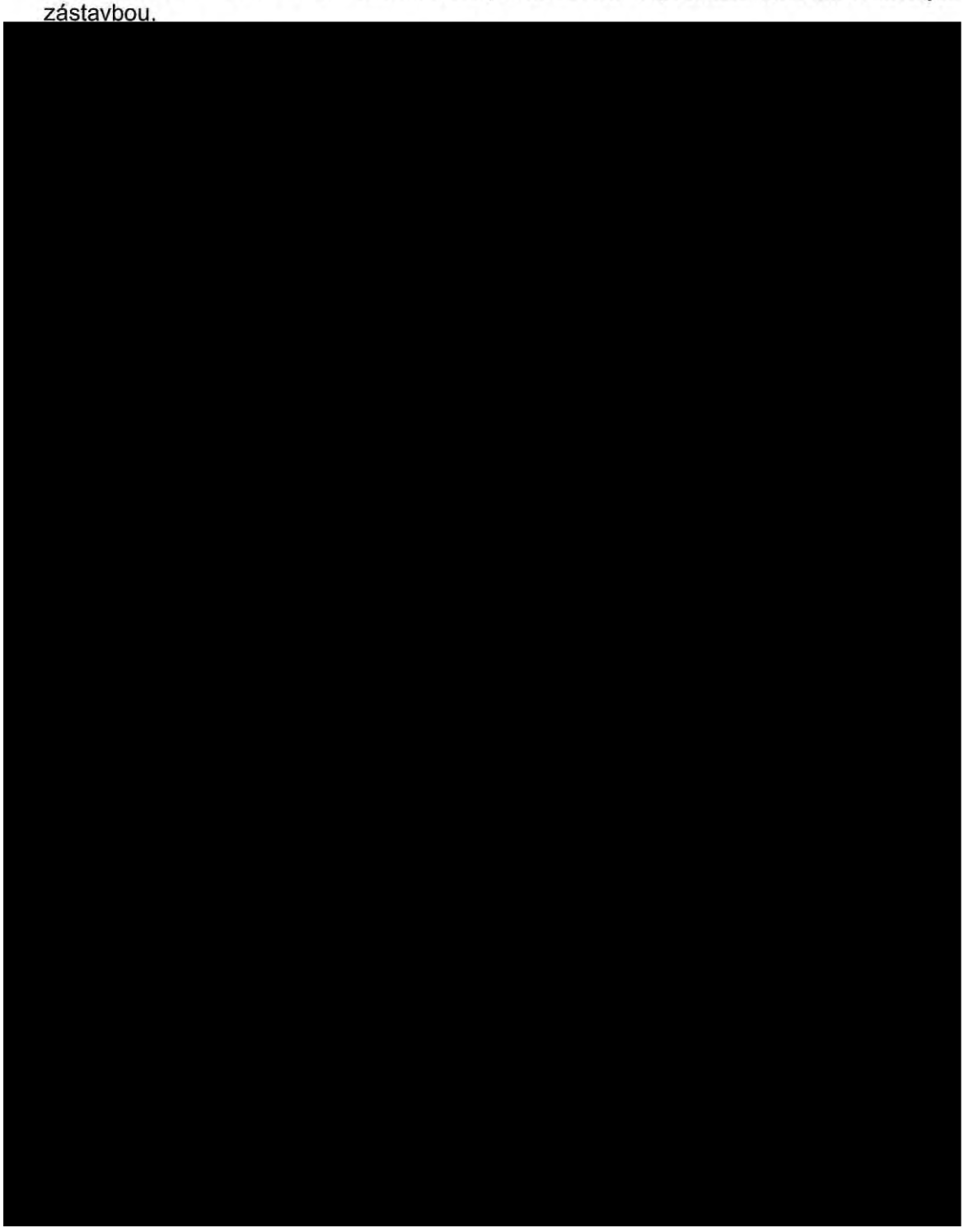
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Řešené území se nachází na okraji lokality Brno Přízřenice, v blízkosti hranice města Brna. V současné době je v celé ploše orná půda. Blízce sousedí s železniční tratí. Tvoří jakousi proluku v zastavěném území, která je ohraničena dopravními stavbami a stávající zástavbou.





VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

Okolní zástavba je ve velké vzdálenosti od řešené lokality. Za železniční tratí na území navazují výrobně skladovací areály a výkupna barevných kovů. Objekty v nich jsou halového charakteru a max. 2-mi nadzemními podlaží. Na druhé straně pozemků s ornou půdou navazuje obytná zástavba Přízřenic se sklonitými střechami a 1-2 nadzemními podlažími.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Kanalizace - je třeba vybudovat celý nový oddílný systém odvodnění lokality

Vodovod – je třeba rozšířit stávající vodovodní síť

El. energie – je třeba zajistit rozšíření zásobování

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách tělesa dopravních staveb a rezervy ploch pro dopravu. Plochy pro železniční dopravu. Na pozemku jsou plánovány sběrné komunikace se 2 nebo 3 jízdními pruhy a zemědělský půdní fond.

LIMITY ÚZEMÍ

Do severní části lokality zasahuje plánované řešení obchvatu Modřic - připojení k plánovanému přemostění Vídeňské + křižovatka směrem na Modřice.

Lokalita je součástí půd v ZPF v kategorii I. a II. třídy ochrany.

Lokalita je zařazena do rozvojových ploch s kartou lokality pod kódem Pr-2.

Pozemkem prochází ochranné pásmo železnice. A sousedí s plochou územní rezervy pro dopravní infrastrukturu.

Lokalita se nachází na okraji města Brna.

POTENCIÁL MÍSTA

Doplnění zastavěné plochy města v území, které je dlouhodobě určené pro rozvoj.

5/ PŘÍZŘENICE, p.č. [redacted]

ZÁMĚR INVESTORA

Investor plánuje budoucnu na ploše vystavět komerční vybavenost pro rostoucí obytné lokality v rozvojových plochách města.

6/ PŘÍZŘENICE, p.č. [redacted]

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena několika funkčními plochami.

Území leží ve ploše změn dopravní infrastruktury D/a2 a ploše změn lehké výroby E/a2:

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- **Hlavní** je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť a vodních cest a nezbytné související objekty.

7/ PŘÍZŘENICE, p.č. [redacted]

- **Přípustné** je využití bezprostředně související a podmiňující hlavní využití (např. využití pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejná prostranství apod.).
- **Podmíněně přípustné** je využití pro:

- odbavovací budovy nádraží a terminálů, vozovny, depa a podobné objekty a areály zajišťující provoz systému hromadné dopravy, pokud neomezují hlavní využití;
- veřejná parkoviště a veřejné parkovací domy a další služby pro motoristy, pokud neomezují hlavní využití;

jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.

- **Nepřípustné** využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním a podmíněně přípustném využití.

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným kódem, který určuje jeho specifikaci:

-/-/vlc pro překladiště kombinované dopravy, včetně souvisejících služeb a skladování

-/-/sl pro sportovní letiště (plocha pro vzlet a přistání pro sportovní létání) – za podmínky zachování travního charakteru plochy pro vzlety a přistávání a ponechání plochy bez zástavby.

PLOCHY LEHKÉ VÝROBY – E

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH LEHKÉ VÝROBY

- **Hlavní** využití je pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, výrobní služby, skladování, které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy.
- **Přípustné** je využití pro vědu a výzkum, služby a využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití, včetně využití pro obchod, pokud je integrován do záměru hlavního a přípustného využití.
- **Podmíněně přípustné** využití je jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány

měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

a = areálová zástavba

Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.

Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena jedním nebo více areály a veřejným prostranstvím. Síť veřejných prostranství je v maximální míře spojitá a řešená s ohledem na zajištění prostupnosti území.

Zástavba je typologicky různorodá s ohledem na účel; budovy jsou obvykle většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.

Oplocení areálů je přípustné jen tehdy, když je s ohledem na charakter areálu důvodné. Pokud je v ploše více areálů, musí být i mezi jednotlivými areály zajištěna prostupnost, pokud je to s ohledem na návaznosti v území důvodné. V případě zvlášť rozsáhlého samostatného areálu musí být zajištěna přiměřená a důvodná prostupnost územím i v rámci tohoto areálu.

Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením areálů nebo budovami.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády

objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna funkčního využití z plochy lehkého průmyslu E a dopravy D na plochu komerční vybavenosti W

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Doplnění vybavenosti v rozvojových plochách bydlení na jihu Brna
- Odclonění navrhovaného bydlení od dopravně velmi zatíženého území

11/ PŘÍZŘENICE, p.č. [redacted]

MMB/0303016/2020
Námitky

MMB/0303016/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na změnu využití území na pozemcích p.č. 483/71 a 483/79 v k.ú. Přízřenice z plochy dopravní infrastruktury D/a2 a ploch lehké výroby E/a2 na plochu komerční vybavenosti W/v4 a zajistit tak na pozemcích města vybavenost nového obytného souboru.

Jedná se o území dotčené záměry DS52 a DS54, které jsou zakotveny v nadřazené územně plánovací dokumentaci – Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Řešení bude upraveno s ohledem na změnu právního stavu v souvislosti s jejich aktualizací č.1, pokyn bude uveden ve vztahu k nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29. 06. 2020
Č.j. MMB: 0303018
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7359

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303018/2020
listy:1

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

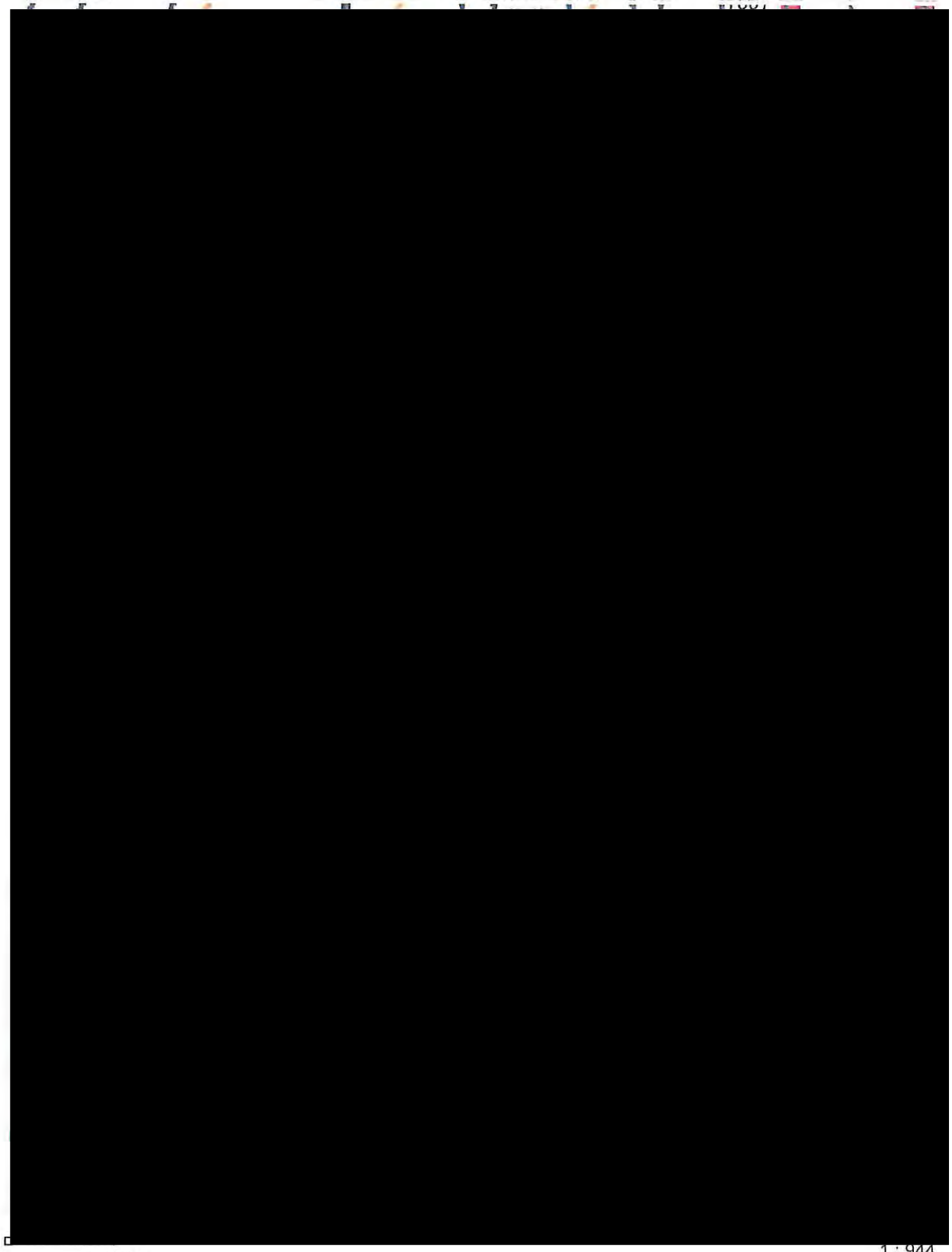
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 22.6.2020 Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

STAVEBNÍ ÚŘAD

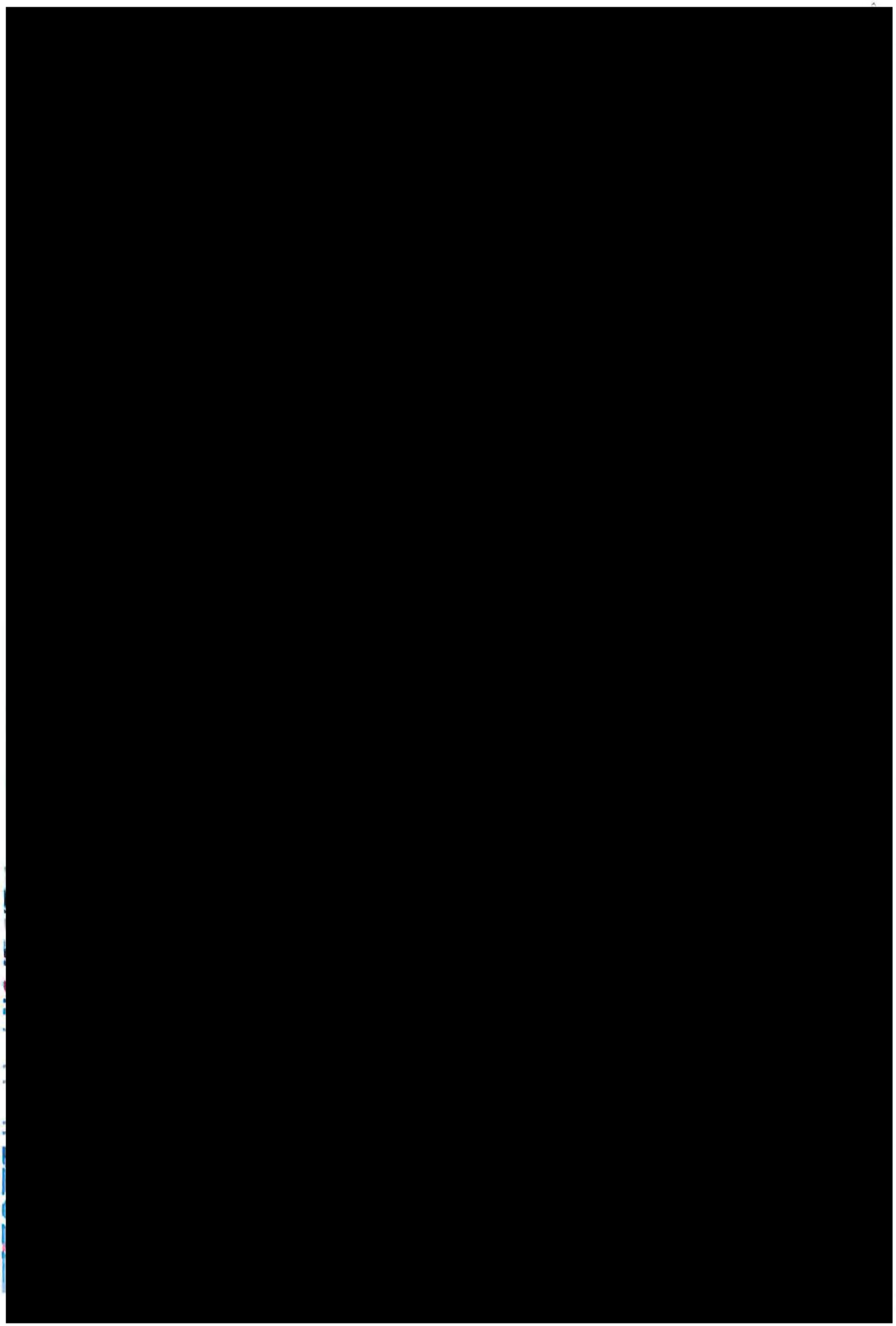


20 m

1 : 944

0/0

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303018/2020
Námitky

MMB/0303018/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303019/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739baba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7349 N

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 30 -06- 2020
MMB: 0303019

Identifikační údaje podatele	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Bystrc, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Bystrc	
Katastrální území	Bystrc	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Žádám o možnost využití pozemků v našem vlastnictví pro plochu bydlení B/v4.

Odůvodnění námitky:

Na pozemcích v mém vlastnictví se nachází stavba pro rodinnou rekreaci, která je trvale obývána a změnou charakteru plochy dle nového územního plánu na plochu lesní by došlo ke znehodnocení pozemků a stavby, která je na jednom z nich umístěná.

Aktuálně navíc řeším prodej obou pozemků za účelem výstavby bytových domů, což by mi tato plánovaná změna územního plánu znemožnila. Pozemky jsou v blízkosti oblasti B/v3, kde by stejné stavby umístěné na mých pozemcích odpovídaly B/v4.

Z výše uvedeného důvodu vznáším námitku proti této změně a vyžadujeme změnu na B/v4, což odpovídá aktuálnímu BC 0,4, která je nyní v těsné blízkosti od mých pozemků.

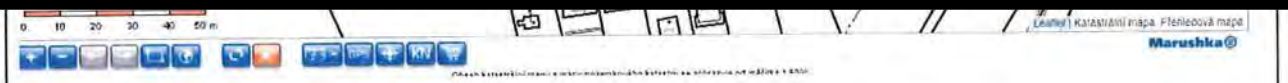
[redacted]

Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



[redacted]

[redacted]



V BRNĚ dne
29.6.2020

Podp[redacted]

.....

*nehodící se škrtněte

MMB/0303019/2020
Námitky

MMB/0303019/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s plochou lesa a požaduje plochu bydlení.
Na základě legitimního očekávání a práv vlastníka vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB (jedná se již o vymezené zastavěné území s částečným využitím pro zástavbu), se jeví odůvodněné vymezit předmětné pozemky p.č. 2033 a 2034 v k.ú. Bystrc jako navazující plochu bydlení B/r2, čímž dojde ke smysluplnějšímu využití lokality v souladu se současným využitím a charakterem okolního území bez negativních dopadů na přiléhající volnou krajinu. Předmětné pozemky nejsou také v katastru nemovitostí evidovány jako druh pozemku "pozemky určené k plnění funkcí lesa" a není ani předpoklad jejich budoucího využití pro lesní porost, proto se také jeví smysluplnější přiřadit pozemky k ploše bydlení nikoliv k ploše lesa a nezahrnovat do plochy lesní pozemky vymezené jako zastavěné území.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303022
Příl.:

7314

BRNO MUNICIPAL COUNCIL
Zoning and Development Department
Kounicova 67
601 67 Brno

OBJECTION / REMARK

TITLE OF ZONING DOCUMENTATION NEGOTIATED	**Draft Brno Zoning Plan**

Applicant's identification

Natural person / legal entity

First name and last name / Company name	DRAXTON BRNO s.r.o.
Date of birth / Registration Number	Reg. No.: 46962913.
Place of residence / Registered office	Vodařská, 639 00 Horní Heršpice, Brno
I am - ~~I am not~~*) a Brno resident	I am - ~~I am not~~*) the owner of land or buildings in the zone affected by the change proposed Cadastral district Horní Heršpice, land plots No. 477, 480, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 484/7, 484/8, 484/9, 484/10, 484/11, 484/12, 484/14, 484/15, 484/16, 518, 521/2, 521/3, 522/2

Specification of objection / remark

x About the text part	x About the graphic part	☐ About the procurement process

City district	Horní Heršpice
Cadastral district	Brno Horní Heršpice 612065
Plot numbers (address, supplementary site description)	Brno Horní Heršpice, plots No. 477, 480, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 484/7, 484/8, 484/9, 484/10, 484/11, 484/12, 484/14, 484/15, 484/16, 518, 521/2, 521/3, 522/2, 479, 484/18, 485/1, 485/2, 487, 488, 489/1, 513, 515, 516, 517/2, 519, 520, 521/1, 521/4, 521/5, 524. Vodařská, 639 00 Brno Horní Heršpice Brno Štýřice, plots No. 127/1, 127/5, 127/6, 127/7.

Text of the remark / objection including RATIONALE

Appendices
x yes
☐ none

Change from E/a3 to W/a4 and C/v4.	
In Brno, dated 26/06/20	Signature .....

**cross out the invalid option*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	DRAXTON BRNO s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 46962913
Trvalé bydliště/ sídlo	Vodařská, 639 00 Horní Heršpice, Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Horní Heršpice, parc č. 477, 480, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 484/7, 484/8, 484/9, 484/10, 484/11, 484/12, 484/14, 484/15, 484/16, 518, 521/2, 521/3, 522/2

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Horní Heršpice	
Katastrální území	Brno Horní Heršpice 612065	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Horní Heršpice, p.č. 477, 480, 481, 482, 483, 484/1, 484/2, 484/3, 484/4, 484/5, 484/6, 484/7, 484/8, 484/9, 484/10, 484/11, 484/12, 484/14, 484/15, 484/16, 518, 521/2, 521/3, 522/2, 479, 484/18, 485/1, 485/2, 487, 488, 489/1, 513, 515, 516, 517/2, 519, 520, 521/1, 521/4, 521/5, 524. Vodařská, 639 00 Brno Horní Heršpice Brno Štýřice, p.č. 127/1, 127/5, 127/6, 127/7.	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna z E/a3 na W/a4 a C/v4.

V …Brně… dne ……	Podpis: ……

Příloha formuláře

námitky/připomínky k návrhu nového

Územního plánu města Brna

DRAXTON

VODAŘSKÁ

BRNO HORNÍ HERŠPICE

červen 2020

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Vodařská, 639 00 Brno Horní Heršpice

INVESTOR: DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Horní Heršpice (612065), Štýřice (610186)

PARC. Č..

477	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
480	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
481	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
482	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
483	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/1	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/2	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/3	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/4	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/5	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/6	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/7	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/8	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/9	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/10	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/11	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/12	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/14	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/15	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
484/16	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
518	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
521/2	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
521/3	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
522/1	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
522/2	DRAXTON BRNO s.r.o., Vodařská 108/15, 619 00 Brno	Horní Heršpice
127/1	České dráhy, a.s. nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha	Štýřice (610186)
127/5	Areál Vodařská a.s., Na Honech 1784, 66601 Tišnov	Štýřice (610186)
127/6	Areál Vodařská a.s., Na Honech 1784, 66601 Tišnov	Štýřice (610186)
127/7	České dráhy, a.s. nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha	Štýřice (610186)
[redacted]		
485/1	Areál Vodařská a.s., Na Honech 1784, 66601 Tišnov	Horní Heršpice
485/2	Areál Vodařská a.s., Na Honech 1784, 66601 Tišnov	Horní Heršpice
487	UNIPETROL RPA,s.r.o. Záluží 1, 43601 Litvínov	Horní Heršpice

488	UNIPETROL RPA, s.r.o. Záluží 1, 43601 Litvínov	Horní Heršpice
489/1	UNIPETROL RPA, .r.o. Záluží 1, 43601 Litvínov	Horní Heršpice
513	TERRABAU s.r.o., Vodařská 514/7, 61900 Brno	Horní Heršpice
515	TERRABAU s.r.o., Vodařská 514/7, 61900 Brno	Horní Heršpice
[redacted]		
517/2	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 60200 Brno	Horní Heršpice
519	BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno	Horní Heršpice
520	BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno	Horní Heršpice
521/1	BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno	Horní Heršpice
521/4	BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno	Horní Heršpice
521/5	BORMEX s.r.o., Vodařská 143/13, 61900 Brno	Horní Heršpice
524	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 60200 Brno	Horní Heršpice

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Návrhu územního plánu
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě výrobních areálů, na soutoku řeky Svratky a Ponávky, Brno Horní Heršpice.









5/ Námitky/připomínky Územního plánu m. Brna – DRAXTON Vodařská, Brno Horní Heršpice

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše PP a PV-0,2. (plochy pro průmysl a plochy pro výrobu).

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v rovinatém terénu
- Území leží v záplavovém území Q100.
- Území sousedí se změnovou kartou HH-8.
- Území leží v sousedství plochy sportu a zeleně, kolem zklidněného pásu řeky Svratky

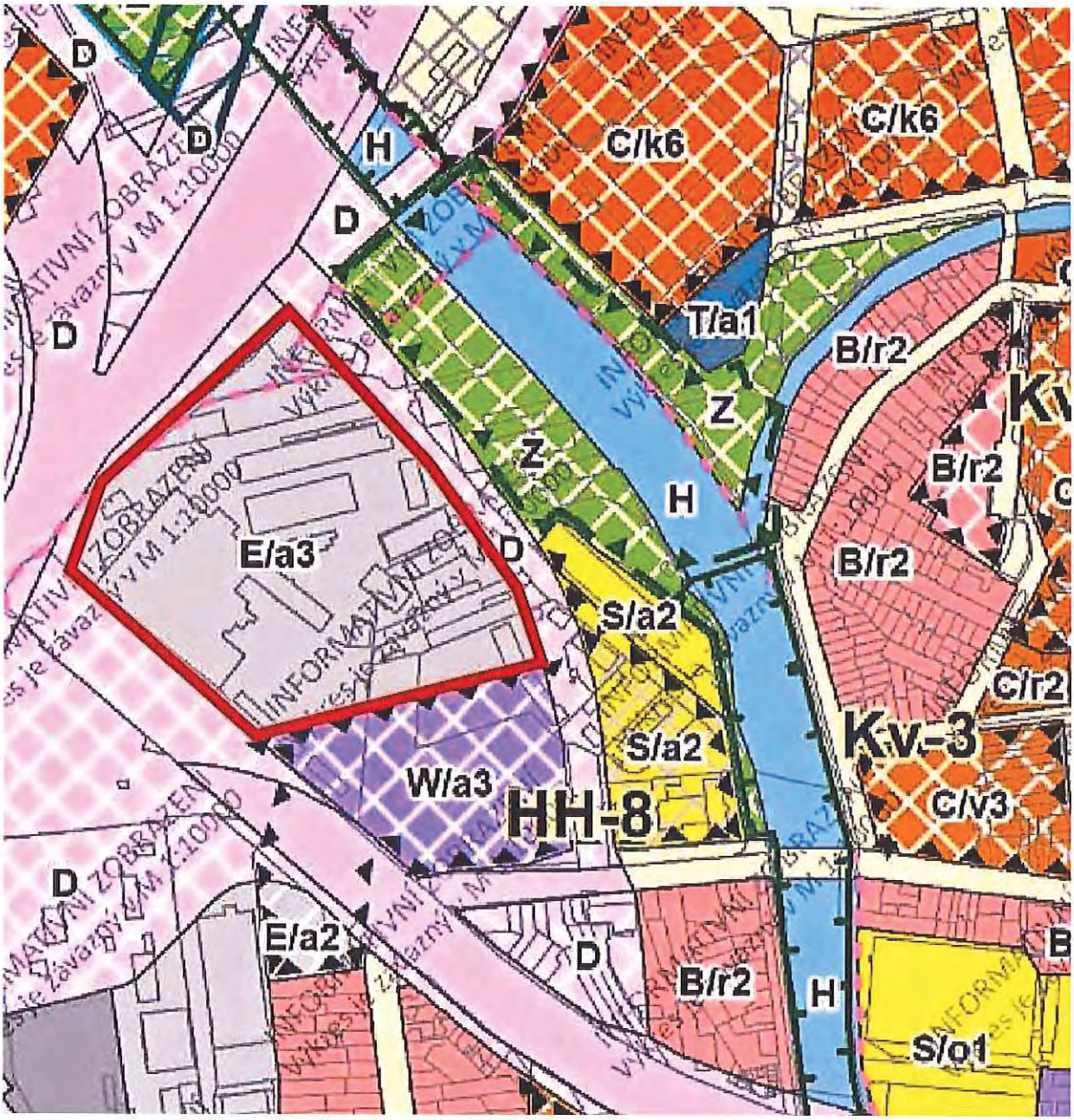
POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost kultivace okolí a služeb.
- Zvýšení multifunkčního potenciálu.

ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně multifunkčního využití v území a zvýšení pestrosti nabídky bydlení v oblasti města.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách E/a3 – plochy lehké výroby/ struktura zástavby areálová/ 3= výšková úroveň zástavby 6-16m.

PLOCHY LEHKÉ VÝROBY – E

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH LEHKÉ VÝROBY

Hlavní využití je pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, výrobní služby, skladování, které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy.

Přípustné je využití pro vědu a výzkum, služby a využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití, včetně využití pro obchod, pokud je integrován do záměru hlavního a přípustného využití.

Podmíněně přípustné využití je jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

a = areálová zástavba

Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.

Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena jedním nebo více areály a veřejným prostranstvím. Síť veřejných prostranství je v maximální míře spojitá a řešená s ohledem na zajištění prostupnosti území.

Zástavba je typologicky různorodá s ohledem na účel; budovy jsou obvykle většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.

Oplocení areálů je přípustné jen tehdy, když je s ohledem na charakter areálu důvodné. Pokud je v ploše více areálů, musí být i mezi jednotlivými areály zajištěna prostupnost, pokud je to s ohledem na návaznosti v území důvodné. V případě zvlášť rozsáhlého samostatného areálu musí být zajištěna přiměřená a důvodná prostupnost územím i v rámci tohoto areálu.

Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením areálů nebo budovami.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

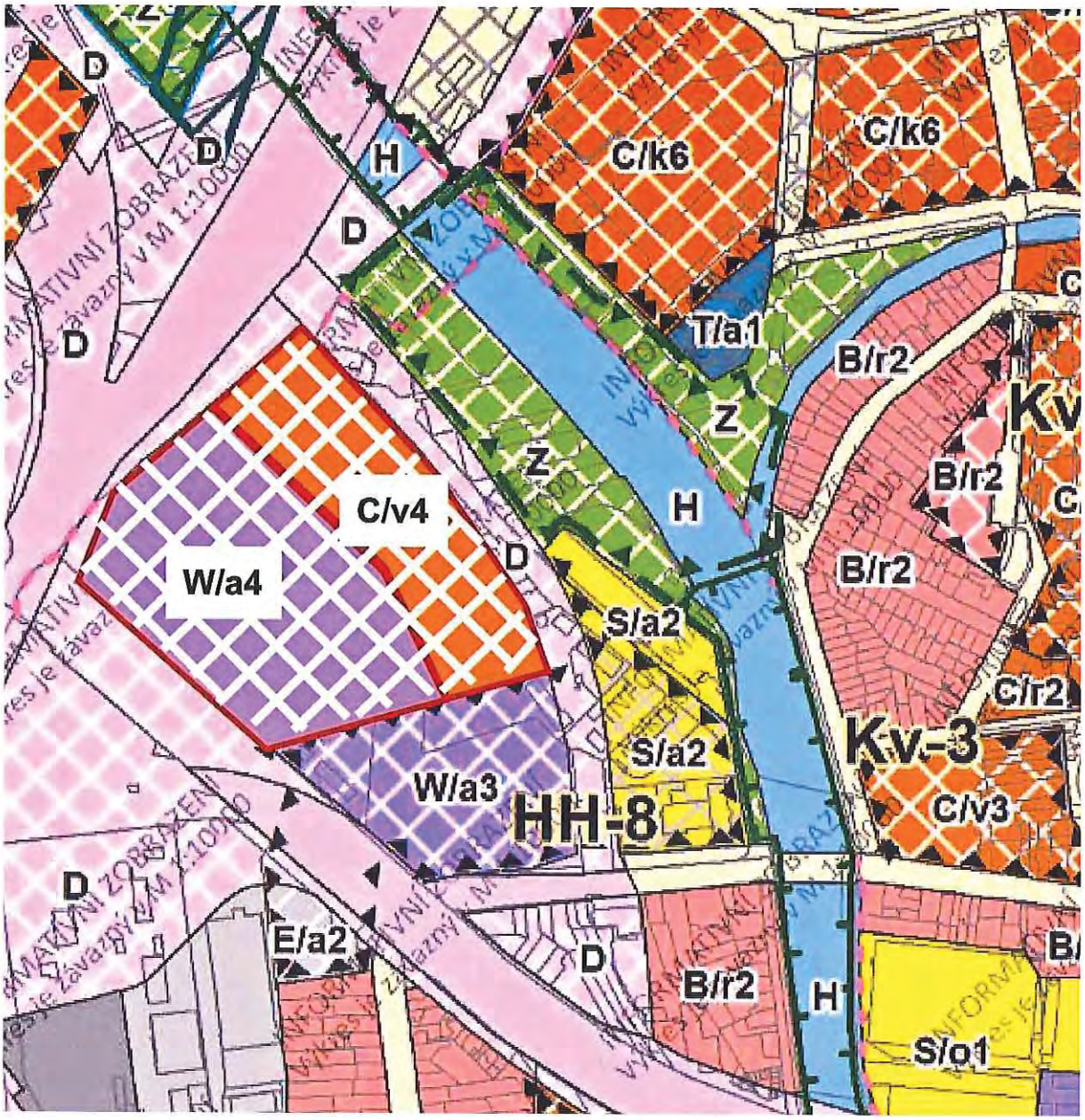
- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.
-

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby..

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z E/a3 na W/a4 a C/v4
- Změna využití území z ploch lehké výroby na plochy komerční vybavenosti a smíšené obytné
- Změna výškové úrovně z 3 na 4 (9-22m)

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ
Hlavní je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:

- maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy
- ubytování
- stravování
- nerušící výrobu a služby
- vědu a výzkum
- administrativu
- výstavnictví

další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti – V

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
Podmíněně přípustné je:
bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,
využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu
jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH
Hlavní je využití pro:

- bydlení,
- občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy,
- služby a nerušící výrobu,
- sport.
-

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1500 m2 do 5 000 m2, pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).
ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH
Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.
Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:
v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního

vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo
pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

a = areálová zástavba

Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.

Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena jedním nebo více areály a veřejným prostranstvím. Síť veřejných prostranství je v maximální míře spojitá a řešená s ohledem na zajištění prostupnosti území.
- Zástavba je typologicky různorodá s ohledem na účel; budovy jsou obvykle většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.
- Oplocení areálů je přípustné jen tehdy, když je s ohledem na charakter areálu důvodné. Pokud je v ploše více areálů, musí být i mezi jednotlivými areály zajištěna prostupnost, pokud je to s ohledem na návaznosti v území důvodné. V případě zvlášť rozsáhlého samostatného areálu musí být zajištěna přiměřená a důvodná prostupnost územím i v rámci tohoto areálu.
- Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením areálů nebo budovami.

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Podpora komerční vybavenosti a bydlení v Brně
- Kultivace prostředí – vyústění výroby
- Zachování a rozšíření komerčních ploch a ploch pro bydlení
- Zvýšení standardu komerčního vybavení a ploch pro bydlení

MMB/0303022/2020
Námitky

MMB/0303022/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna využití území s pozemky podatele z plochy lehké výroby E/a3 na plochy komerční vybavenosti W/a4 a smíšené obytné C/v4, současně je požadována změna výškové úrovně z 3 na úroveň 4.

Jedná se o lokalitu situovanou při ulici Vodařské poblíž soutoku řek Svratky a Ponávky, v platném ÚPmB vymezenou jako stabilizovanou plochu pro průmysl PP.

Lokalita byla využívána jako výrobní, průmyslová, ale s postupem času se zde výroba transformuje a v lokalitě se nachází administrativně skladovací areály se sídlem mnoha menších firem. Návrh ÚP na tuto situaci reaguje zařazením do ploch lehké výroby E, které připouští nerušící výrobu, výrobní služby, skladování, vědu a výzkum. Podatel v území zamýšlí podporu komerční vybavenosti a bydlení, kultivaci prostředí s postupným vymístěním výroby a rozšíření komerčních ploch.

Vzhledem k výše uvedenému záměru a dále s přihlédnutím k faktu, že na předmětné území navazují z jižní i východní strany další přestavbové plochy rozvojové lokality HH-8, je možné námitce částečně vyhovět. Lokalita bude přičleněna k přestavbové ploše komerční vybavenosti W/a3 a bude přiřazena do rozvojové lokality HH-8 Vodařská. Zařazení do ploch smíšených obytných C (jedním z jejich hlavních využití je bydlení) není možné a vhodné z důvodu blízkosti plánovaných dopravních staveb HH/3, HH/5 a drážního tělesa železniční dopravy.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303029/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bac6

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7307

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303029
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Právnická osoba	
Název společnosti	**Invest SJ s.r.o.**
Identifikační číslo	**29200725**
Sídlo	**Dělnická 397/39, 624 00 Brno**
Právní zástupce:	[redacted]
Vlastnický vztah podatele:	**Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD** **Katastrální území Bystrc, p. č. 2038, 2037, číslo LV 1677**

Upřesnění obsahu námitky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Bystrc**	
Katastrální území	**Bystrc**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**p. č. 2038, 2037, číslo LV 1677, vše k.ú. Bystrc, nedaleko ulice Šemberova**	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: ano ne

Žádáme o možnost využití pozemků v našem vlastnictví dle v současnosti platného Územního plánu města Brna pro plochu bydlení, tedy dle připravovaného územního plánu s výškovým limitem B/v4.

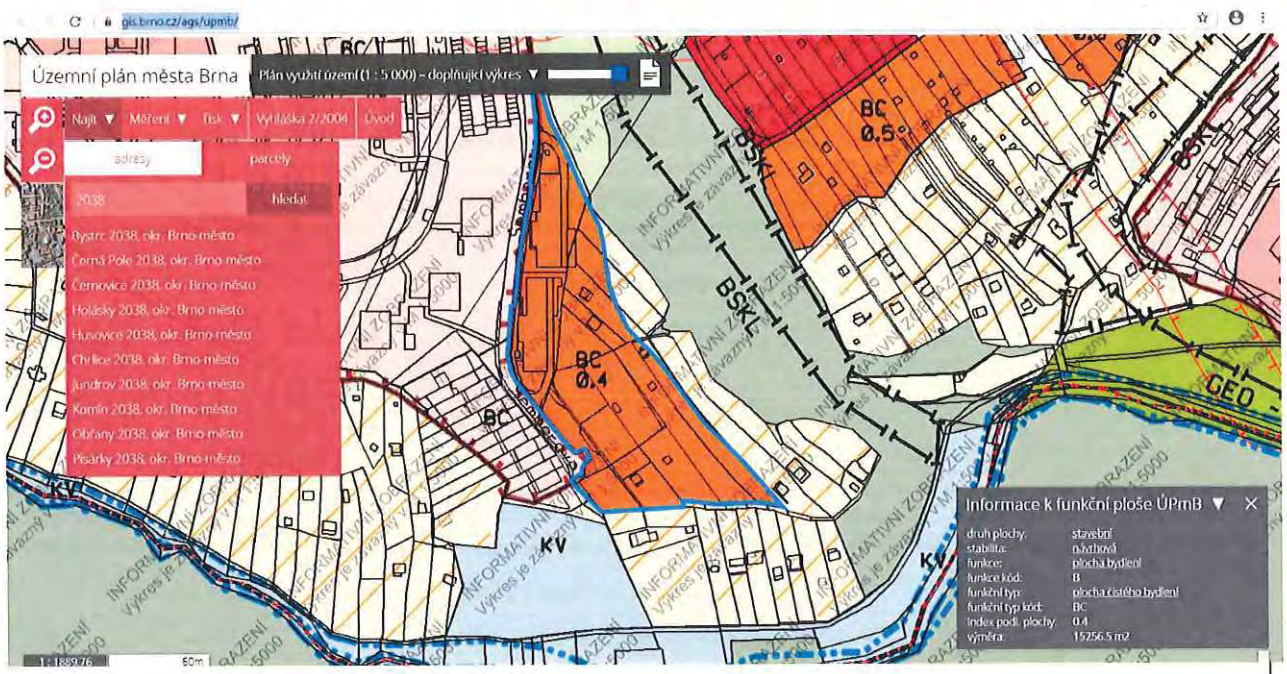
Odůvodnění námitky:

Pozemky v našem vlastnictví jsou ve velmi svažitém terénu, a pokud bychom měli vycházet z nového návrhu územního plánu, tak omezení výškového limitu na B/r2 razantně sníží jejich hodnotu. Před pár lety jsme koupili některé pozemky, které bylo možné zastavit bytovými domy. Změna územního plánu by tento záměr znemožnila, a tudíž i celkově cenu těchto pozemků snížila.

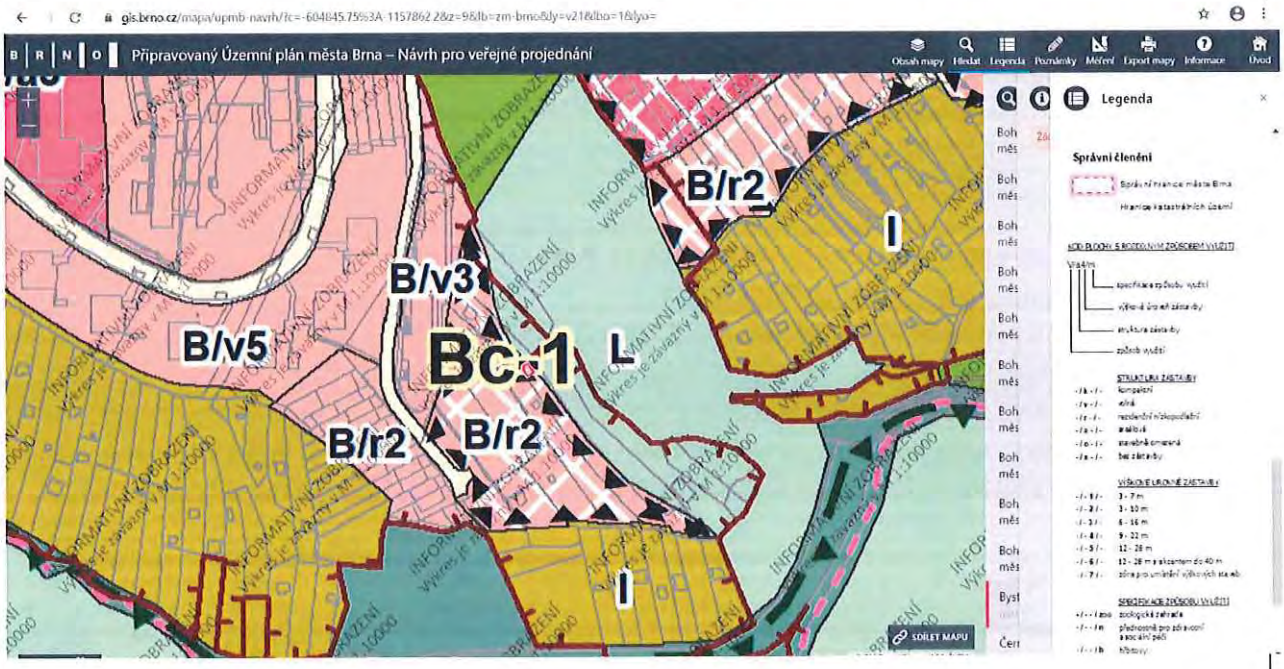
Aktuálně naše pozemky spadají do stejné plochy (BC 0,4) s pozemky, u kterých se ale podle nového územního plánu mění jejich charakter na B/v3. Naše pozemky se ale mají změnit na B/r2. Rádi bychom v budoucnu navázali charakterem zástavby na bytové domy při ulici Šemberova. Vzhledem ke svažitosti našich pozemků a výkladu měření výšek definovaným v nově připravovaným územním plánu, bychom chtěli změnit tuto plochu na B/v4. Pokud bychom měli respektovat nový návrh s plochou B/r2, došlo by ke snížení hodnoty těchto našich pozemků, což je pro nás neakceptovatelné.

Z výše uvedeného důvodu vznášíme námitku proti této změně a vyžadujeme změnu na B/v4, což odpovídá aktuálnímu BC 0,4.

Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: https://gis.brno.cz/ags/upmb/):

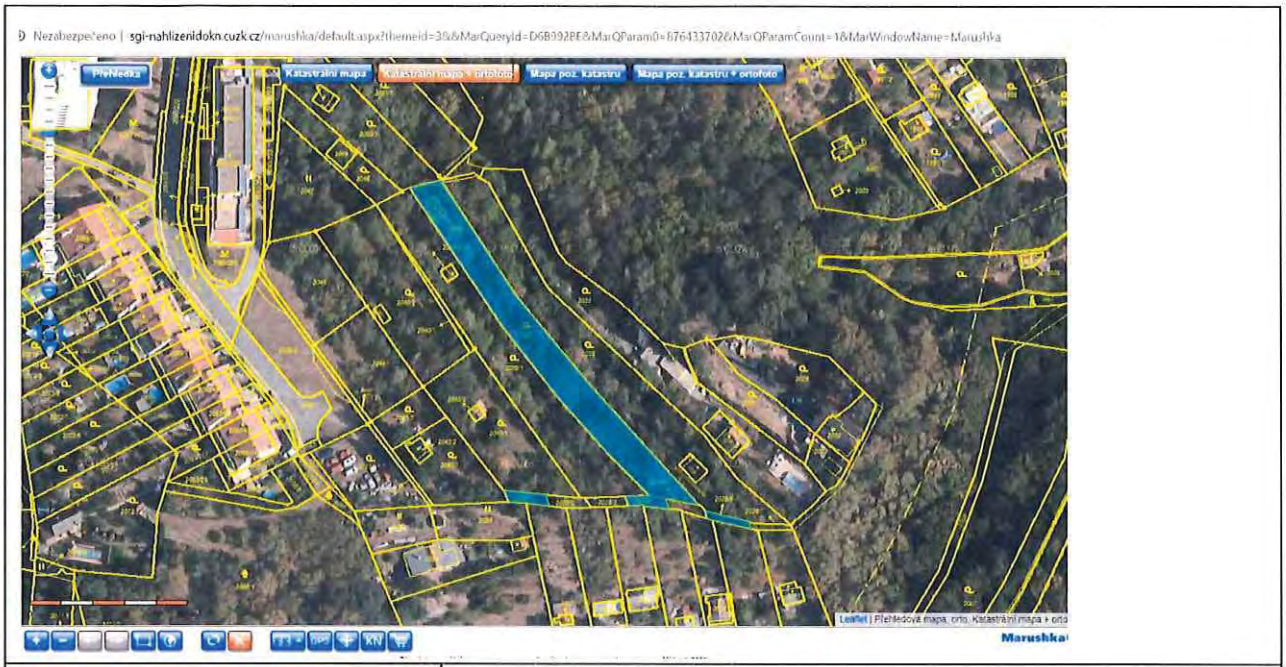


Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice parcel č. 2038, 2037, k.ú. Bystrc

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



V Brně dne 29.6. 2020	**Jitka Ševčíková** **jednatel společnosti** [redacted] **Podpis:** ..... [redacted] .....

MMB/0303029/2020
Námitky

MMB/0303029/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zařazení pozemků p.č. 2037 a 2038, vše k.ú. Bystrc do návrhové plochy pro bydlení B/r2 vychází z Konceptu nového ÚPmB. Zpracovatel taktéž vyhodnotil výškovou úroveň 2 (tj. 3 až 10 metrů) jako vhodnou pro předmětnou lokalitu. Sousední bytové domy o 4 nadzemních podlažích mají výšku cca 12 metrů, což s níže poskytnutými možnostmi navýšení v návrhových plochách lze chápat jako vhodné pro vymezení výškové úrovně 2 na výše vyznačených pozemcích. Nelze zde tedy stavět vyšší objekty než ty stávající, výšková úroveň 4 by odpovídala 9 až 22 metrům. Nutno vzít v úvahu řadu rodinných domů při konci ulice Šemberova, kterým by měla nová zástavba odpovídat.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

V návrhových plochách lze buďto:

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0703031

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7294

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Územní plán města Brna - Návrh pro veřejné projednání, zveřejněný v Brně v březnu 2020
Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	MOL Česká republika, s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	49450301
Trvalé bydliště/ sídlo	Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha
Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna	Jsem – ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou - katastrální území Královo Pole, parcely č. 4611/43, 4611/42, 4611/31, 4611/28, 4611/32, 4609/1, 4609/154, 4609/155

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~		
☐ K textové části	< Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Královo Pole	
Katastrální území	Královo Pole	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**Dotčené parcely**: 4611/43, 4611/42, 4611/31, 4611/28, 4611/32, 4609/1, 4609/154, 4609/155, bez staveb Dotčené pozemky se nachází v rozvojové lokalitě označené v Návrhu ÚP města Brna v Textové části odůvodnění Příloha 1.24. karta lokalit **Me-2 Hradecká.**	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ~~ne~~

Podáváme námitku k Návrhu nového ÚP města Brna v návrhové ploše komerční vybavenosti **Me-2 Hradecká** proti využití W/v3 (výška staveb 6-16m) na dotčených pozemcích (viz soupis výše) a zdvořile **požadujeme změnit využití všech takto dotčených pozemků na W/v7 (zóna pro umístění výškových staveb).**

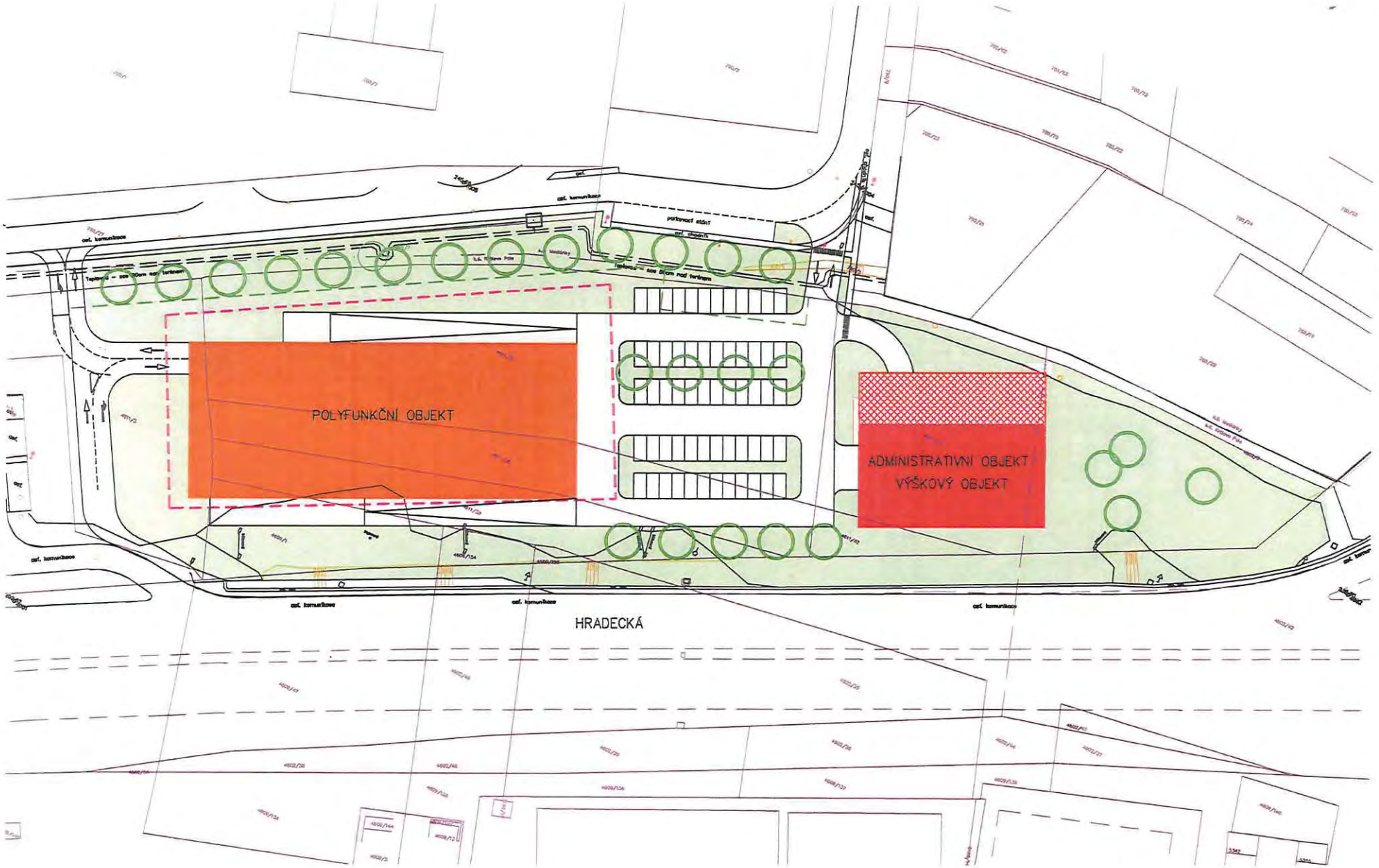
Zdůvodnění:

Lokalita se nachází v blízkosti hlavní komunikační osy Královo Pole – Řečkovice podél dopravní tepny Hradecké. Lokalitu významně ovlivňuje výškový objekt v přilehlé obchodně průmyslové zóně a v dálkových pohledech výšková zástavba panelových domů při ulici Dalimilova a v ulici Novoměstské.

Výškový objekt v řešeném území Me-2 Hradecká příznivě doplní panorama zástavby na rozhraní městských částí Řečkovic, Medlánek a Králova Pole. Také vytvoří významný orientační bod na severním vstupu do města Brna. Výše uvedené zdůvodnění je patrné z příloh této námitky.

V Praze dne 26.6.2020	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

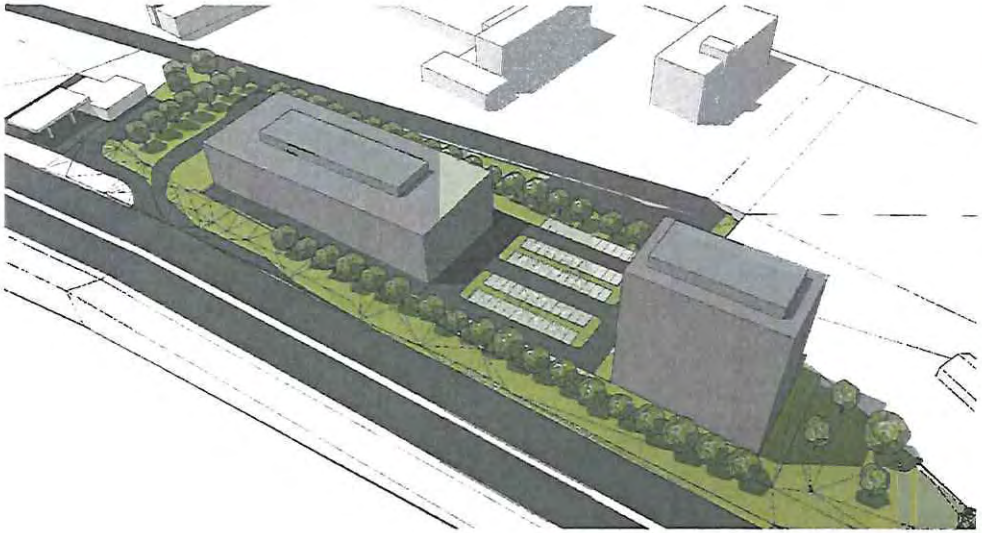


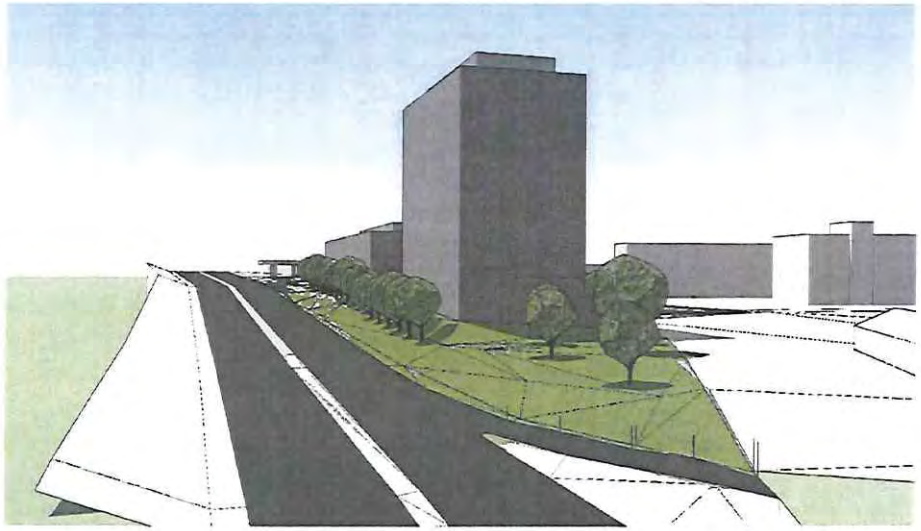
PŘÍLOHA K NÁMITCE - č.1

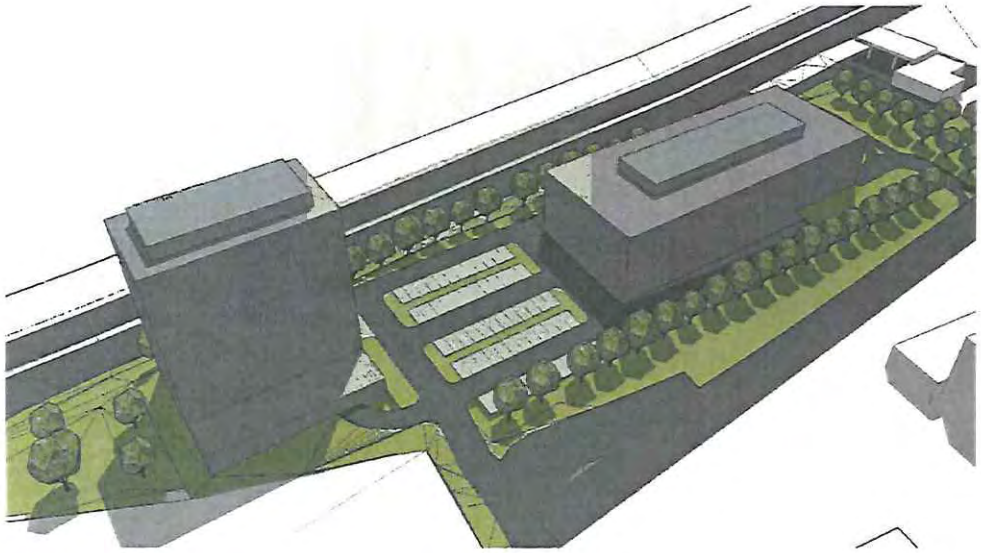
LOKALITA HRADECKÁ

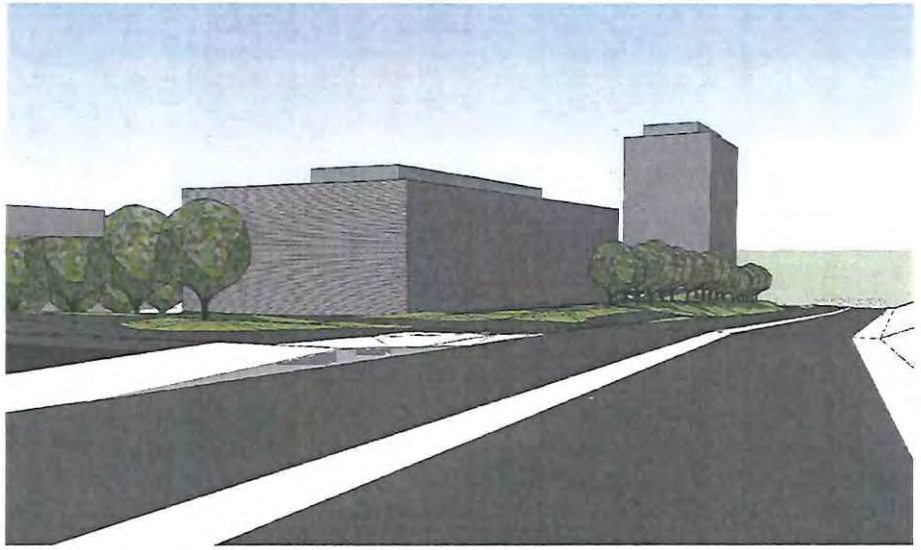
SITUACE 1:1000

1









PŘÍLOHA K NÁMITCE - č. 2

LOKALITA HRADECKÁ

PERSPEKTIVY - OBJEMOVÉ ŘEŠENÍ

MMB/0303031/2020
Námitky

MMB/0303031/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu výškové úrovně zástavby v ploše komerční vybavenosti v rozvojové lokalitě Me-2. Výšková úroveň 6 nebo 7 je stanovena pouze ve zpracovatelem prověřených lokalitách, přičemž předmětná lokalita takto vyhodnocena nebyla. V okolí předmětné plochy se nachází stabilizované a návrhové plochy s výškovou regulací zástavby na úrovni 2 až 4. Při ulici Hradecká jsou vymezeny plochy komerční vybavenosti s výškovou úrovní 3. Změna výškové úrovně v rámci návrhové plochy tak není, s ohledem na stávající stav širšího území (stanovená výšková regulace odpovídá charakteru území), důvodná ani žádoucí. Z uvedeného se námitce nevyhovuje. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání bude možné, při splnění podmínek kladených návrhem, možné umístit lokální dominantu do 25 metrů. Námitce se tímto vyhovuje částečně jiným způsobem.

7505

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB:
Příl.:

030036

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Územní plán města Brna - Návrh pro veřejné projednání, zveřejněný v Brně v březnu 2020

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna	Jsem - ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Horní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Dotčené pozemky se nachází v jihozápadní části lokality označené v Návrhu ÚPmB v Textové části odůvodnění Příloha 1.1. karta lokalit **HH-5 Sklenářská**

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ☒ Plná Moc
- ☒ Podkladové materiály a prezentace záměru

[redacted]

1) Navrhované využití dotčených pozemků

Podle Návrhu územního plánu města Brna mají být níže uvedené dotčené pozemky ve vlastnictví podatele v lokalitě „HH-5 Sklenářská" určeny k využití jako K - plochy krajinné zeleně, D/a2 – plochy dopravní infrastruktury a E/a2 – plochy lehké výroby, vše jako návrhové plochy následovně:

-
-
-

Podatel s navrhovaným využitím výše uvedených dotčených pozemků jako ploch K - ploch krajinné zeleně a D/a2 – ploch dopravní infrastruktury nesouhlasí a to z dále rozvedených důvodů. Námitky podatele směřují do grafické i textové části Návrhu územního plánu města Brna.

2) Historie faktického využití dotčených pozemků

Podatel nabyl dotčené pozemky od svého strýce p. který je získal zpět v rámci transformace družstevního majetku bývalého ZD Mír Tuřany. Jedná se o pozemky, které byly dlouhodobě a historicky vlastněny předky a širší rodinou podatele již od dvacátých let minulého století. Původně se jednalo o zemědělskou usedlost s polnostmi a rybníky. Do roku 1989 byla část dotčených pozemků a staveb konfiskovaných předchozím komunistickým režimem využívána zemědělským družstvem jako orná půda k zemědělské a přidružené výrobě (od roku 1984 velkokapacitní víceúčelové skleníky) a jako pozemky sloužící k administrativě, drobné výrobě a skladování. Část dotčených pozemků v jižní a jihozápadní části byla kontinuálně po dobu více než pěti generací využívána k soukromému rodinnému podnikání, k bydlení a jako zázemí k bydlení. Jedná se o V nejzápadnější části dotčených pozemků se na

3) Historie plánování a realizace využití dotčených pozemků navrhovatelem

Územním plánem města Brna platným od roku 1994 byly dotčené pozemky navrženy k využití jako plochy funkčního typu „N" tedy jako ostatní zvláštní plochy. Do tohoto funkčního typu byly dotčené pozemky zařazeny až do roku 2000.
V roce 2000 byla změnou ÚP valná část dotčených pozemků oproti protestům a námitkám tehdejšího vlastníka (v době procesu změny ÚP nebyl podatel vlastníkem většiny dotčených pozemků, pozemky byly předmětem dědického řízení) zahrnuta do ploch funkčního typu DH – hromadná osobní doprava. Západní část dotčených pozemkům byla zařazena do ploch funkčního typu KV – krajinná zeleň s předpokládaným vybudováním ramene řeky Svratky.
V roce 2011 při zpracování konceptu nového územního plánu bylo ve variantě I. uvažováno s využitím všech dotčených pozemků ako ploch s využitím „výroba a skladování".
V roce 2013 byl v rámci tzv. Aktualizace ÚPmB předložen navrhovatelem návrh změny ÚP, podle kterého měli být všechny dotčené pozemky (tedy opět i včetně pozemků určených k využití jako plochy DH), zařazena do ploch funkčního typu „CS" tedy jako komerčně využitelné pozemky pro sport a pohybové aktivity.
Dotčené pozemky podatele jsou navrhovatelem vedeny v aktuální mapě brownfields.

Od roku 2000, kdy byla část dotčených pozemků zahrnuta do ploch funkčního typu DH, navrhovatel Územního plánu k realizaci dopravních staveb (vozovna SJTD) na dotčených pozemcích podatele nepřistoupil, nedošlo ani k jakékoliv přípravě těchto staveb.

4) Stávající využití dotčených pozemků

Dotčené pozemky podatel využívá způsobem, kterým jej užívali i právní předchůdci podatele.

Na pozemku [redacted]

Zbývající část dotčených pozemků slouží podateli k podnikání a využívá je k pronájmu, zejména jako plochy skladovací. Již od restitučního řízení a zpětného vydání předmětných pozemků i staveb byly dotčené pozemky kontinuálně revitalizovány. I nadále je záměrem majitele tyto pozemky užívat jako plochy skladovací a jako plochy sloužící k drobné výrobě a podnikání. Za tím účelem plánuje na pozemcích opravit stávající stavby a vybudovat další nové skladové haly a infrastrukturu, o čemž majitel vede od roku 2000 s navrhovatelem a jeho dotčenými odbory aktivní komunikaci, tj. již celých 20 let.
Pod dotčenými pozemky se nalézají liniové stavby, které jsou ve vlastnictví podatele resp., jichž je podatel spoluvlastníkem, a které slouží jako infrastruktura pro řadu subjektů užívajících lokalitu HH-5 Sklenářská (bývalý areál „Královky") k podnikání. Jedná se o celoareálový vodovodní řad a hlavní kanalizační stoku pro sběr a odvod dešťových srážek z celého areálu, dále o distribuční soustavu pro zemní plyn a elektrickou energii a v neposlední řadě o většinu areálových dopravních těles.

5) Námitací důvody

Návrh územního plánu města Brna nerespektuje dlouhodobě stabilizovaný stav v území.

Důvody:

Jak bylo uvedeno výše, návrh zahrnuje dotčené pozemky větší částí do ploch s funkčním využitím jako plochy D/a2 – dopravní infrastruktury, v menší části pak do ploch K - krajinné zeleně. Tento návrh narušuje stávající a dlouhodobý způsob využití pozemků podatelem a jeho právními předchůdci. Návrh, stejně jako platný ÚPmB, nezohledňuje stávající ani historicky předchozí stavy a především námitky majitele pozemků podávané v průběhu posledních více než 20 let, kdy dotčené pozemky byly po dlouhou dobu užívány jako plochy sloužící bydlení a k drobnému podnikání právních předchůdců podatele s odpovídající klasifikaci „drobná výroba a skladování". Na zamýšlené ploše D/a2 – dopravní infrastruktury se nalézá na pozemku p.č. [redacted] Navrhovanému využití by nutně muselo předcházet vyvlastnění domu.
Na základě předběžných konzultacích, které podatel vedl s DPmB v souvislosti se zveřejněním nového ÚPmB získal podatel informace, že DPmB nemá na celoplošném a areálovém zastavění a využití navrhované plochy D/a2 a tím i na další blokaci pozemků podatele zájem. O projektu vozovny SJTD bylo naposledy uvažováno koncem 90. let minulého století a v současné době DPmB o stavbě a využití plochy pro vozovnu vůbec neuvažuje, nepočítá s ní a umístění vozovny do předmětné lokality považuje za nelogické (okraj města) a zbytečné (má jiné vhodnější rezervní plochy).
Přijetím návrhu by došlo ke znehodnocení dotčených pozemků podatele a to snížením pozemkové renty a již vložených investic podatele v řádu desítek miliónů korun. Podatel nechal v roce 2012 zpracovat znalecký posudek oceňující dotčené pozemky. Podle závěrů znaleckého posudku činila hodnota dotčených pozemků 67.851.000,- Kč, resp. 30.651.000,- Kč. Tato cena přitom nezohledňuje hodnotu výše uvedené infrastruktury areálu a ani žádnou ze staveb a nemovitostí ve vlastnictví podatele v dotčené lokalitě. Podatel se proto důvodně domnívá, že částka, kterou by musel navrhovatel v případě vyvlastnění zaplatit podateli, by představovala sumu přesahující částku 100 mil Kč.

[redacted]

S ohledem na objem investic realizovaných podatelem v souvislosti s tímto majetkem v průběhu posledních více než 25 let, spočívajících ve vyplacení transformačních majetkových podílů (12 mil Kč), v revitalizaci a v údržbě technické infrastruktury (celkem 17 mil. Kč) a s ohledem na situaci, kdy vznikem omezení plynoucích z jednostranného úkonu města zařazením předmětných pozemků do funkční plochy veřejně prospěšných staveb bylo znemožněno podateli od roku 2000 adekvátní komerční zhodnocení formou dalšího rozvoje jeho majetku za účelem návratu předmětných investic, je tato situace podatelem dále neakceptovatelná. S ohledem na časový úsek, po který město aktivně přímo omezovalo vlastnická práva podatele, je aktuální návrh nového ÚpmB pro podatele nepřijatelný a pro navrhovatele morálně neobhajitelný.

V západní části dotčených pozemků mají být dle návrhu pozemky p.č [redacted] využity jako plochy funkčního typu K - plochy krajinné zeleně. Podatel nesouhlasí se samotným zařazením těchto ploch do uvedeného funkčního typu, neboť návrh nerespektuje dlouhodobě stabilizovaný stav. Dotčené pozemky jsou dlouhodobě užívány jako zázemí k bydlení a jako přístup k domu podatele. Současně podatel namítá, že ohraničení plochy K nadbytečně zasahuje do dotčených pozemků. Podatel je toho názoru, že vymezení plochy K by se mělo krýt s vymezením plochy PPO. Hranice plochy K by proto měla vést po čáře navrhované protipovodňové zdi a respektovat tak vlastnické hranice podatele.

Podatel proto od návrhu nového Územního plánu očekával a očekává, že navrhovatel přijde s jiným řešením, o jehož detailech v průběhu posledních 20 let opakovaně jednal se všemi institucemi navrhovatele (OÚPR, KAM, MMB, Městská část Brno-jih atd.). Podatel uvádí, že jako poslední a zásadní pokus o nalezení řešení se v mezidobí (v roce 2017) pokoušel formou návrhu na změnu ÚP dosáhnout pro něj příznivější situace. Navrhovatel tuto jeho žádost na změnu zamítl s poukazem na skutečnost, že se připravuje nový územní plán a že má svoji žádost zahrnout do procesu přijetí nového územního plánu. Podatel je proto připraven a má nadále zájem ve spolupráci s dalšími subjekty v lokalitě HH-5 (Královka) zpracovat provedení studie rozvoje území, která zohlední i společný projekt podatele a zahraničního investora na vybudování centra EEC HUB. Tento projekt podatel připojuje jako přílohu ke svým námitkám. O struktuře a výškové úrovni zástavby návrhové funkční plochy se způsobem využití W je podatel připraven jednat s pořizovatelem vstřícně s ohledem na další zájmy v území.

6) Návrh podatele

Podatel s ohledem na skutečnost, že dotčené pozemky dlouhodobě (téměř 100let) využívá spolu se svými právními předchůdci k bydlení a současně k podnikání, a za situace, kdy má dlouhodobě, tedy více než 20 let, zpracovány plány rozvoje využití dotčených pozemků k drobné výrobě a službám, považuje za nejvhodnější tyto pozemky zařadit do ploch funkčního typu W - plochy komerční vybavenosti, které umožňují využít pozemky jak k bydlení, tak k drobnému podnikání. Podatel proto navrhuje, aby všechny výše uvedené dotčené pozemky ve vlastnictví podatele byly navrženy do plochy s funkčním využitím W - plochy komerční vybavenosti.

V Brně dne 28. 6. 2020	Podpis: [redacted]	Mgr. Hynek Jašek advokát delní 4, 602 00 Brno 50 447, č. osv. ČAK 9191

**nehodící se škrtněte*

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný: [redacted]

zmocňuji: **Mgr. Hynka Jaška,** advokáta
č. osvědčení ČAK 9191
AK Divadelní 4, 602 00 Brno

aby mě:

jako vlastníka dotčených pozemků nacházejících se v obci Brno, k.ú. Horní Heršpice zastupoval v řízení o Územním plánu města Brna, který byl zveřejněn a je dostupný od 24. 3. 2020 a jehož veřejné projednání se bude konat dne 22. 6. 2020 a 23. 6. 2020.
Jmenovaného advokáta zmocňuji zejména k tomu, aby za mne podal námitky proti návrhu územního plánu dle ust. §52 odst. 2 stavebního zákona a aby mne v řízení o námitkách zastupoval a to při všech jednotlivých úkonech, jichž se jako vlastník nemovitostí dotčených návrhem řešení mohu účastnit.

V Brně dne 19. 6. 2020

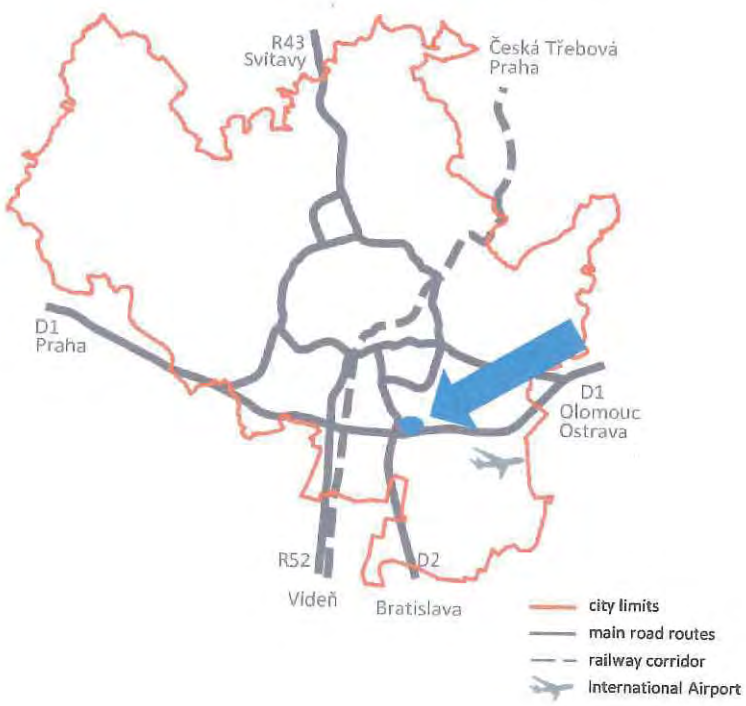
[redacted]

Přijímám zmocnění a zmocňuji dále ve stejném rozsahu.

Mgr. H[redacted]Jašek
00 Brno
ČAK 9191

.....
M[redacted]

LOCATION – city of Brno (former gardening center)



[redacted]

sVlution

ARQUUS

PRESENT STATE



sVlution

ARQUUS

PROPERTY RELATIONS



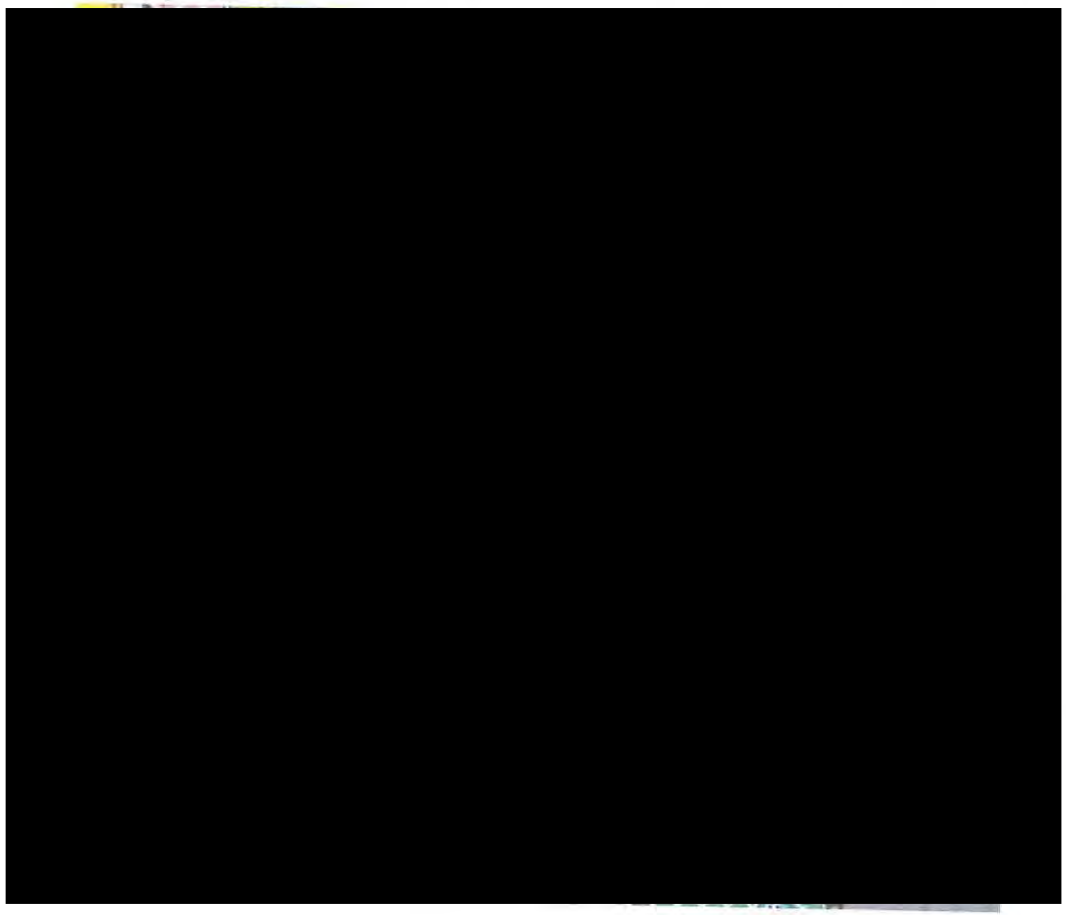
SITUATION STUDY (Version L1/V2 & L1/V3)



SITUATION STUDY (Version L1/V4, L1/V5 & L1/V6)



ZONING PLAN – general use (proposal Y2020)



V/a4/m

specification of the method of use

building height level

development structure

method of use

-/a-/- area type

-/-2/- 3m – 10m

Li-1 development site

build-up area

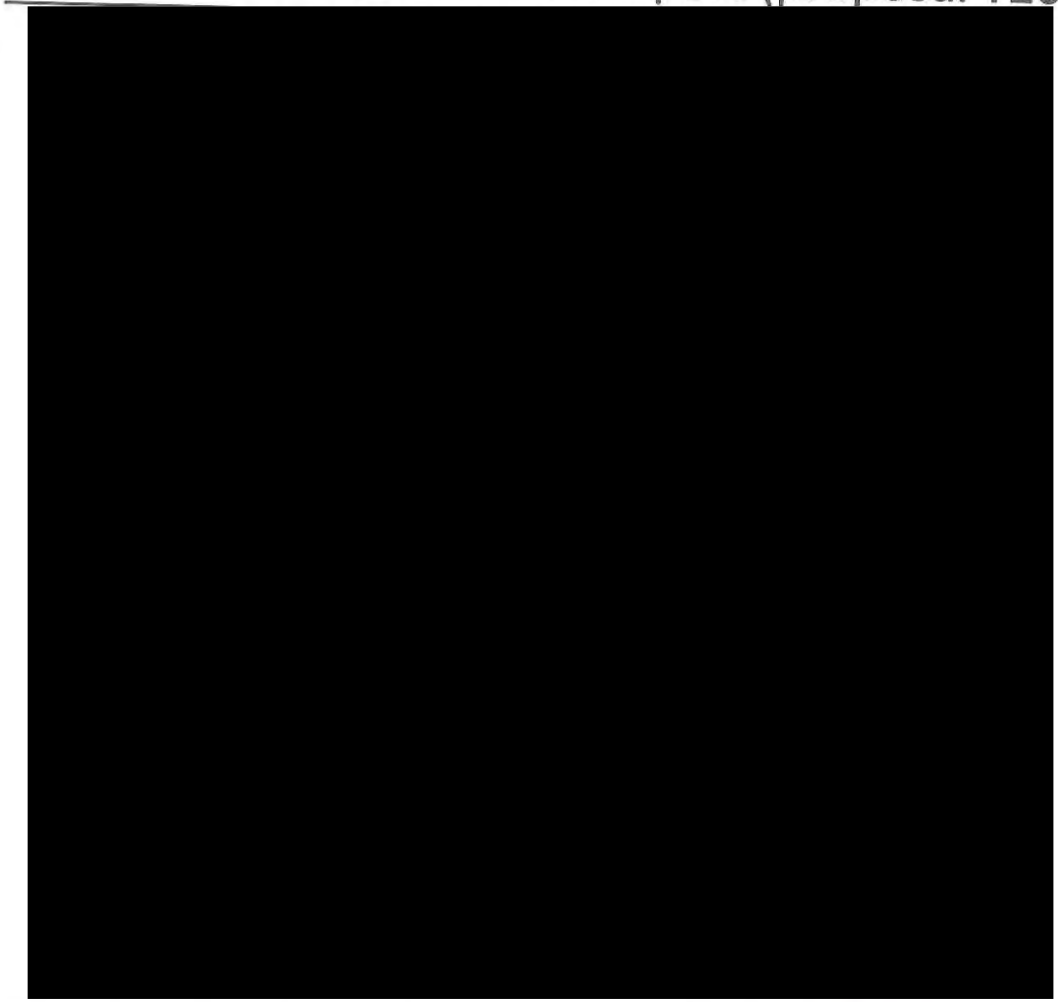
E/--/- light production

D/--/- transport

sVlution

ARQUUS

ZONING PLAN – transport (proposal Y2020)



LI-5 development site

tram - proposal

build-up site – redevelopment

transport site - proposal

sVlution

ARQUUS

ZONING PLAN – flood measures (proposal Y2020)

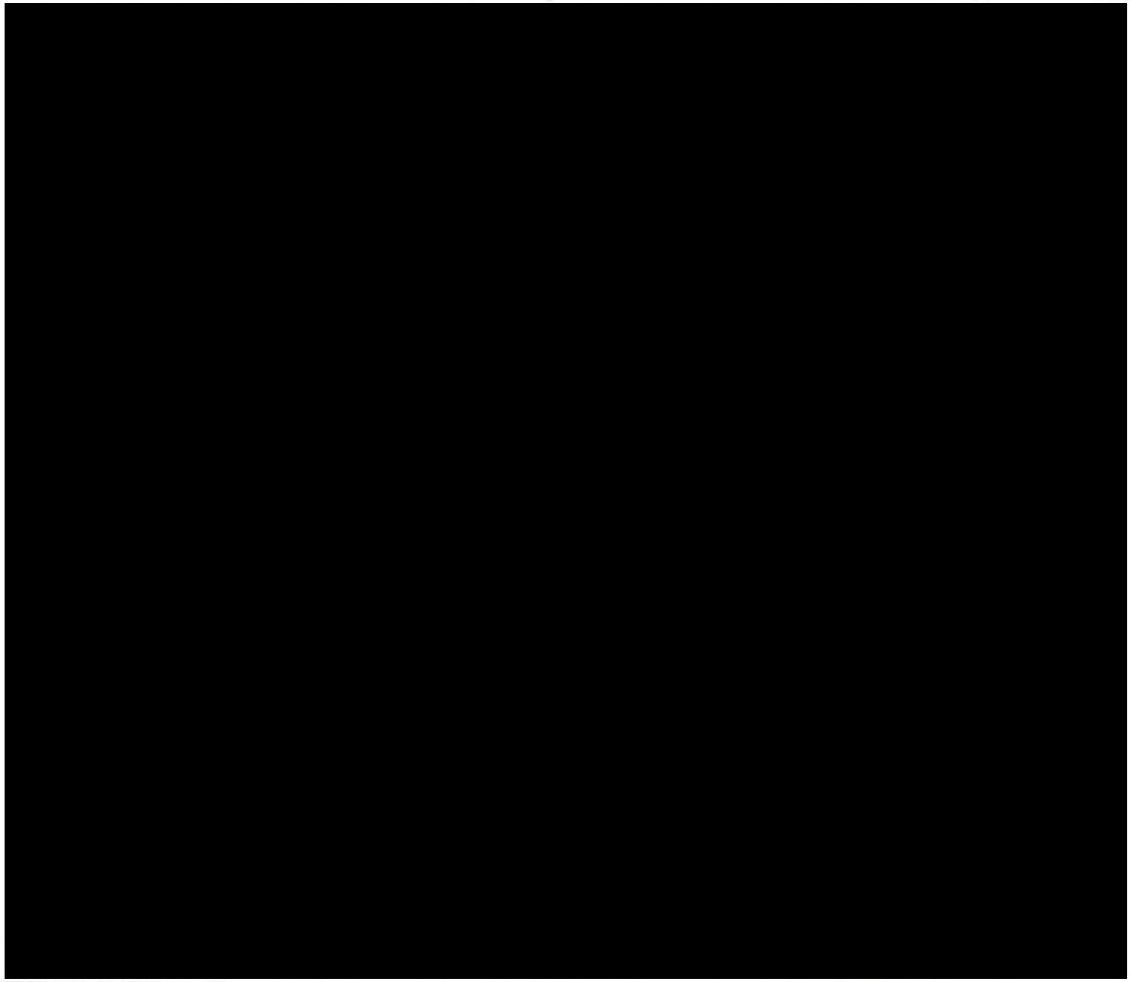


linear flood protection measures

sVlution

ARQUUS

ZONING PLAN – 1st Variant (proposal Y2011 - canceled)



production and storage areas

sVlution

ARQUUS

MMB/0303036/2020
Námitky

MMB/0303036/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením ploch v rozvojové lokalitě HH-5 Sklenářská a je požadováno vymezení ploch komerční vybavenosti W místo plochy dopravní infrastruktury D/a2.
K lokalitě uplatnilo shodné požadavky několik vlastníků pozemků v této oblasti, ovšem ne všem lze vyhovět.

V tomto konkrétním případě se jedná o pozemky p.č. 904/3, 904/17, 927/3, 927/3, 927/36, 927/39, 929/1, 930/1, 931/1, 931/2, 932, 933/3, 933/4, 934/3 a 934/4 v k.ú. Horní Heršpice včetně nemovitostí na nich.
Pozemky se nachází jižně záměru HH/7, přičemž návrh pro opakované veřejné projednání je upraven a požadavek lze zohlednit částečně.

Návrh územního plánu předpokládal obdobné využití jako současný územní plán, který v území měl vymezeny plochy pro hromadnou dopravu a kapacitní parkoviště. Zatím však nedošlo k naplnění dlouhodobě sledovaných záměrů.
Z dlouhodobého hlediska je nutné v území umístit vedení tramvajové trasy pro případnou obsluhu Dolních Heršpic a Přízřenic s možností ukončení etapy v jižním cípu lokality HH-5 a ponechat prostorovou rezervu pro odstavování tramvají. Dále je vzhledem k poloze dálniční křižovatky nutné vymezit plochu dopravní infrastruktury D pro kapacitní parkování, umožňující nabídnout kapacitu až cca 2000 stání ve vazbě na prodlouženou tramvajovou trať a menší přestupní terminál hromadné dopravy.
Při zachování vymezení základní páteře území v podobě záměru HH/7, je možné prověřit úpravu rozhraní ploch dopravní infrastruktury D a lehké výroby E, případně vyhodnotit možnost vymezení ploch komerční vybavenosti W.
Stávající obslužná komunikace na pozemku p.č. 904/17 v k.ú. Horní Heršpice, která v současné převážně obsluhuje západní část území může za předpokladu rozšíření vytvořit podmínky pro možnou oboustrannou obestavbu.
Rozhraní mezi plochami E nebo W s plochou dopravní infrastruktury D bude vymezena logickým zarovnáním, pokud možno se zohledněním parcelace a vlastnictví.
Zbývající část území lokality zůstane ponechána v ploše dopravní infrastruktury D/a2 pro kapacitní parkování, terminál a odstavování vozidel hromadné dopravy.
Bude navržena odpovídající struktura zástavby a výšková úroveň a s ohledem na současný provoz areálů je možné rovněž vyhodnotit možnost případné stabilizace některých území.
Přesnější rozvržení ploch nelze v současné době předjímat.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29 -06- 2020

Čj. MMB: 0303038

Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7317

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB -**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303038/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] a pozemku par. č. [redacted] ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

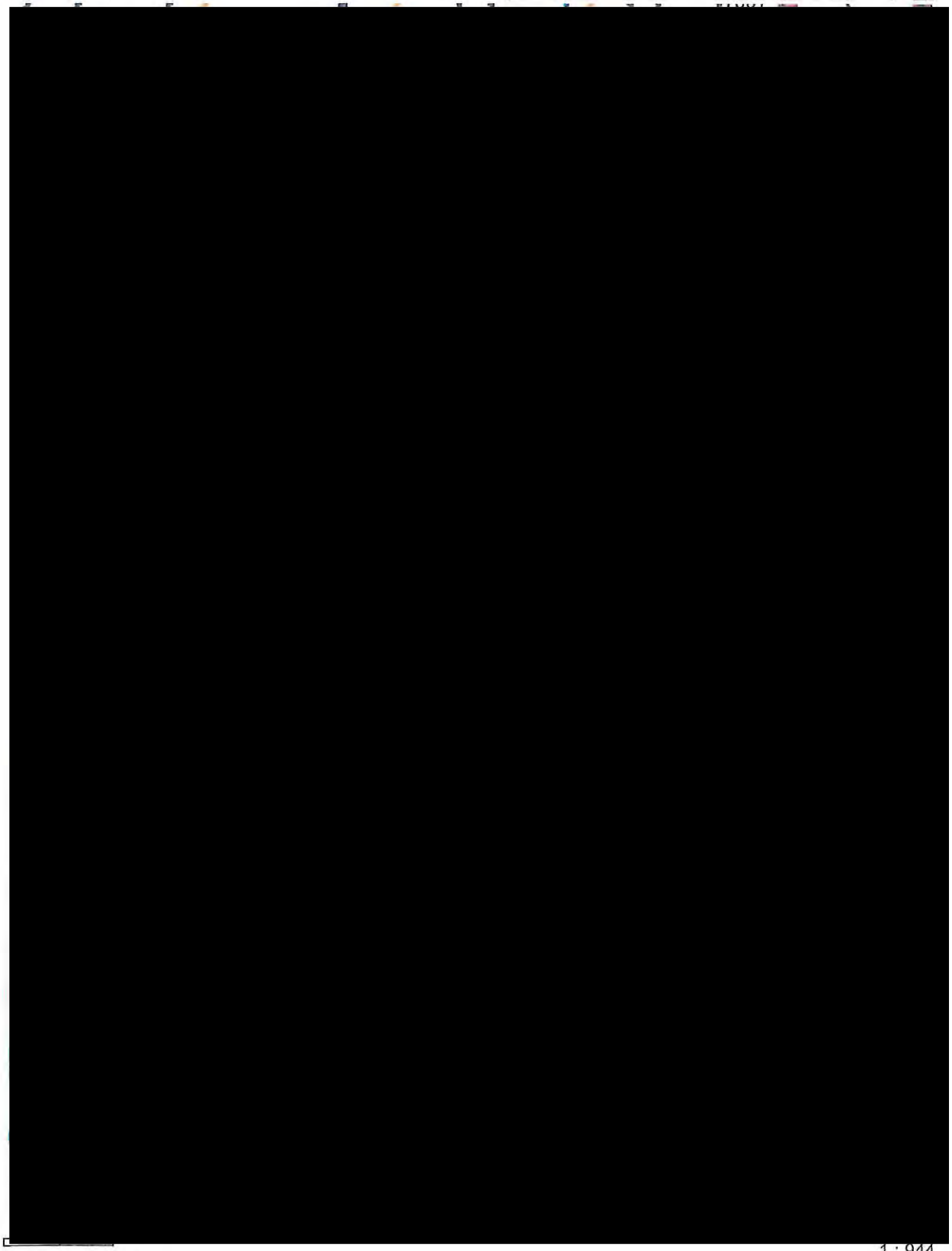
V Brně dne 22.6.2020

Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

STAVAJÍCÍ ÚPmB

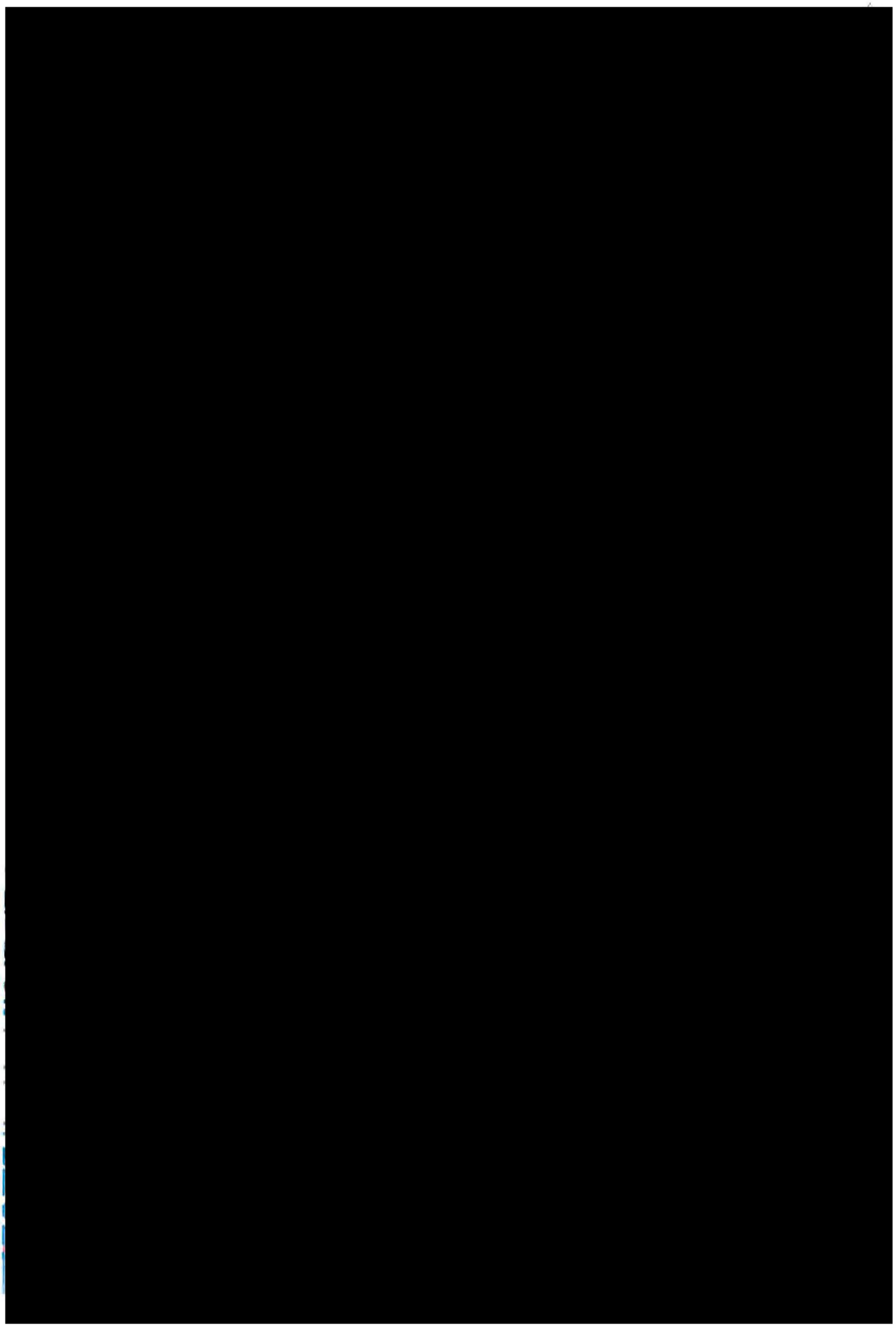


20 m

1 : 944

0/0

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303038/2020
Námitky

MMB/0303038/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303039/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bad4

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7351

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303039

Právnická osoba

Název společnosti	**Invest SJ s.r.o.**
Identifikační číslo	**29200725**
Sídlo	**Dělnická 397/39, 624 00 Brno**
Právní zástupce:	**Jitka Ševčíková, jednatel společnosti** [redacted]
Vlastnický vztah podatele:	**Jsme vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou ÚPD** **Katastrální území Pisárky, p. č. 1940/1, číslo LV 2579**

Upřesnění obsahu námitky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Kohoutovice**	
Katastrální území	**Pisárky**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**p. č. 1940/1 , číslo LV 2579, při ulici Libušino údolí**	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: ano ne

Chtěli bychom Vás požádat o zvýšení výškové úrovně na výše uvedené parcele na B/r3.

Odůvodnění:

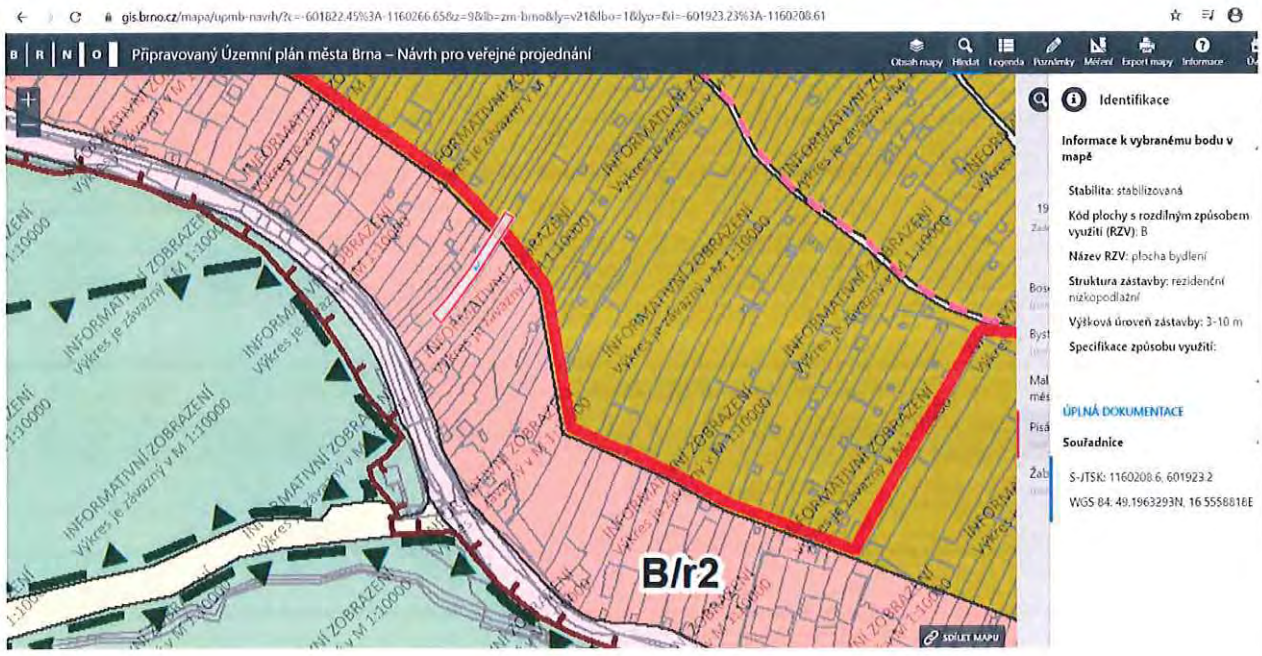
Vzhledem k probíhajícím projekčním pracím na objektu pro bydlení, bychom Vás chtěli požádat o zvýšení výškové úrovně navrhované změny územního plánu v této lokalitě na B/r3. Terén na našich pozemcích je velmi svažitý, a jelikož na nich musíme ještě i zajistit parkování, chtěli bychom objekt více rozdělit na jednotlivé úrovně podlaží směrem od uliční čáry. V tuto chvíli máme na stavbu projekt, jenž využívá svažitost terénu a zároveň respektuje aktuální územní plán, a pokud by došlo ke změně územního plánu v této lokalitě na navrhovaný B/r2, nemohli bychom nakonec stavbu dle tohoto projektu povolit.

Z výše uvedeného důvodu vznášíme námitku proti této změně a požadujeme změnu plochy na B/r3, což odpovídá aktuální zastavitelnosti dle platného územního plánu BC s IPP 0,2. Na projekt máme nyní kladné stanovisko od OÚPRu MMB, takže víme, že dle aktuálního ÚP by tam námi navrhovaná stavba mohla být realizována, naopak dle změny ÚP už nikoliv.

Výřez z aktuálního Územního plánu města Brna (Zdroj: https://gis.brno.cz/ags/upmb/):

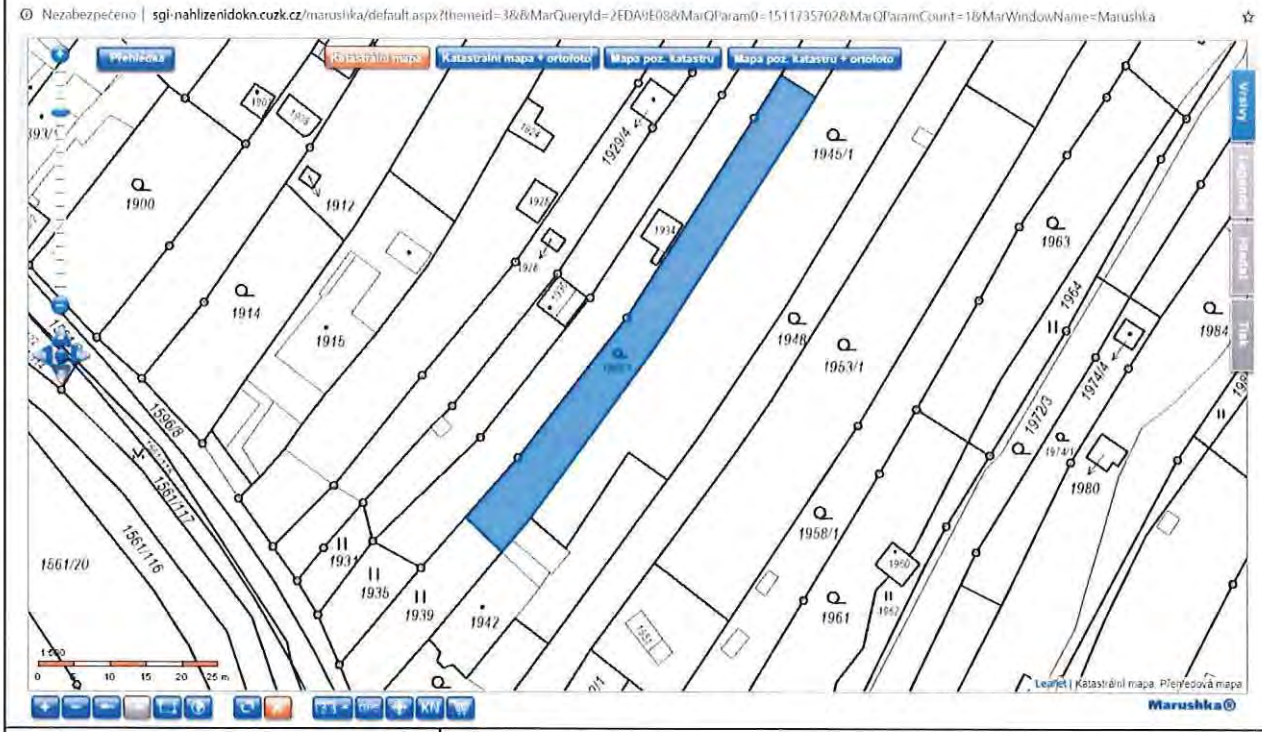


Výřez z Návrhu Územního plánu Brno (Zdroj: gis.brno.cz/mapa/upmb-navrh/...):



vyznačená hranice p. č. 1940/1, k.ú. Pisárky

Výřez z katastrální mapy (Zdroj: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/...)



V Brně dne 29. 6. 2020	**Jitka Ševčíková** **jednatel spol[redacted]** **Podpis: .....[redacted]..... .....**

MMB/0303039/2020
Námitky

MMB/0303039/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel vyhodnotil že v předmětné lokalitě lze dle charakteru území vymezit výškovou úroveň 3. Předmětná plocha však nebude vymezena jako B/r3, ale jako B/v3. Důvod je ten, že struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní (r) je charakteristická především pro zástavbu nižší výškové úrovně (1. či 2. výšková úroveň). U předmětné plochy tudíž v souvislosti se zvýšením výškové úrovně dochází i ke změně struktury zástavby na strukturu volnou (v).

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303043
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7357

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303043/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku a/ nebo stavby v řešeném dotčeném navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

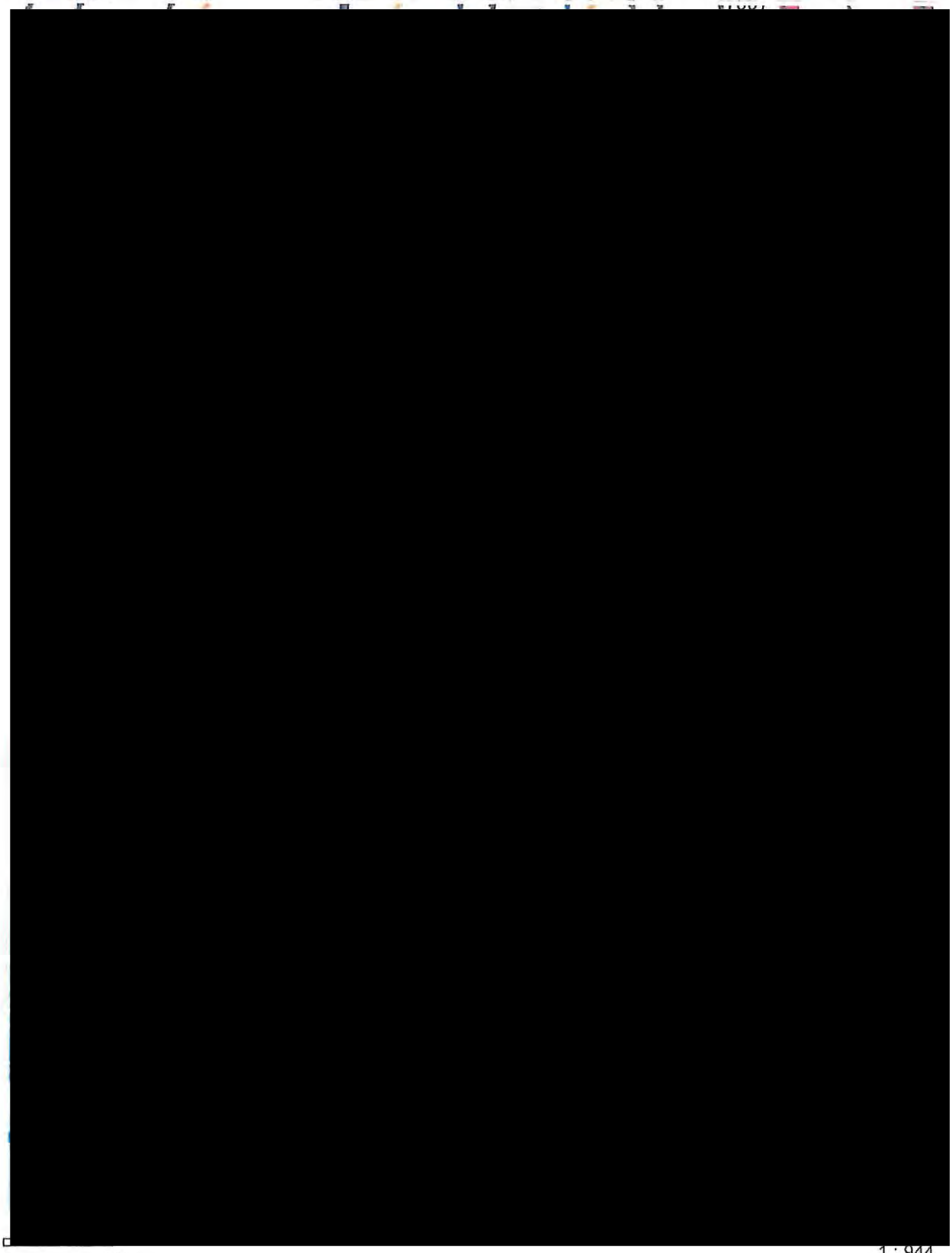
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V BRNĚ dne 26.6.2020	Podp [redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

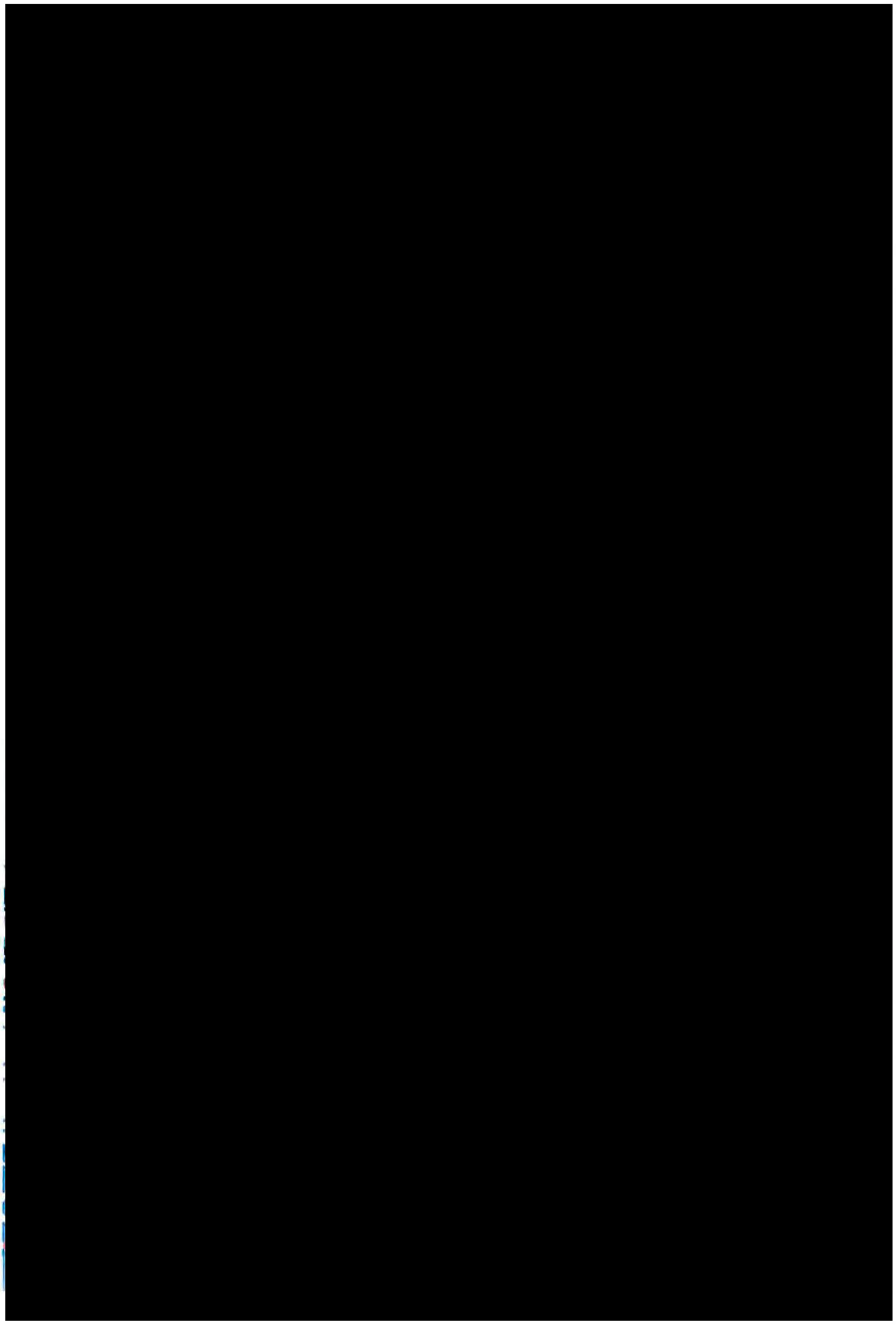
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303043/2020
Námitky

MMB/0303043/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

7311

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303047/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bade

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303047
Příl.:

Podatel: Mgr. Zoufalá Milena, Svážná 396/5, Nový Lískovec, 63400 Brno

Dat. nar./IČO: 17.11.1965

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného územního plánu statutárního města Brna

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[69] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[70] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[69] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[70] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně části pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."* Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice) by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy"*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ), stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54; *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.",* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace...) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek s [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č [redacted] v k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

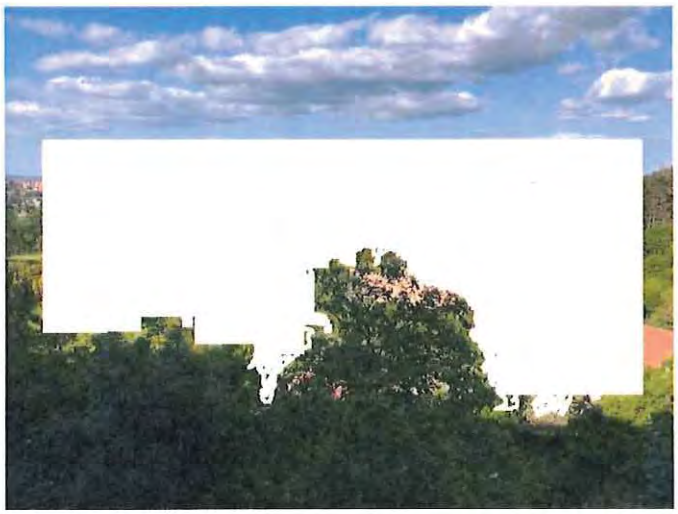
Podpis podatele

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

Vymezené jednotky

[redacted]

Vlastníci, jiní oprávnění

[redacted]



Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

Seznam nemovitostí na LV

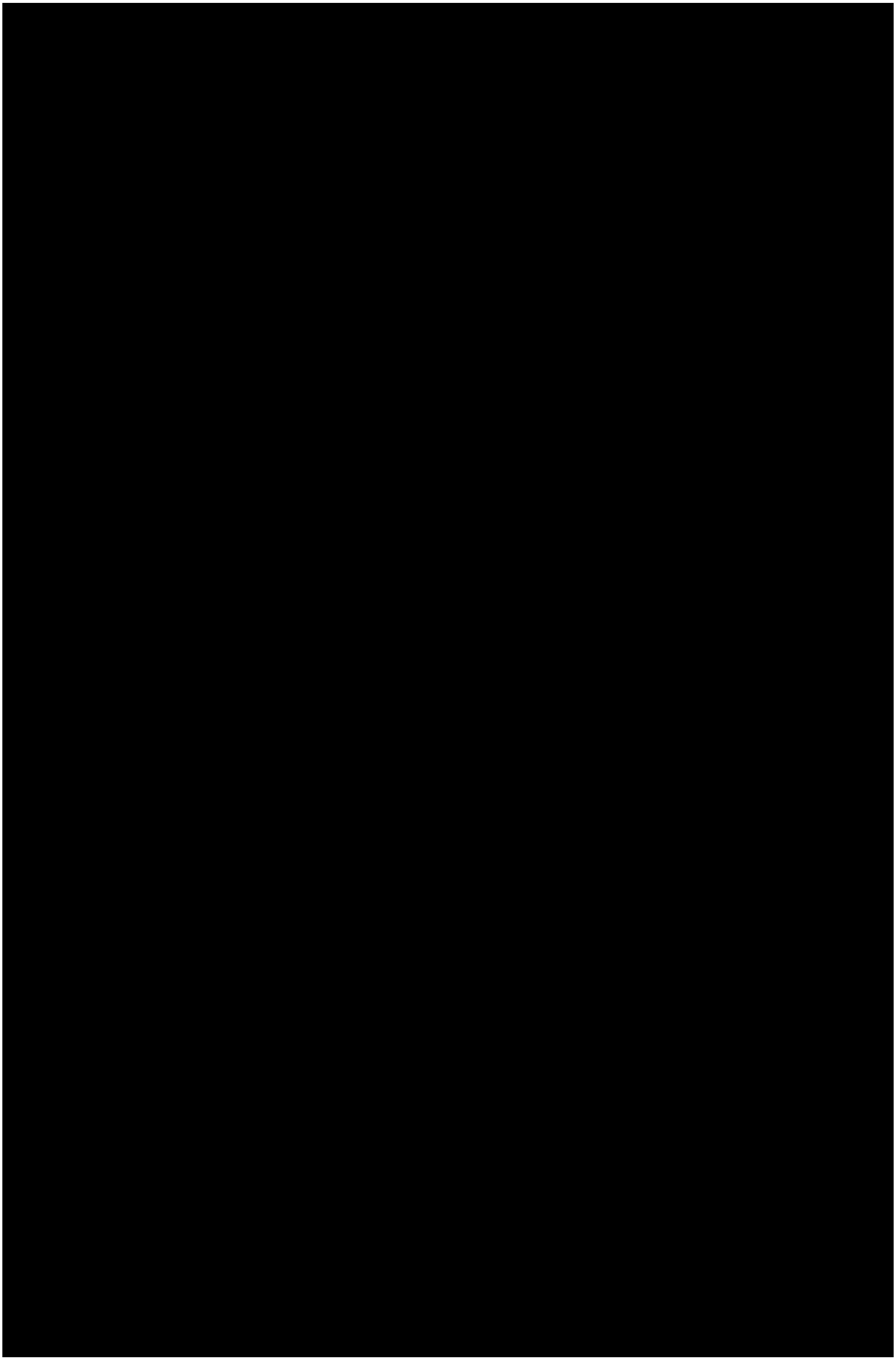
Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0303047/2020
Námitky

MMB/0303047/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2020
Č.j. MMB: 0303050
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7353

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB -**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303050/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bae2

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku a/ nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

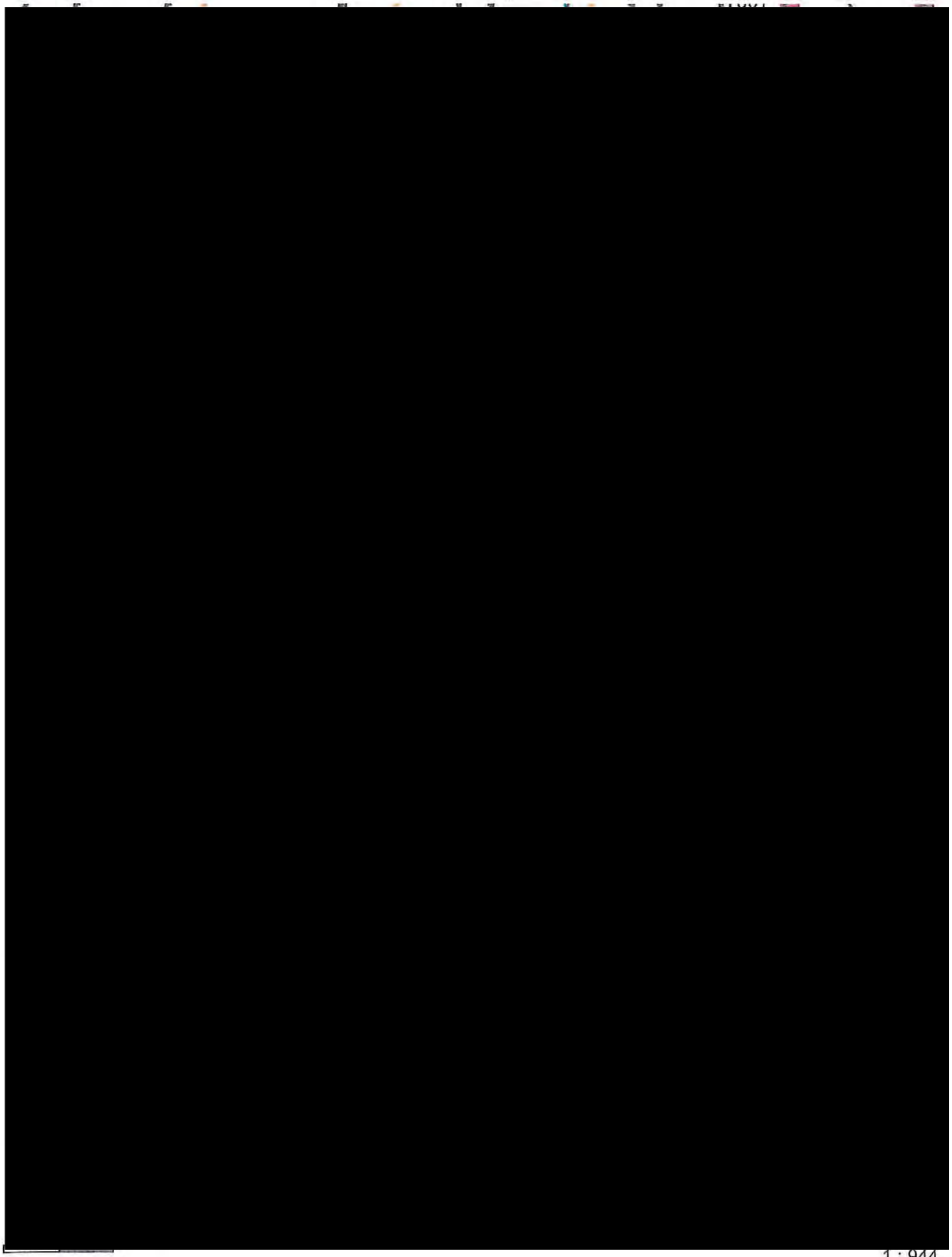
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 26.6.2020 Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

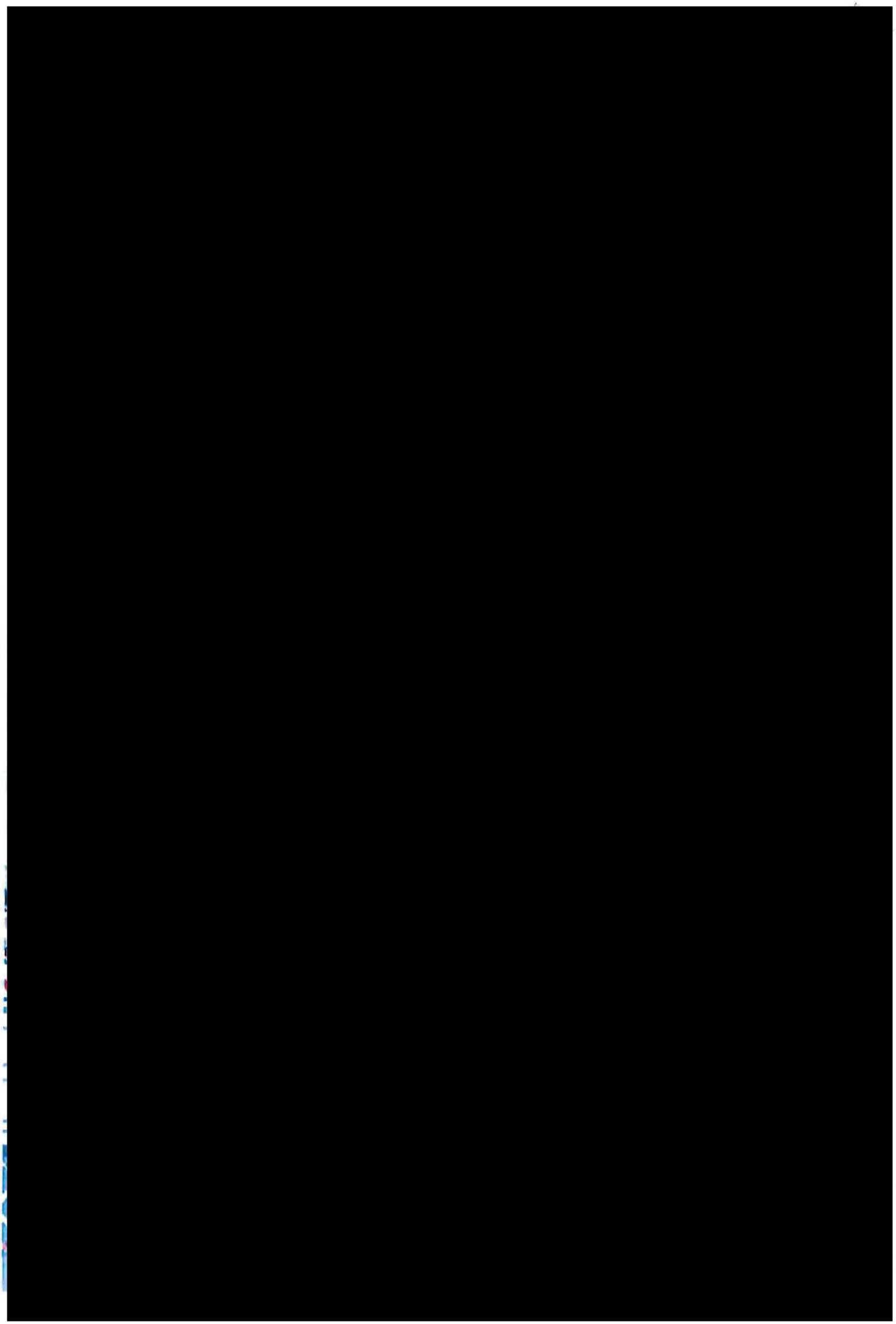
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303050/2020
Námitky

MMB/0303050/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

7310

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303056/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bae7

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0301056
Příl.:

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČO: [redacted]

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel [redacted] ovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného územního plánu statutárního města Brna

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[37] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[38] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[37] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[38] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že „*správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování „*zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: „*Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: „*podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice) by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ), stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů."*, jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

---

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace...) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č[redacted] k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Život[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ

















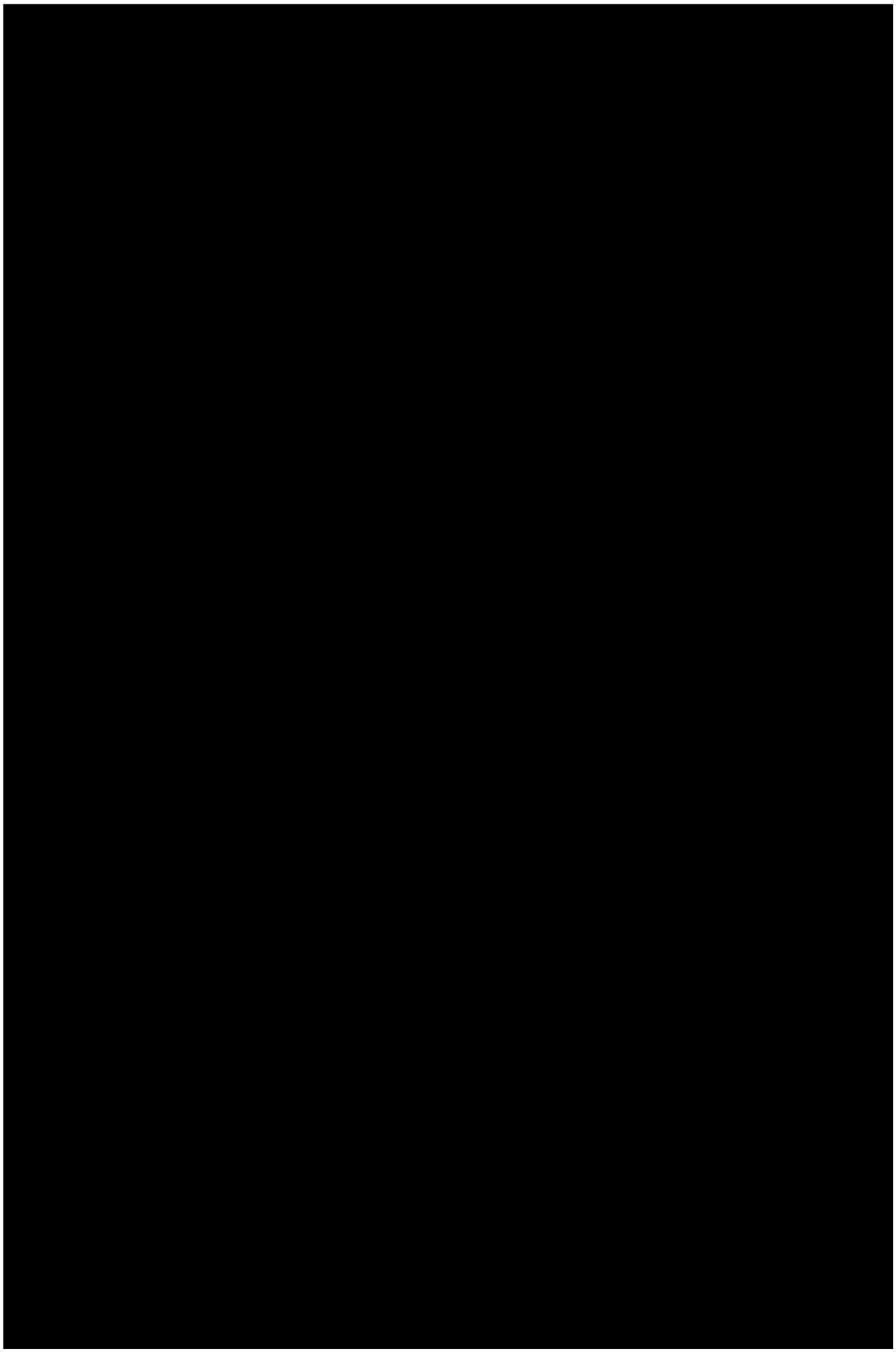
813/1101, 813/1201, 813/1202, 813/1203, 813/1204, 813/1205, 813/1206, 813/1207, 813/1208, 813/1301, 813/1302, 813/1303, 813/1304, 813/1305, 813/1306, 813/1307, 813/1308, 813/1401, 813/1402, 813/1403, 813/1404, 813/1405, 813/1406, 813/1407, 813/1408, 813/1501, 813/1502, 813/1503, 813/1504, 813/1505, 813/1506

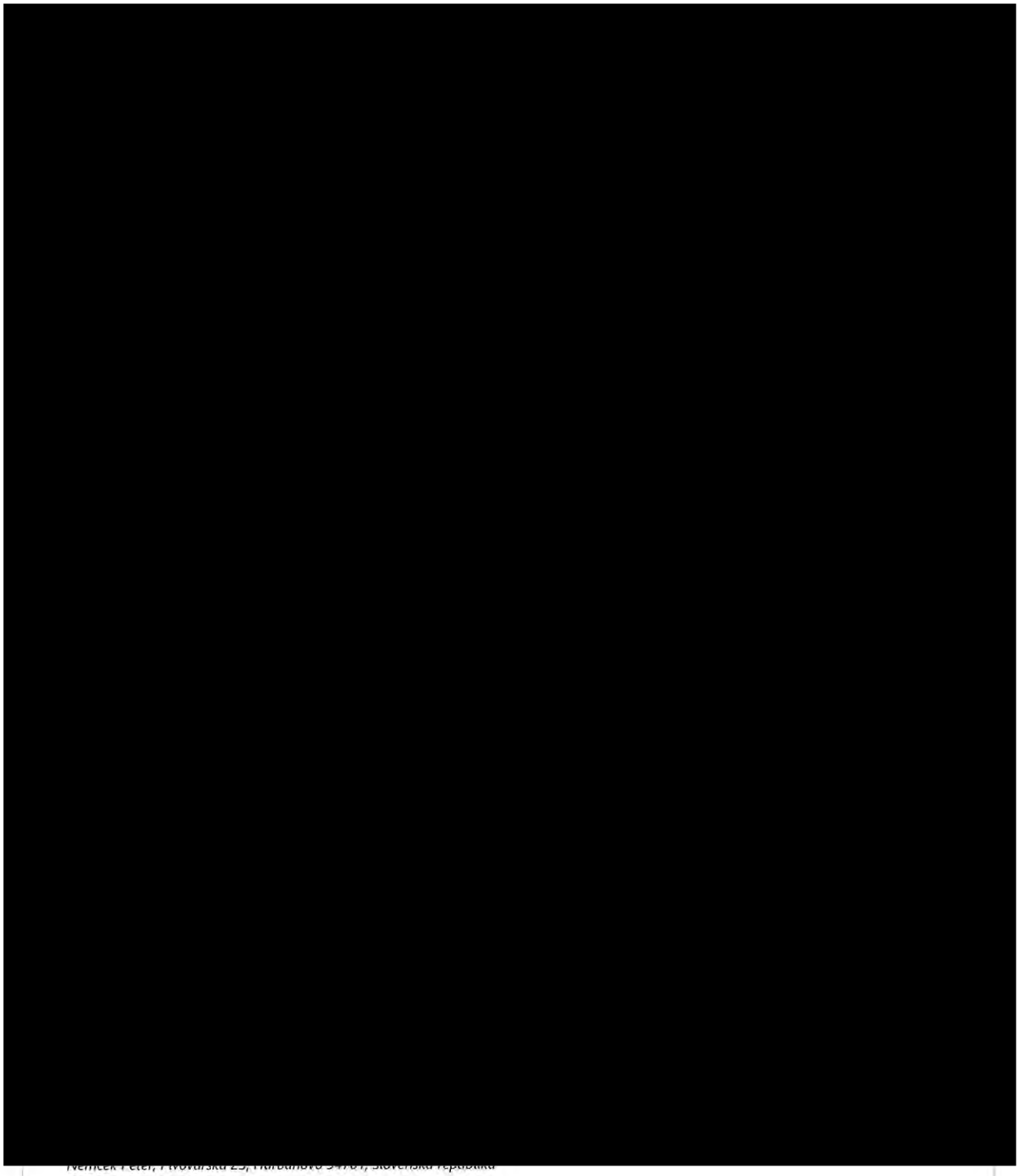
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Anselmi Pavel Ing. a Anselmiová Bohumila, Netroufalky 813/4a, Bohunice, 62500 Brno	11481/312616
Černý Jaromír Bc., Netroufalky 813/4b, Bohunice, 62500 Brno	15759/625232
Dočkalová Denisa Mgr., Nerudova 294/14, Veveří, 60200 Brno	20959/468924
Frolec Martin, Rue du Marché 460/7, 67000 Štrasburk, Francouzská republika	1392/39077
Halousek Jiří Ing., Netroufalky 813/4a, Bohunice, 62500 Brno	41251/937848
Horák Martin Ing., Jaroslava Foglara 865/10, Štýřice, 63900 Brno	90587/1875696
SJM Hrouzek Eduard Ing. a Hrouzková Jana MUDr., Malostranská 644/32, Starý Lískovec, 62500 Brno	40009/1875696
SJM Hudeček Robert MUDr. Ph.D. a Hudečková Jana MUDr.,	4774/117231
Hudeček Robert MUDr. Ph.D., Netroufalky 813/4b, Bohunice, 62500 Brno	
Hudečková Jana MUDr., Kroměřížská 990/12, Slatina, 62700 Brno	
JAPEC s.r.o., Italská 2561/45, Vinohrady, 12000 Praha	40147/1875696
Kaňa Ondřej, Netroufalky 813/4a, Bohunice, 62500 Brno	133819/6252320
Krejčiřík Marek, Hoštická 599/27, Bosonohy, 64200 Brno	11021/625232
Mánková Eva, Češkovice 230, 67801 Blansko	17003/468924
Matuška Valdemar, č. p. 157, 79804 Seloutky	7409/234462
SJM Mívalt Petr Ing. a Mívaltová Lenka Ing., Prokofjevova 845/23, Kohoutovice, 62300 Brno	33799/937848
Nytra Jakub, Lidická 700/19, Veveří, 60200 Brno	55925/1875696
Pánikova Eva, Netroufalky 813/4b, Bohunice, 62500 Brno	41251/937848

SJM Piňos Dušan a Piňosová Romana, Běloruská 523/10, Bohunice, 62500 Brno	1438/39077
Račanská Hana JUDr., Ledár[redacted]62000 Brno	15759/625232
SJM Rydzyk Pavel Bc. a Rydz[redacted]3/4a, Bohunice, 62500 Brno	41297/937848
Sichler Marek Ing., Netroufa[redacted]62500 Brno	41389/937848
SJM Szegedi Peter a Szegedi Zuzana, Netroufalky 813/4b, Bohunice, 62500 Brno	41987/937848
SJM Šoba Tomáš Ing. a Šobová Barbora Bc.,	48473/1875696

[redacted]





Nemčeková Diana, Bočná 2/1, Kolárovo 94603, Slovenská republika

Nytra Jakub, Lidická 700/19, Veveří, 60200 Brno	55925/5984232
[redacted]dam Ing. a Oberajtrová Iva, Wurmova 598/12, Stránice, 60200 Brno	1759/260184
[redacted]Netroufalky 814/6b, Bohunice, 62500 Brno	2513/260184
[redacted], William St. 298, 4700 Rockhampton, Queensland, Australské společenství	1030/130092
[redacted]Netroufalky 813/4b, Bohunice, 62500 Brno	41251/2992116
[redacted]an a Piňosová Romana, Běloruská 523/10, Bohunice, 62500 Brno	2876/249343
[redacted]., Drčkova 2876/17, Líšeň, 62800 Brno	3966758036980345/306142970827371381
[redacted]ng., Netroufalky 814/6a, Bohunice, 62500 Brno	495/130092
[redacted]lena Ing., Netroufalky 814/6a, Bohunice, 62500 Brno	1475/260184

Ptáček - správa, a.s., Houškova 1198/4, Komín, 62400 Brno	72674/2796978
[redacted] JUDr., Ledárenská 383/59, Holásky, 62000 Brno	15759/1994744
[redacted] Netroufalky 814/6b, Bohunice, 62500 Brno	489/86728
SJM Rydzyk Pavel Bc. a Rydzyk Eva, Netroufalky 813/4a, Bohunice, 62500 Brno	41297/2992116
Sichler Marek Ing., Netroufalky 813/4b, Bohunice, 62500 Brno	41389/2992116
SJM Simajchl Karel Ing. a Simajchlová Eva Bc., Za Školou 201, 66483 Domašov	26202499/1936549512
SkyFlow a.s., Vídeňská 849/15, Štýřice, 63900 Brno	77819/1864652
Slávik Róbert, Ulička 836/4, Kohoutovice, 62300 Brno	2131/260184
Spravovaný svěřenský fond	Podíl
Soukromý svěřenský fond STRATOS, sídlo neurčeno	497/43364
Vlastnické právo	Podíl
Stloukal Marek, Netroufalky 814/6, Bohunice, 62500 Brno	10349/932326
Stulík Jakub MUDr., Netroufalky 814/6b, Bohunice, 62500 Brno	2531/607096
SJM Szegedi Peter a Szegedi Zuzana, Netroufalky 813/4b, Bohunice, 62500 Brno	41987/2992116
SJM Šoba Tomáš Ing. a Šobová Barbora Bc.,	48473/5984232
Šoba Tomáš Ing., č. p. 29, 66902 Mašovice	
Šobová Barbora Bc., Nad Chmelnicí 271, 68706 Velehrad	
SJM Štourač Radek Bc. a Štouračová Jana, Netroufalky 814/6, Bohunice, 62500 Brno	10349/932326
Štrossová Žaneta Bc., Netroufalky 813/4a, Bohunice, 62500 Brno	57351/19947440
Šutovská Anna Ing. Mgr., Teplická 25/126, 92101 Piešťany, Slovenská republika	20125/2796978
SJM Švejnoha Jan Bc. a Švejnohová Edita Bc., Na Bílém potoce 805, 66471 Veverská Bítýška	6551/1864652
Ťapuška Andrej Ing., Ulička 860/10, Kohoutovice, 62300 Brno	2648161/128660988
Ťapušková Kateřina Mgr., Ulička 860/10, Kohoutovice, 62300 Brno	86/32523
SJM Videman Martin Mgr. a Videmanová Michaela Mgr., Dolní Hlinky 1569/29, 66491 Ivančice	7821/1994744
Vodrážka Michal, Preslova 935/26a, Stránice, 60200 Brno	57259/11968464
Vodrážková Gogelová Zuzana Mgr., Preslova 935/26a, Stránice, 60200 Brno	57259/11968464
Volanský Stanislav, Na záhonech 1385/71, Michle, 14100 Praha 4	36337/2796978
SJM Vrána Zdeněk a Vránová Michaela, Netroufalky 814/6b, Bohunice, 62500 Brno	835/86728
SJM Zbořil Miloš Ing. a Zbořilová Simona Ing., Vondrákova 651/38, Bystrc, 63500 Brno	73865/5984232
Zelexis s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	58087/5984232
SJM Zelinka Martin a Zelinková Marcela Mgr., č. p. 278, 69107 Němčičky	244/32523
SJM Zoufalý Jiří Ing. a Zoufalá Milena Mgr., Svážná 396/5, Nový Lískovec, 63400 Brno	9548/748029
Životská Nicola, Libušino údolí 674/152, Kohoutovice, 62300 Brno	58133/5984232
SJM Žižka Ctibor Mgr. a Žižka Eva, Šebrov 233, 67922 Šebrov-Kateřina	2557/260184
Svěřenský správce	Podíl
Sedláčková Lenka, Marie Pujmanové 289/12, Pisárky, 60200 Brno	497/43364

Pozemky

Parcelní číslo
1331/1
1331/91
1338/1
1340/1
1340/3
1340/4
1340/8
1340/23

Parcelní číslo
1340/24

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0303056/2020
Námitky

MMB/0303056/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303059
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

731

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303059/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. 381, k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem [redacted] kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted] 1, k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

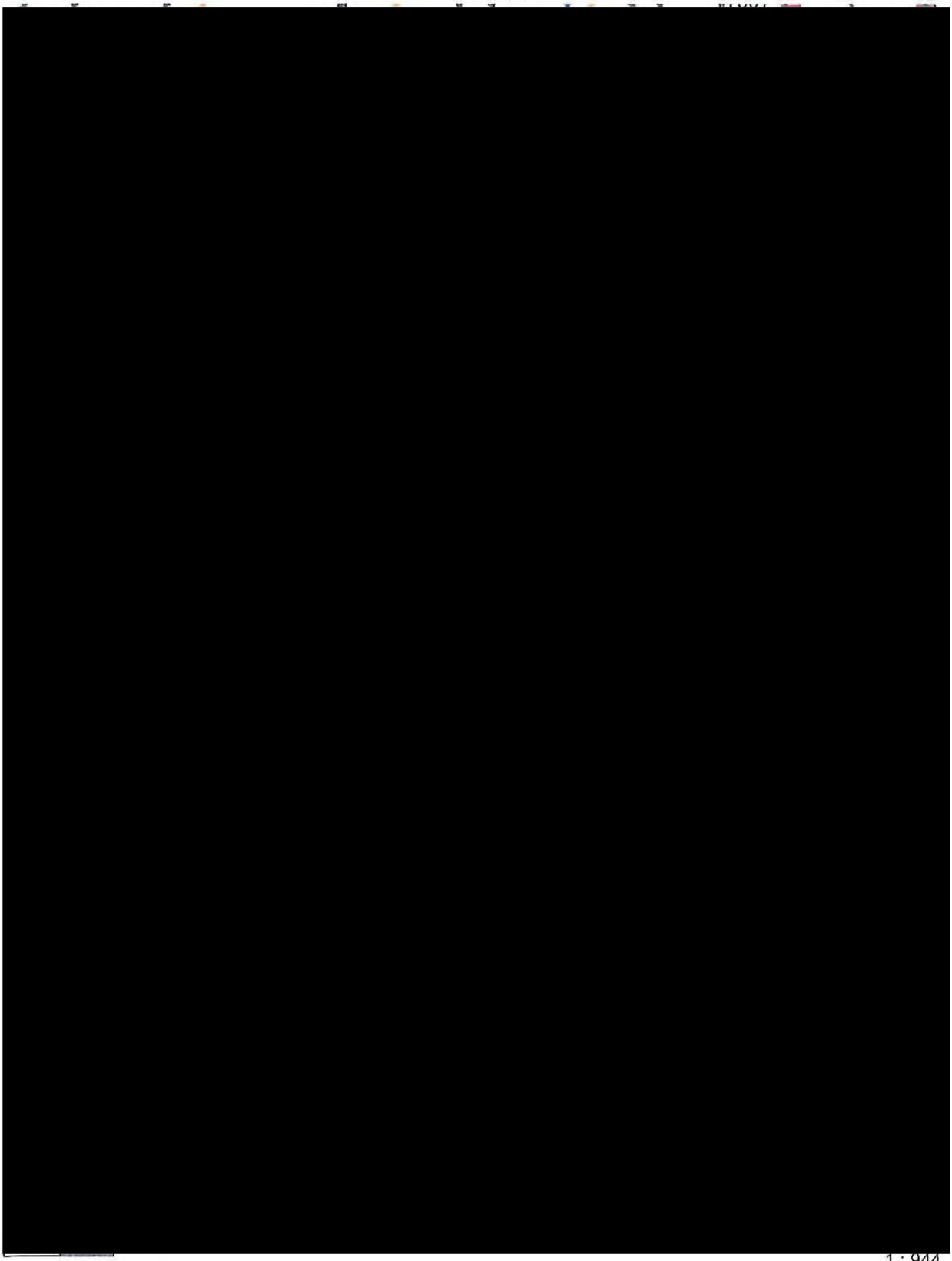
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou [redacted] 1, k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. [redacted] by a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně ne[redacted] dotčeným plochám.

V Brně dne 26.06.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

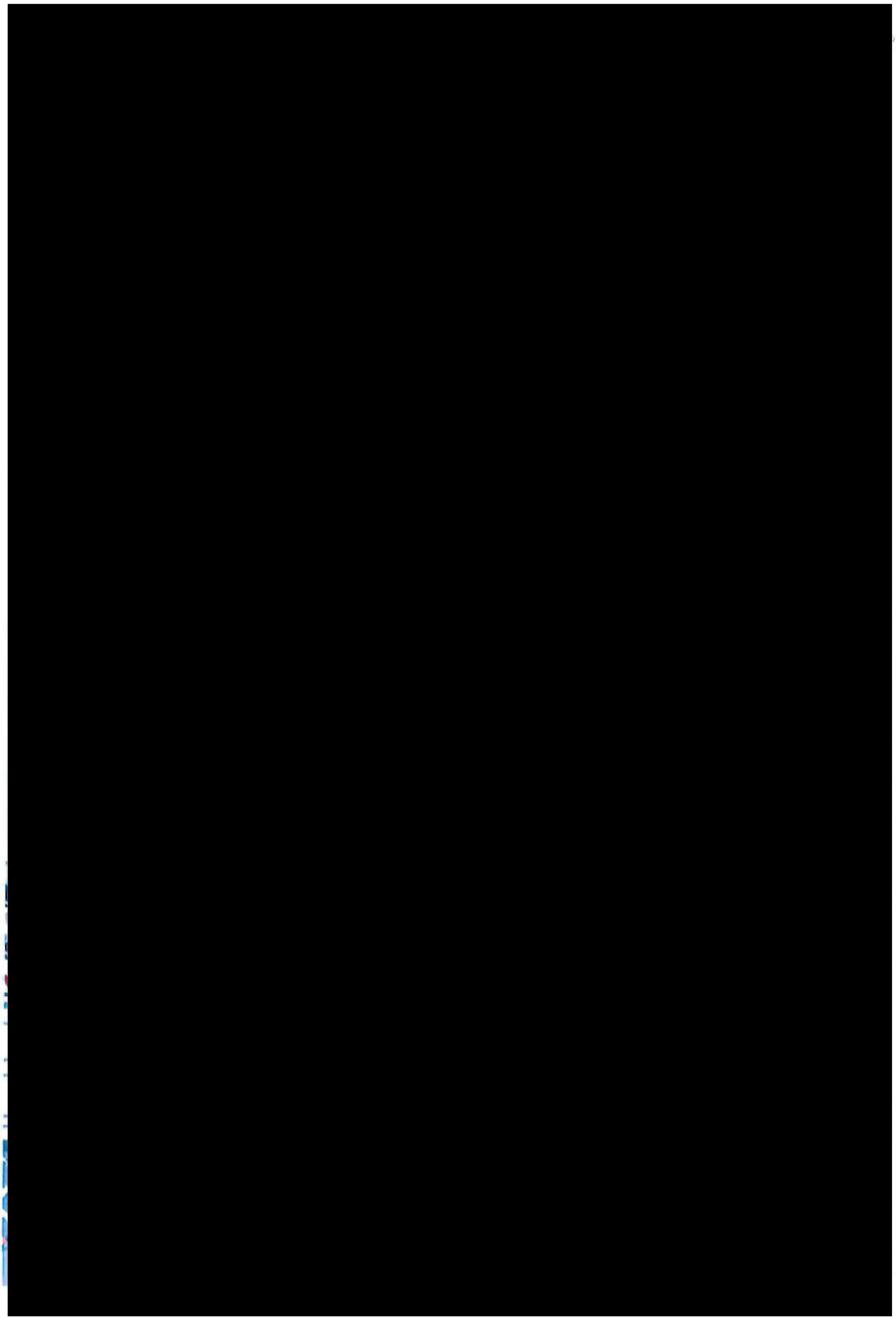
STAVAJÍCÍ ÚPrMB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303059/2020
Námitky

MMB/0303059/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303062
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7762

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303062/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvo[redacted] Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukt[redacted]nek par. č. [redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém dom[redacted] na pozemku par. č. 581, k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto post[redacted]tupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní n[redacted]pojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

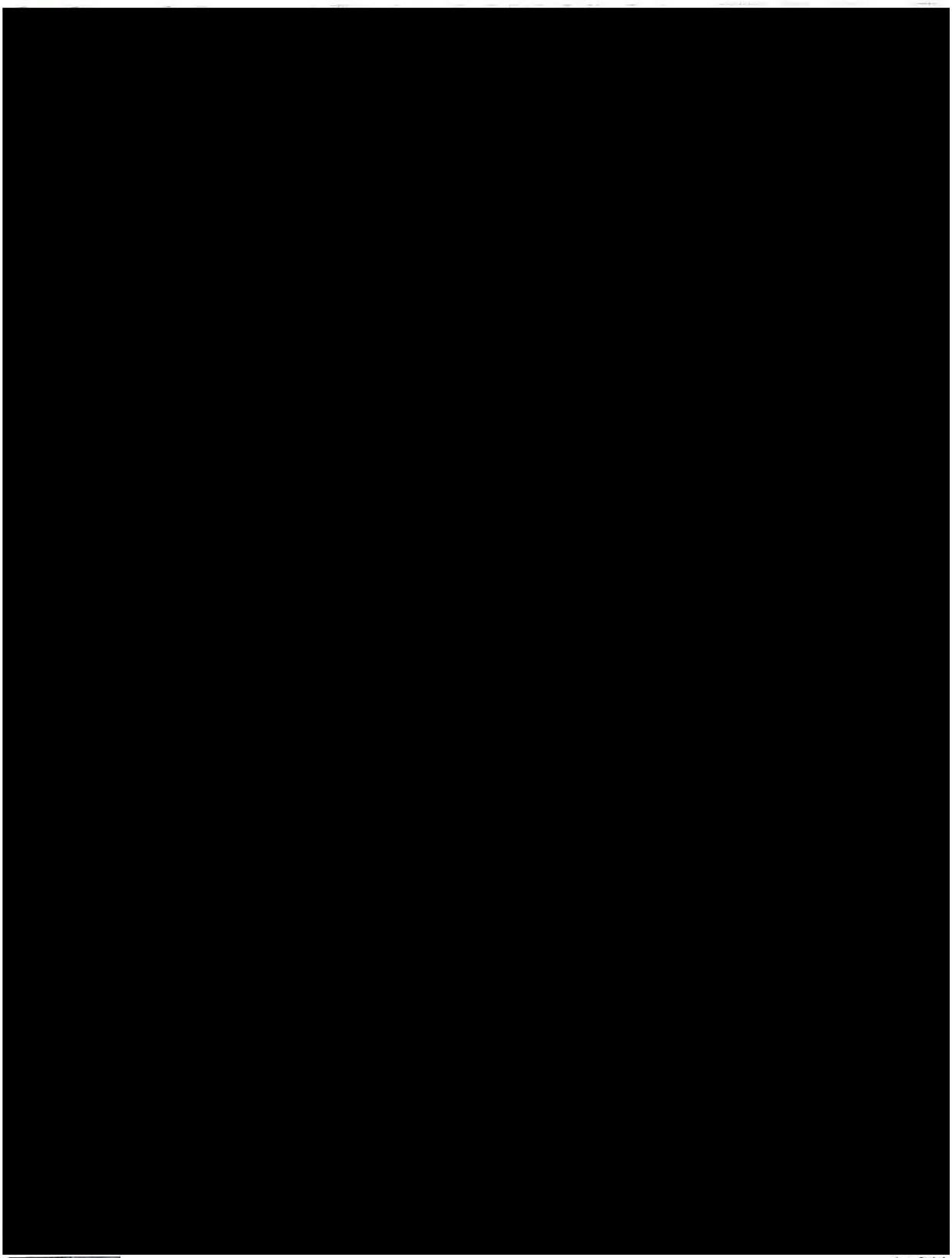
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou [redacted]iným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. 564/2, k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotče[redacted]

V Brně dne 27/6 2020 Pod[redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

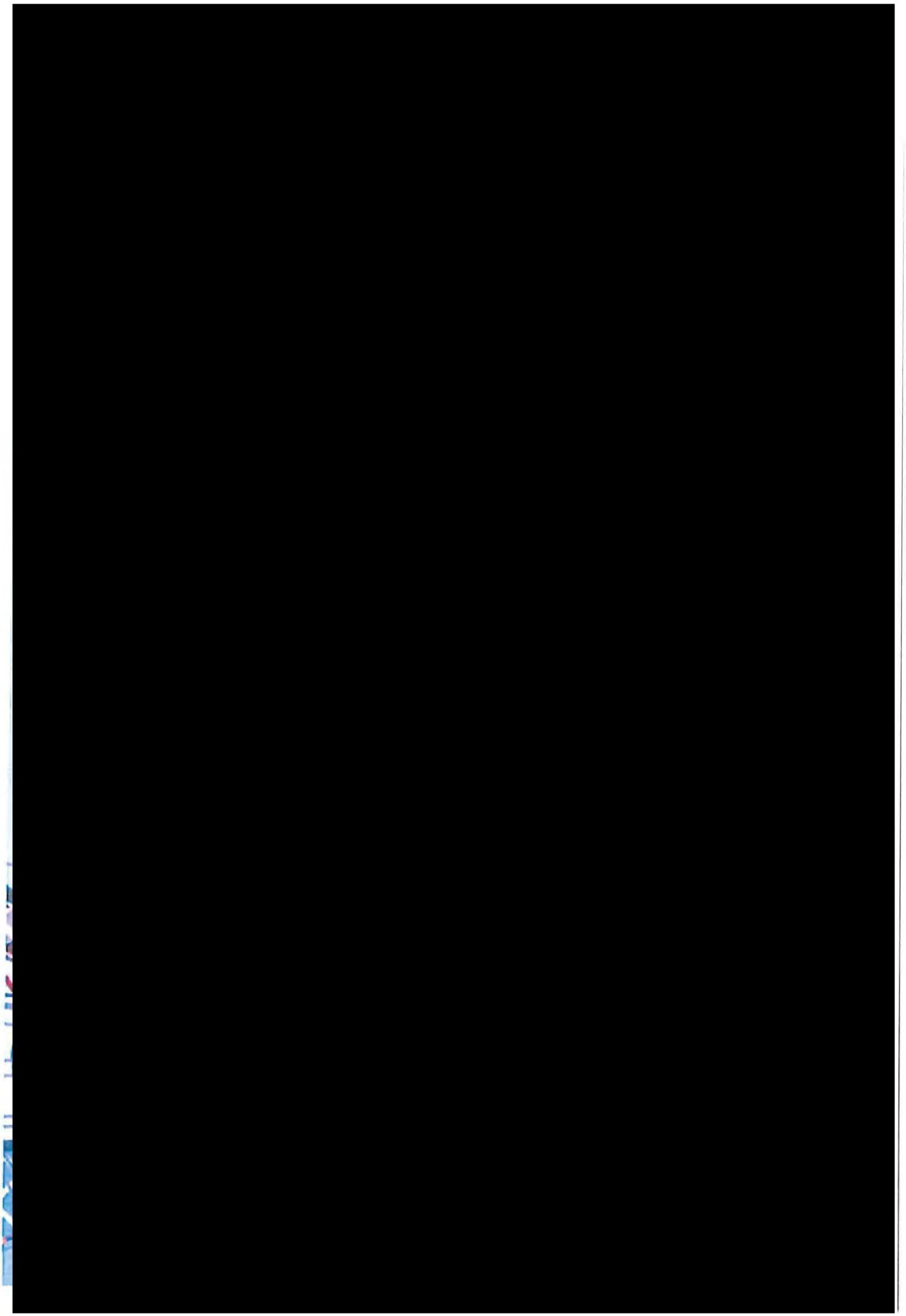
STAVAJÍCÍ ÚPmB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303062/2020
Námitky

MMB/0303062/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

7809

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303065/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739baf2

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303065
Příl.:

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČO: [redacted]

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného územního plánu statutárního města Brna

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[55] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[56] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[55] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[56] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

---

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice**) **by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m$_2$ prodejní plochy"*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ), stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.",* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."* [31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

---

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města…**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace…) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

---

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině…"*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím…**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací**. **Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č[redacted] k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

Vymezené jednotky

[redacted]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Seznam nemovitostí na LV

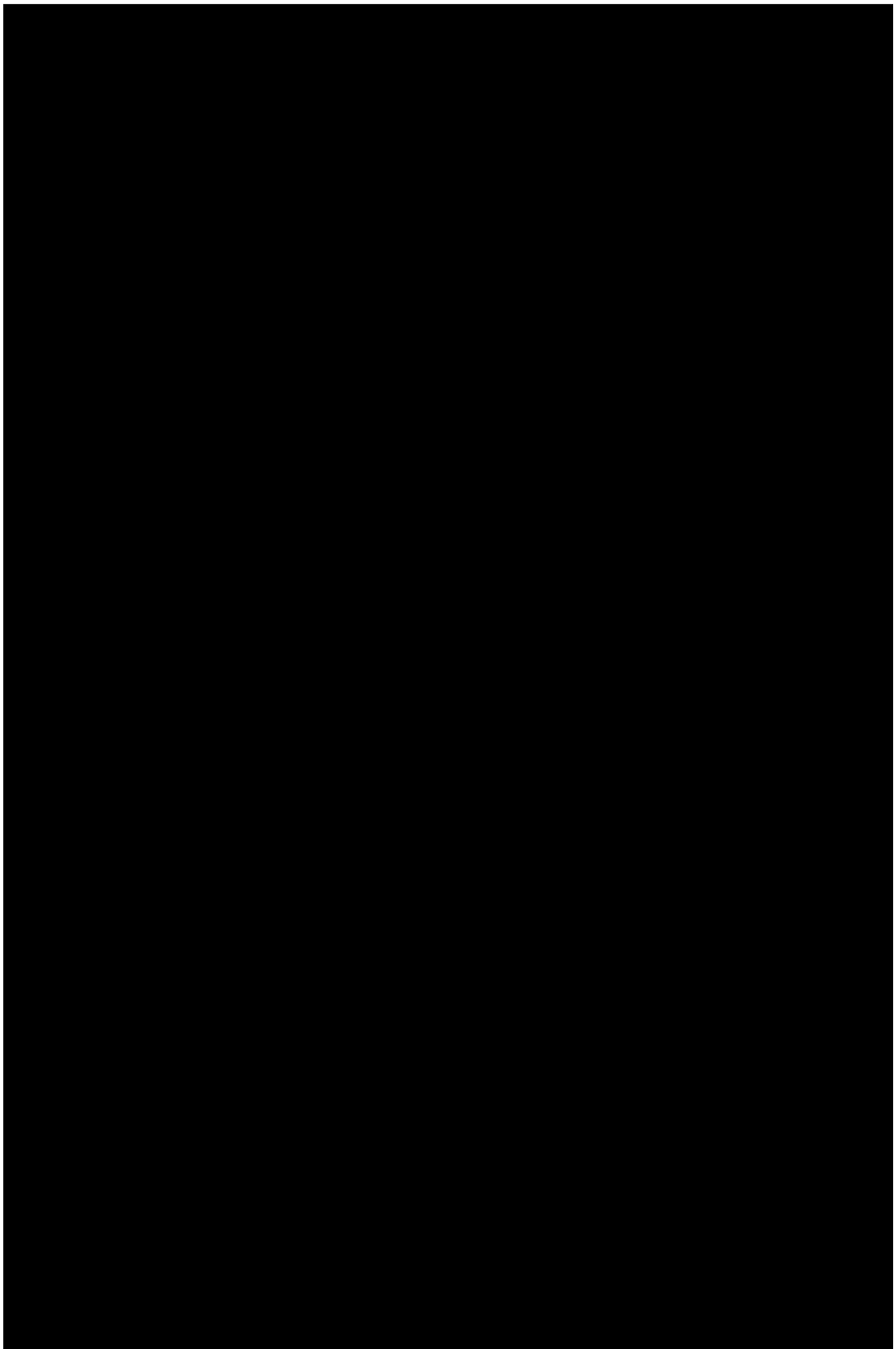
Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0303065/2020
Námitky

MMB/0303065/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2020
Č.j. MMB: 0303068
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7763

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303068/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

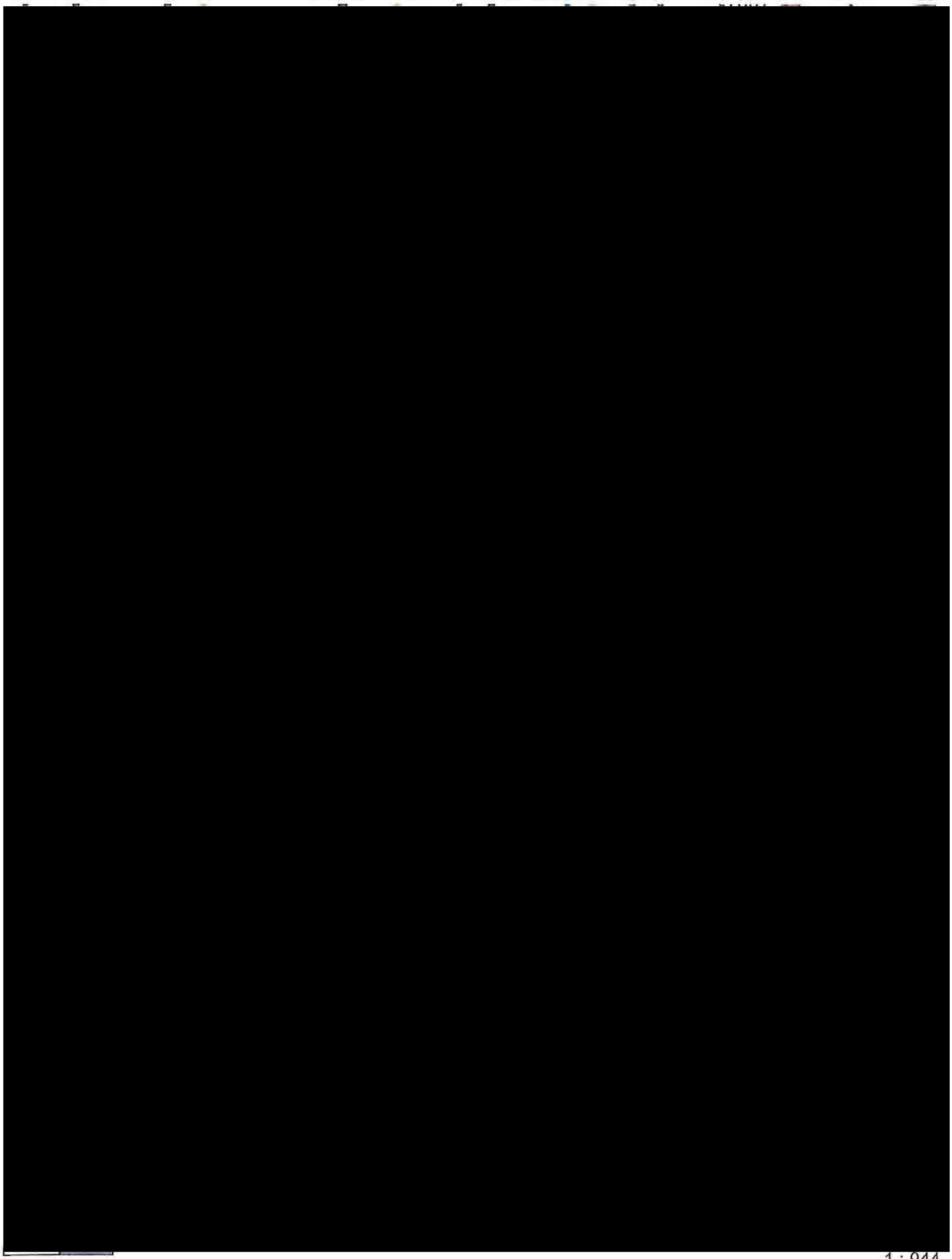
Odůvo[redacted] Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukt[redacted]mek par. č[redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě[redacted] na pozemku par. č. 581, k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto post[redacted]stupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par.[redacted]1, k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní n[redacted]pojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou[redacted]jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par[redacted]1, k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted]2, k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V BRNĚ dne 27.06.20 Pod[redacted]

*nehodící se škrtněte

STAVAJÍCÍ ÚPmB

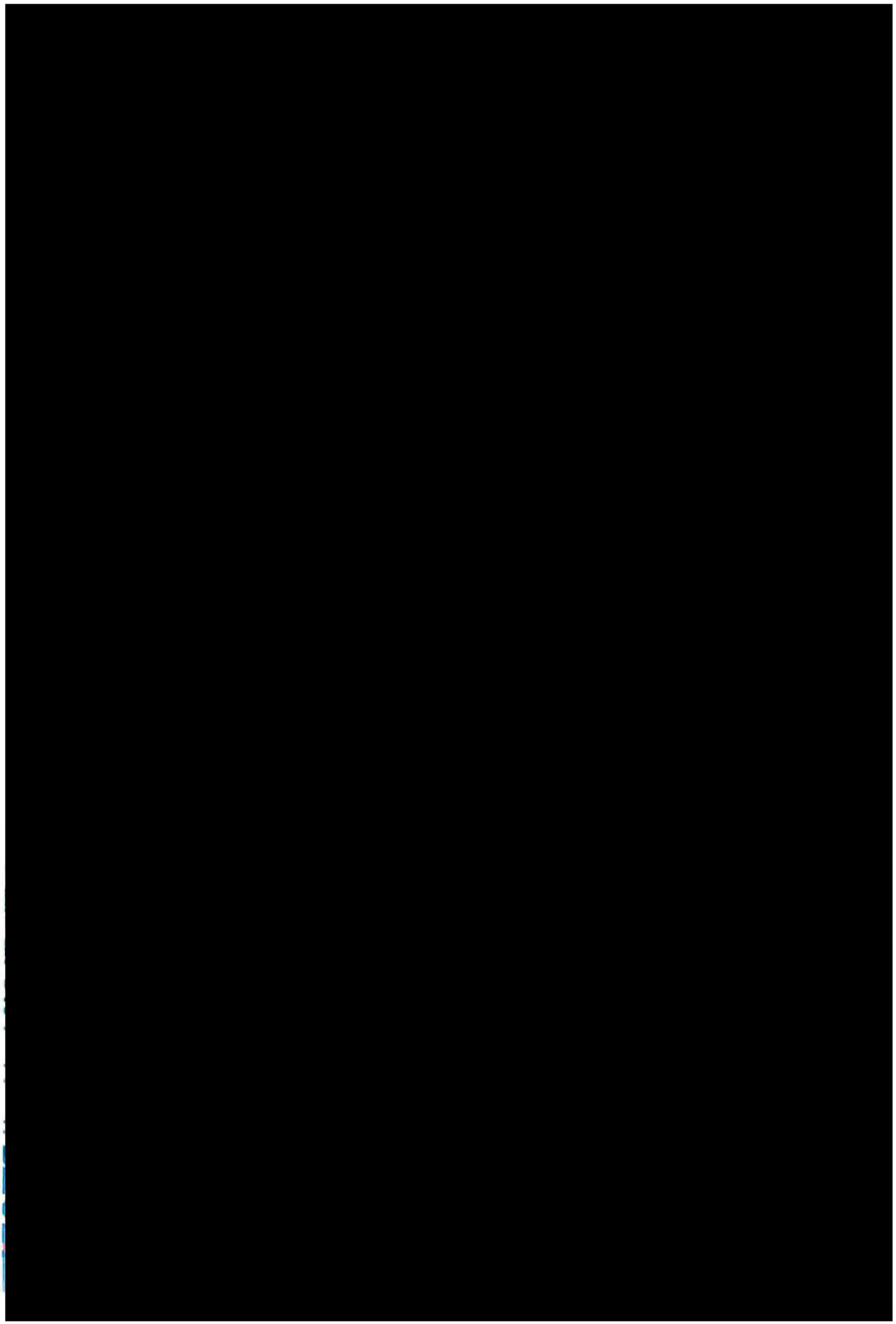


20 m

1 : 944

6.
10

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303068/2020
Námitky

MMB/0303068/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303078
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7364

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303078/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvo[redacted] Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastruktu[redacted] na pozemek par. č[redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém dom[redacted] na pozemku par. č. 381, k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto post[redacted]upu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par.[redacted]1, k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

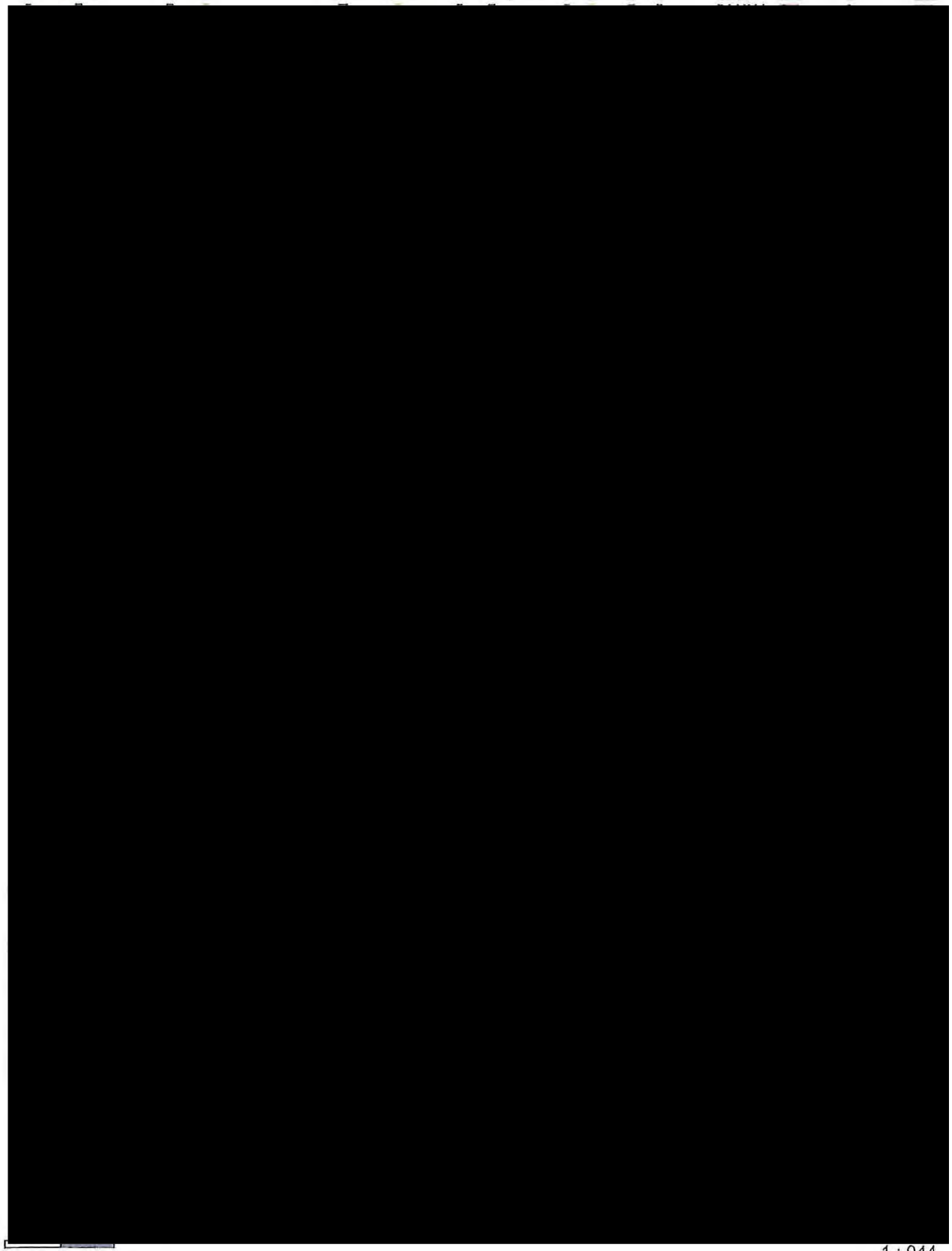
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou [redacted]1, k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted]2, k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V BRNĚ dne 26.6.2020 Pod[redacted]

**nehodící se škrtněte*

STÁVAJÍCÍ ÚPRUB

[redacted]

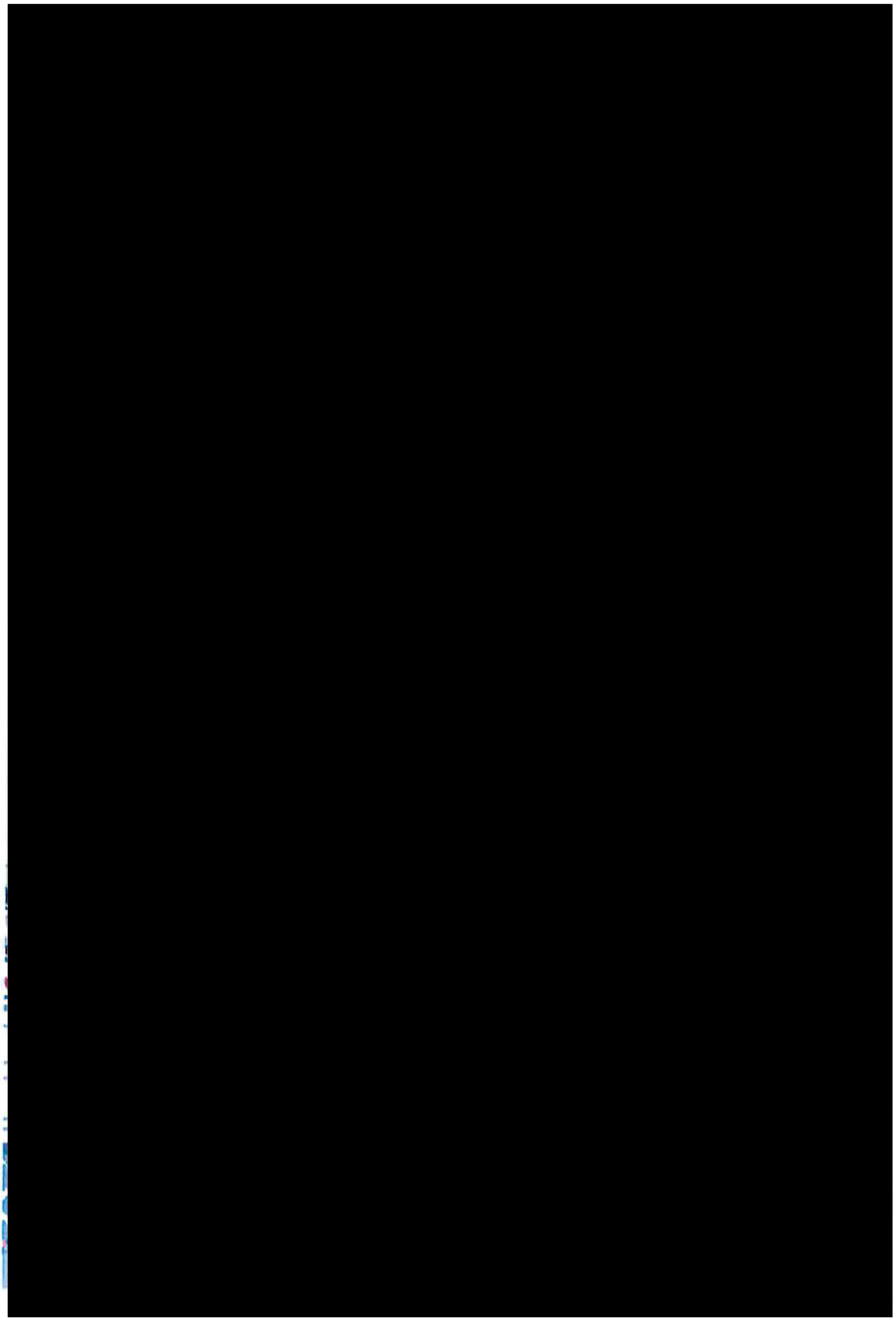


20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

%



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303078/2020
Námitky

MMB/0303078/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303082/2020
listy:1 přílohy:
druh. li/sv:
mmb1es7739bb00

7302

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303082
Příl.:

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČO:

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného územního plánu statutárního města Brna

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[57] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[58] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[57] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[58] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem).“* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka.“*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována.“*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.“*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.“*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,“*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice**) **by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy“*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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.“* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ), stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující.“*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů."*, jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města…**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání…**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace…) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

---

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: „*zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině…*"[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: „*v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně.*"[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: „*zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím…**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny.*"[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č[redacted] k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

Vymezené jednotky

[redacted]

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: [redacted]

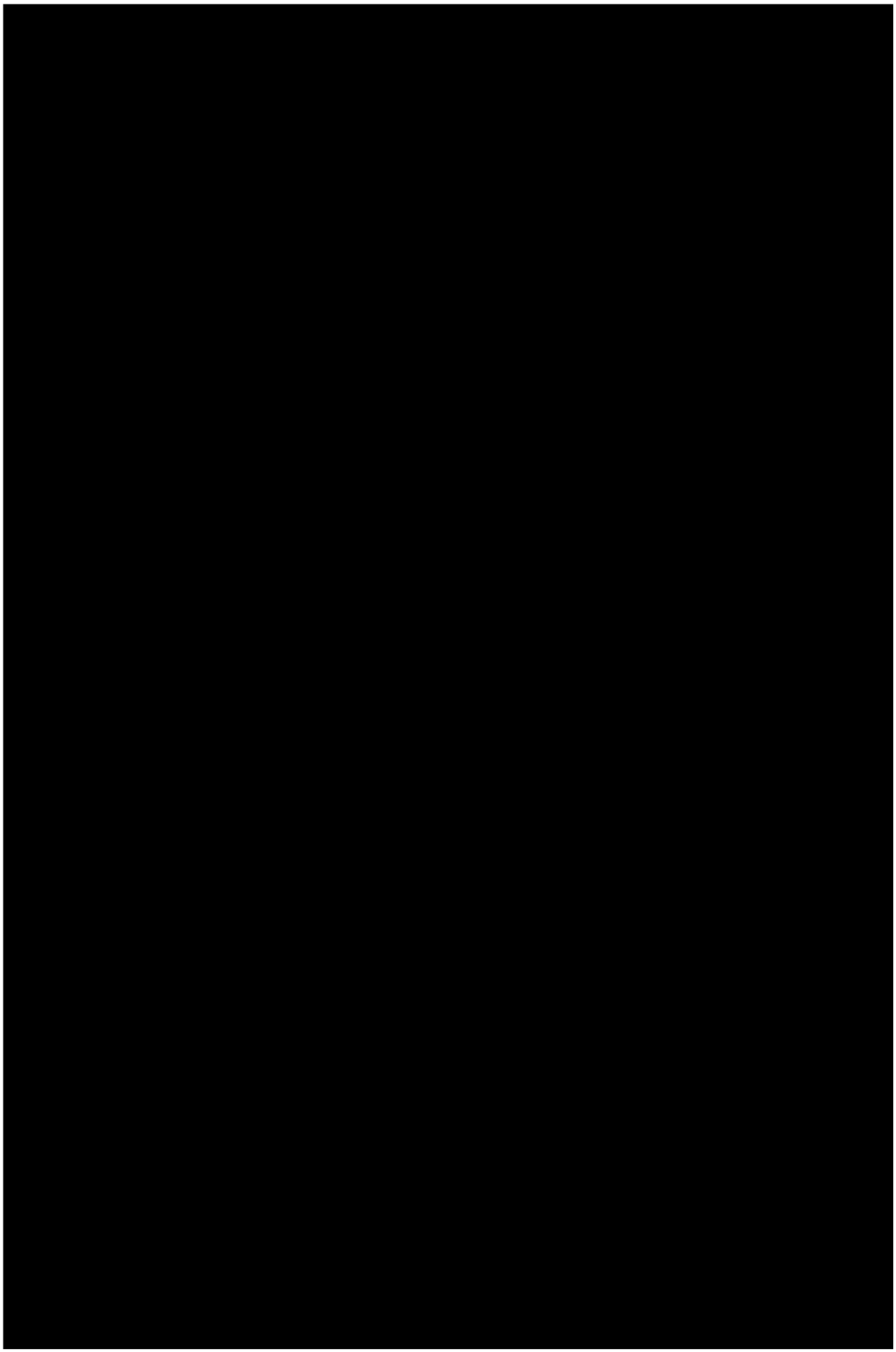
Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo

[redacted]

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

MMB/0303082/2020
Námitky

MMB/0303082/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2020
Č.j. MMB: 0303084
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

736

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303084/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb01

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvo[redacted]Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastruktu[redacted]nek par. č. [redacted] [redacted]Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted], na pozemku par. č. 581, k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postu[redacted]tupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

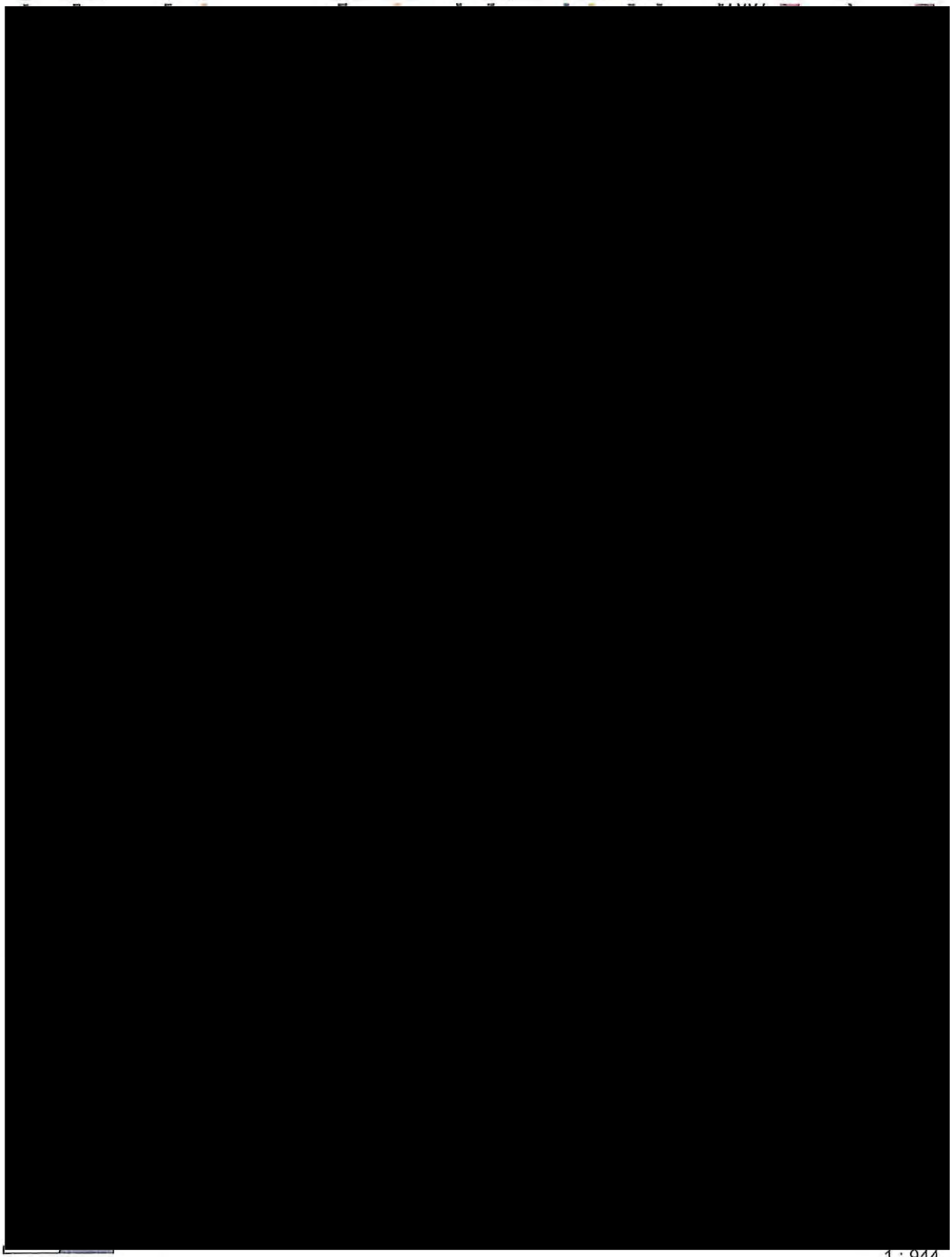
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou[redacted]ným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par[redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. 584/2, k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 27.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

STAVAJÍCÍ ÚPmB

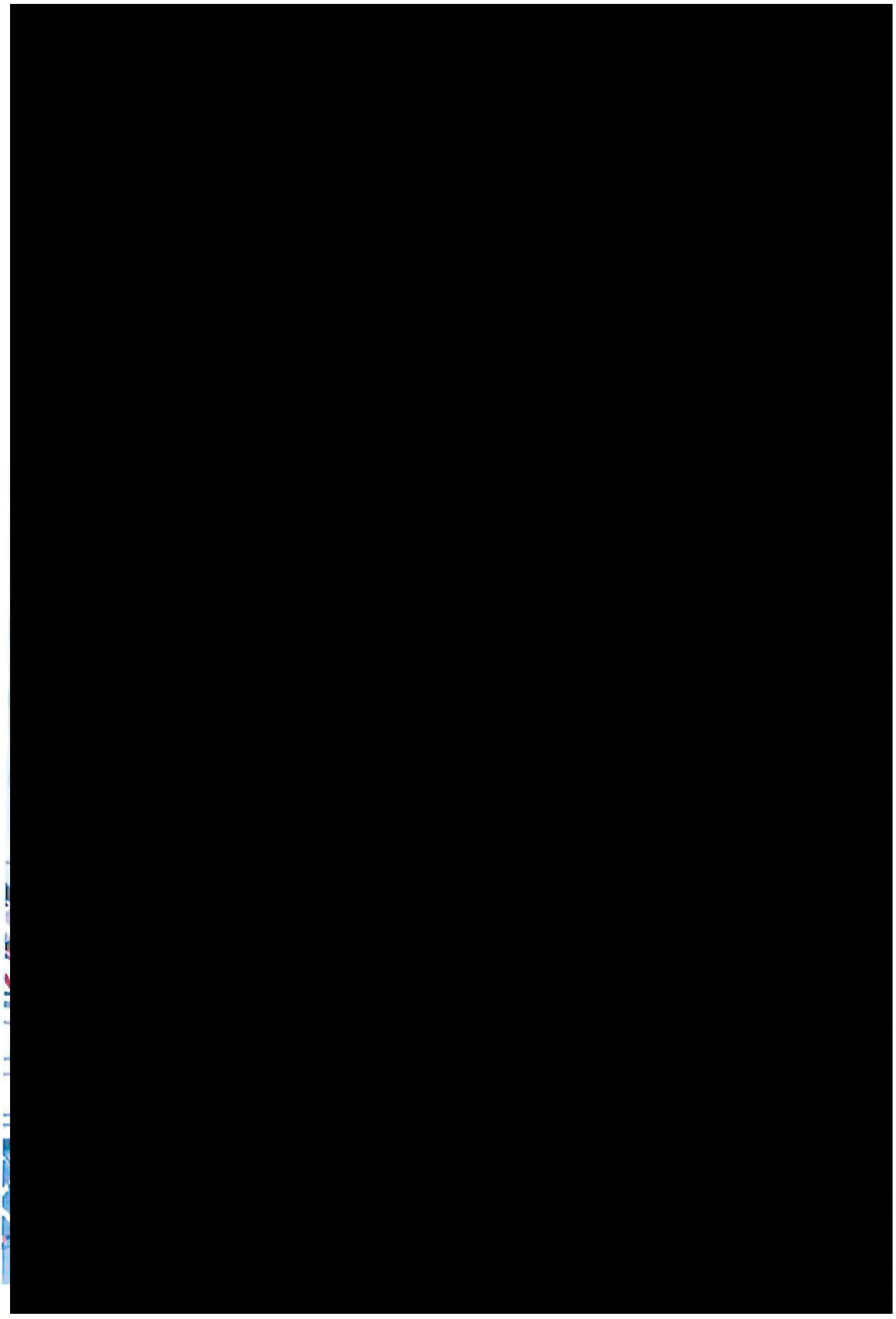


20 m

1 : 944

0/0

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303084/2020
Námitky

MMB/0303084/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303086
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7366

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303086/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvo[redacted] Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastruktu[redacted]nek par. č. [redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. 381, k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postu[redacted]upu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní n[redacted]pojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

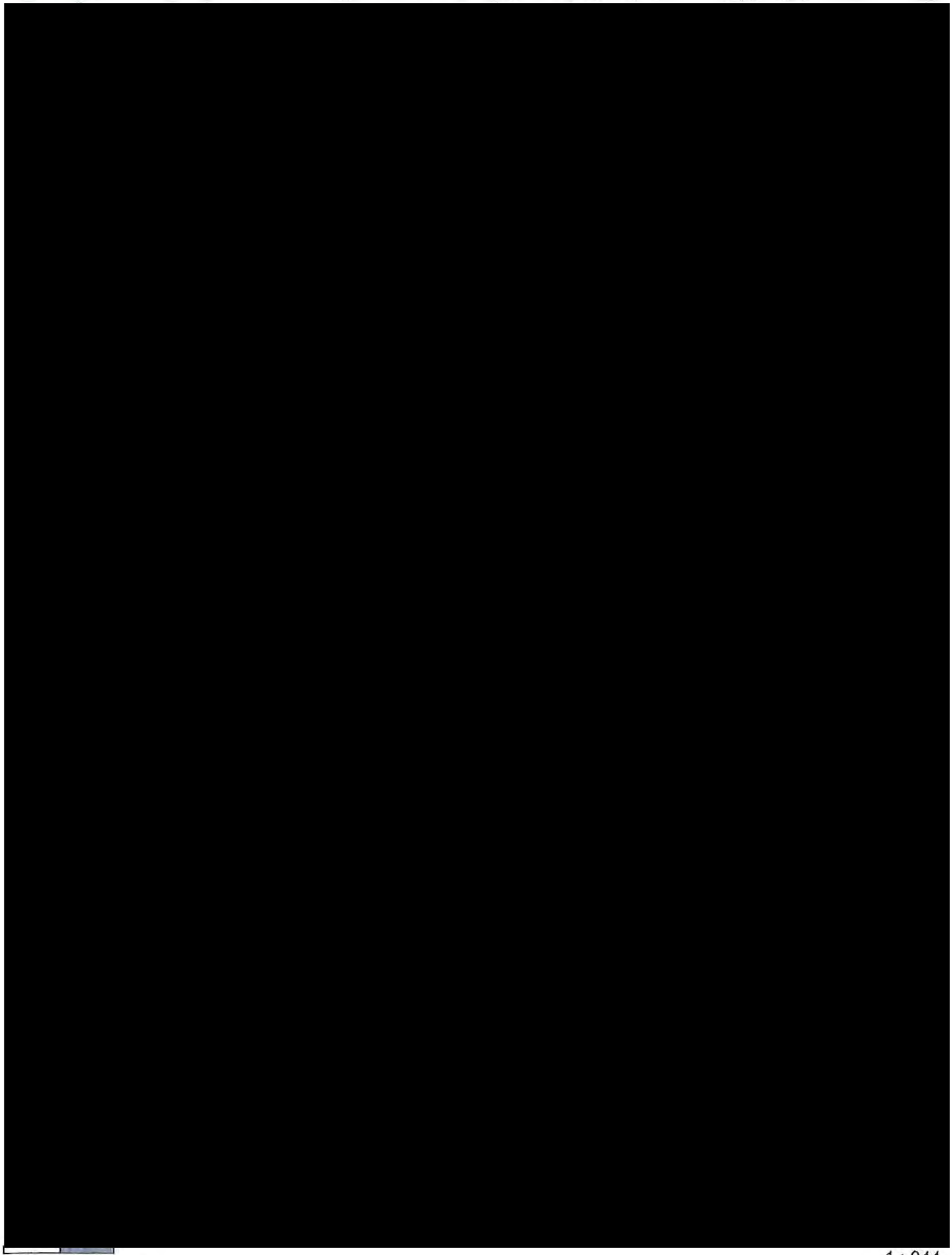
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně 26.6.2020 dne .....

Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

STAVAJÍCÍ ÚPmB

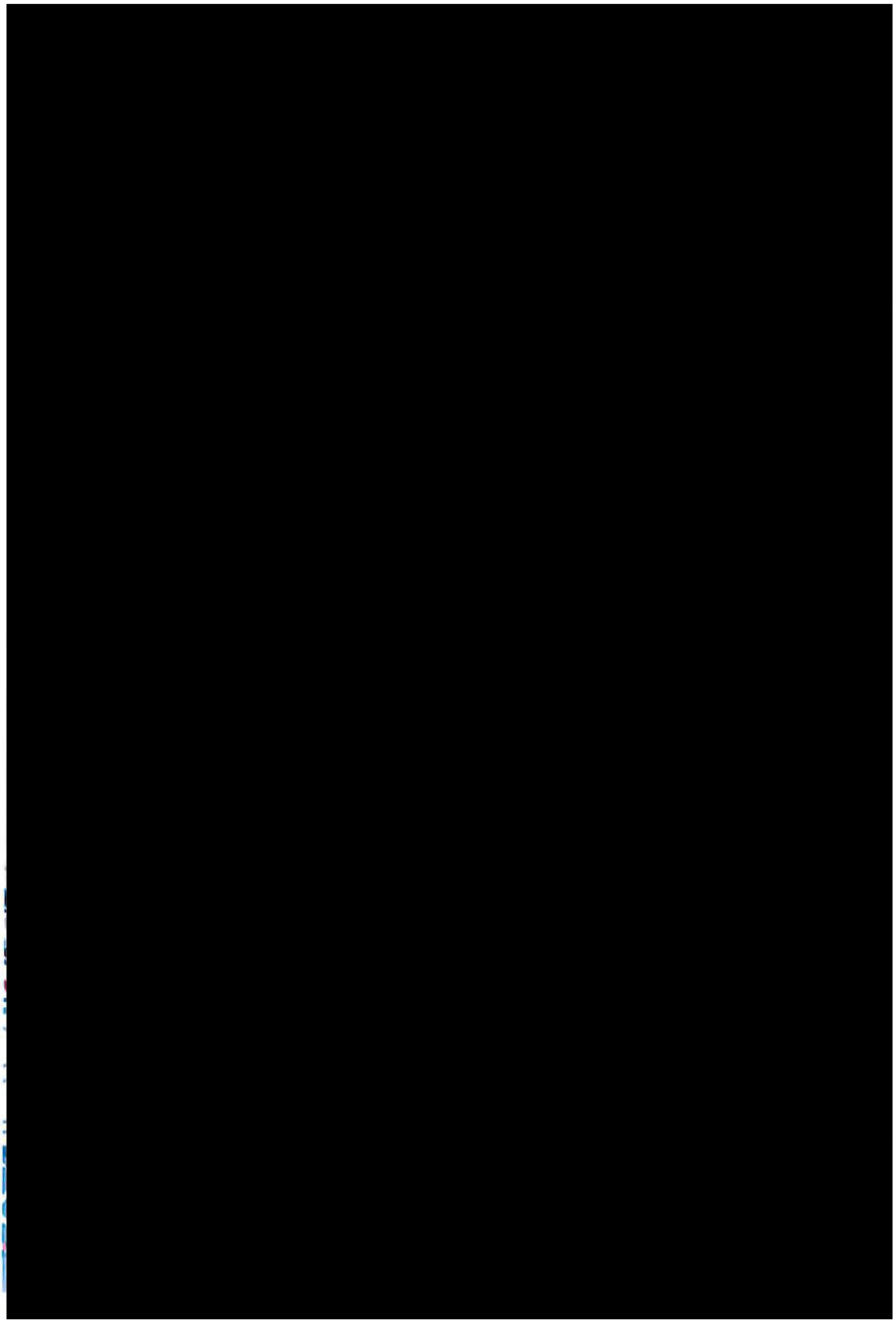


20 m

1 : 944

0/0

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303086/2020
Námitky

MMB/0303086/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

7307

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303087/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb04

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303087
Příl.:

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČO: [redacted]

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného územního plánu statutárního města Brna

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[67] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[68] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[67] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[68] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem)."* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka."*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována."*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce."*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů."*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,"*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."* Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice**) **by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m$_2$ prodejní plochy"*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ), stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů."*, jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."* [31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 Navržená struktura zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území."*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace...) apod."* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci."*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti."*[39] Odůvodnění Návrhu

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obec Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

Příloha č.3 Informativní výpis LV č[redacted] k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

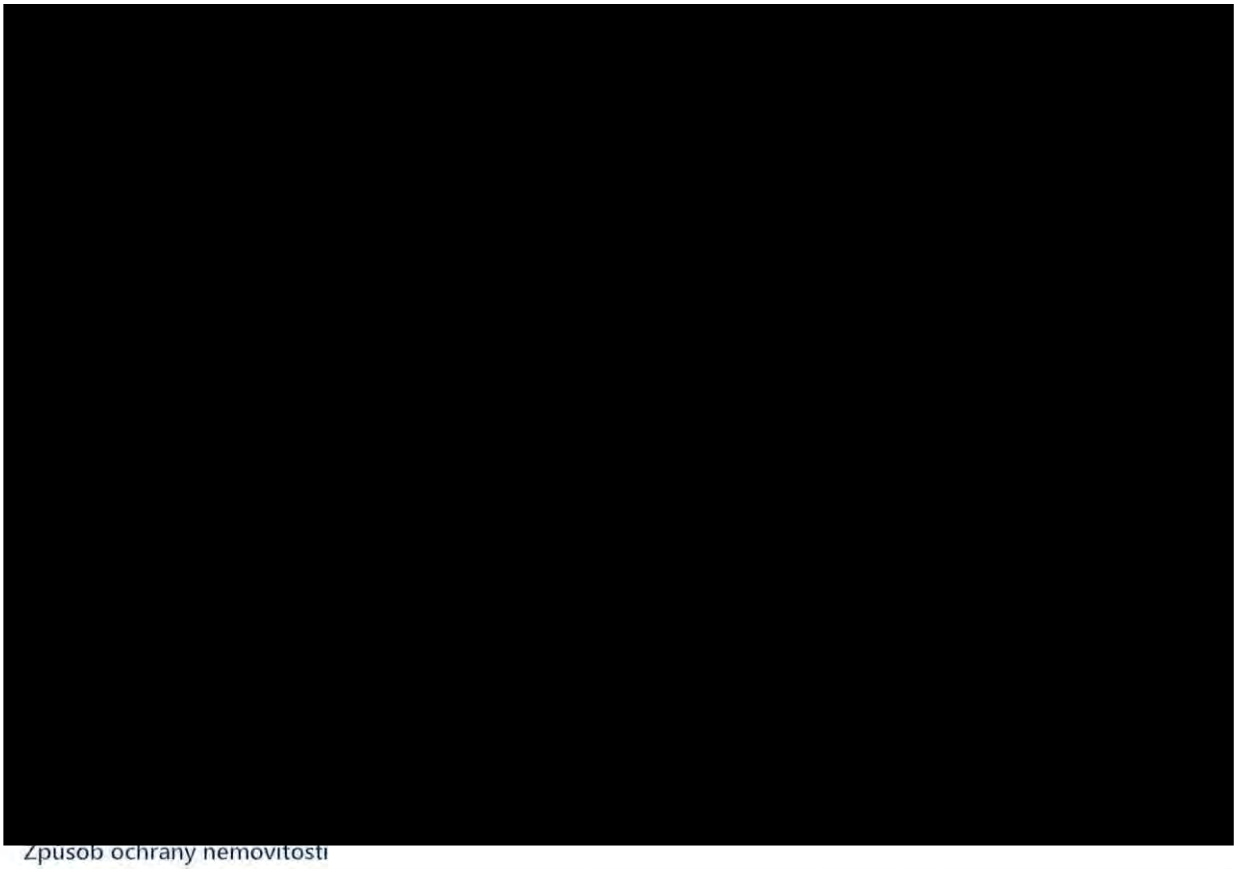
Vymezené jednotky

[redacted]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Seznam nemovitostí na LV

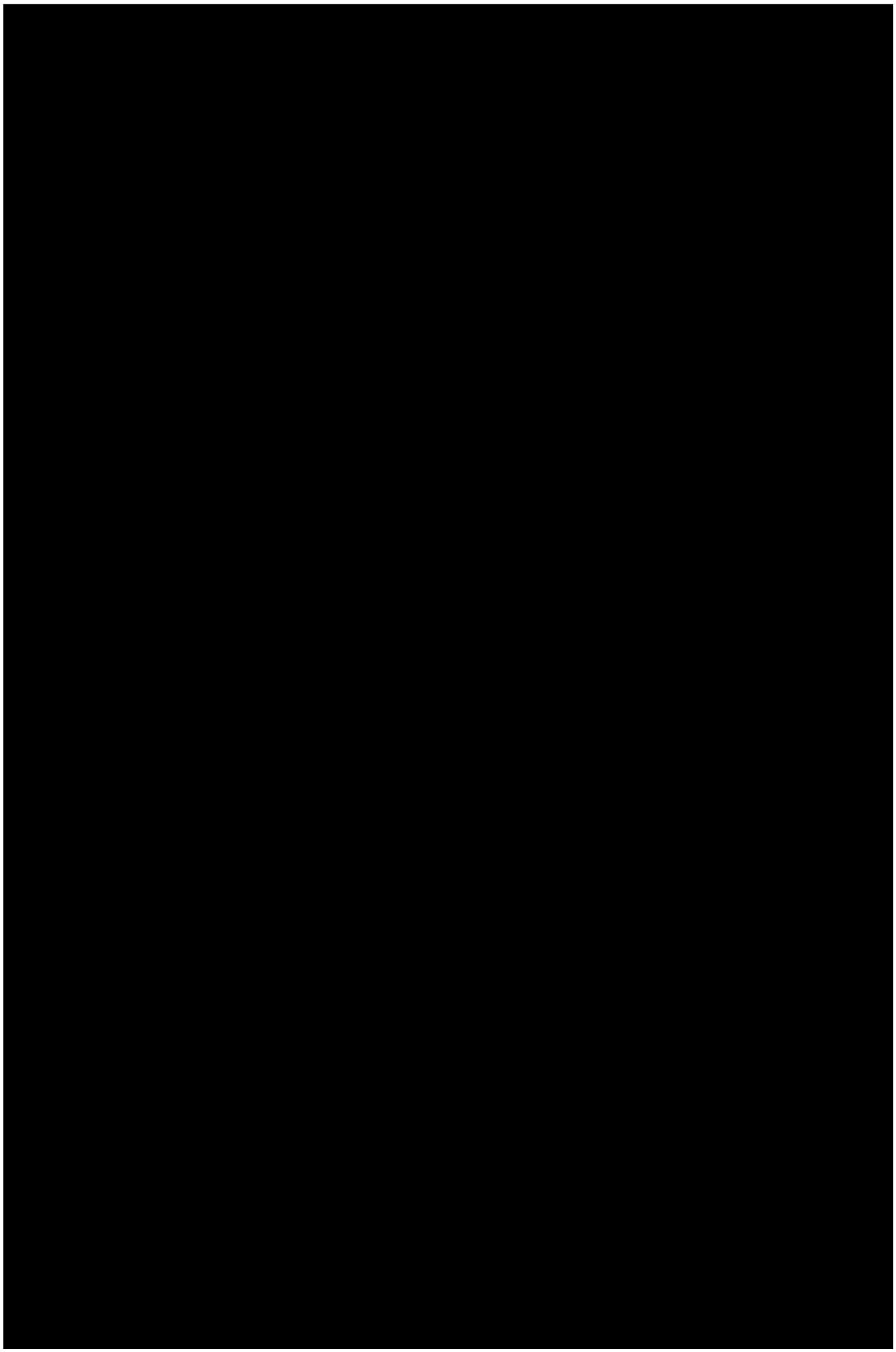
Číslo LV: [redacted]

Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0303087/2020
Námitky

MMB/0303087/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303090
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7767

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303090/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb05

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku a/nebo stavby v přímé dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

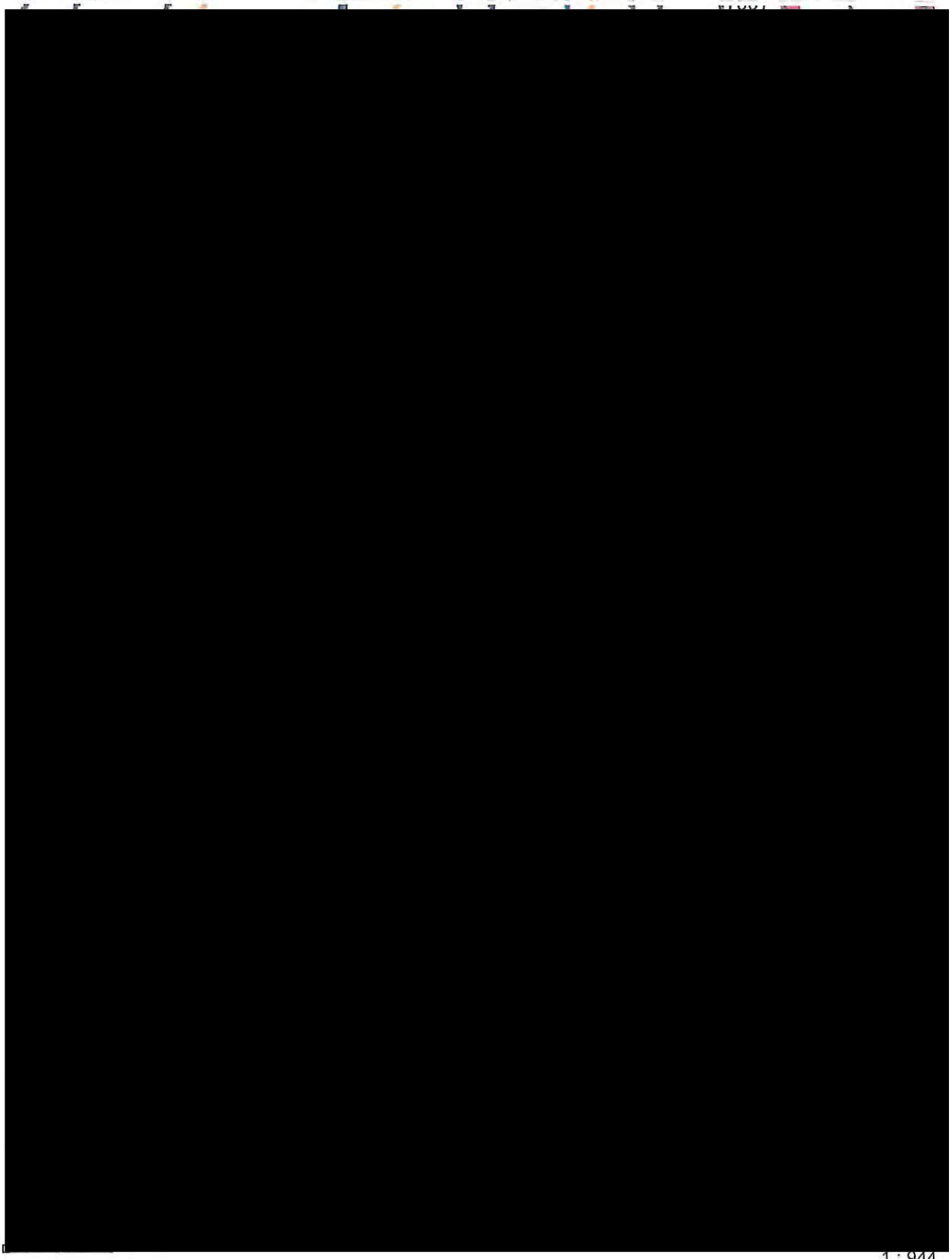
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V BRNĚ dne 26.6.2020 Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

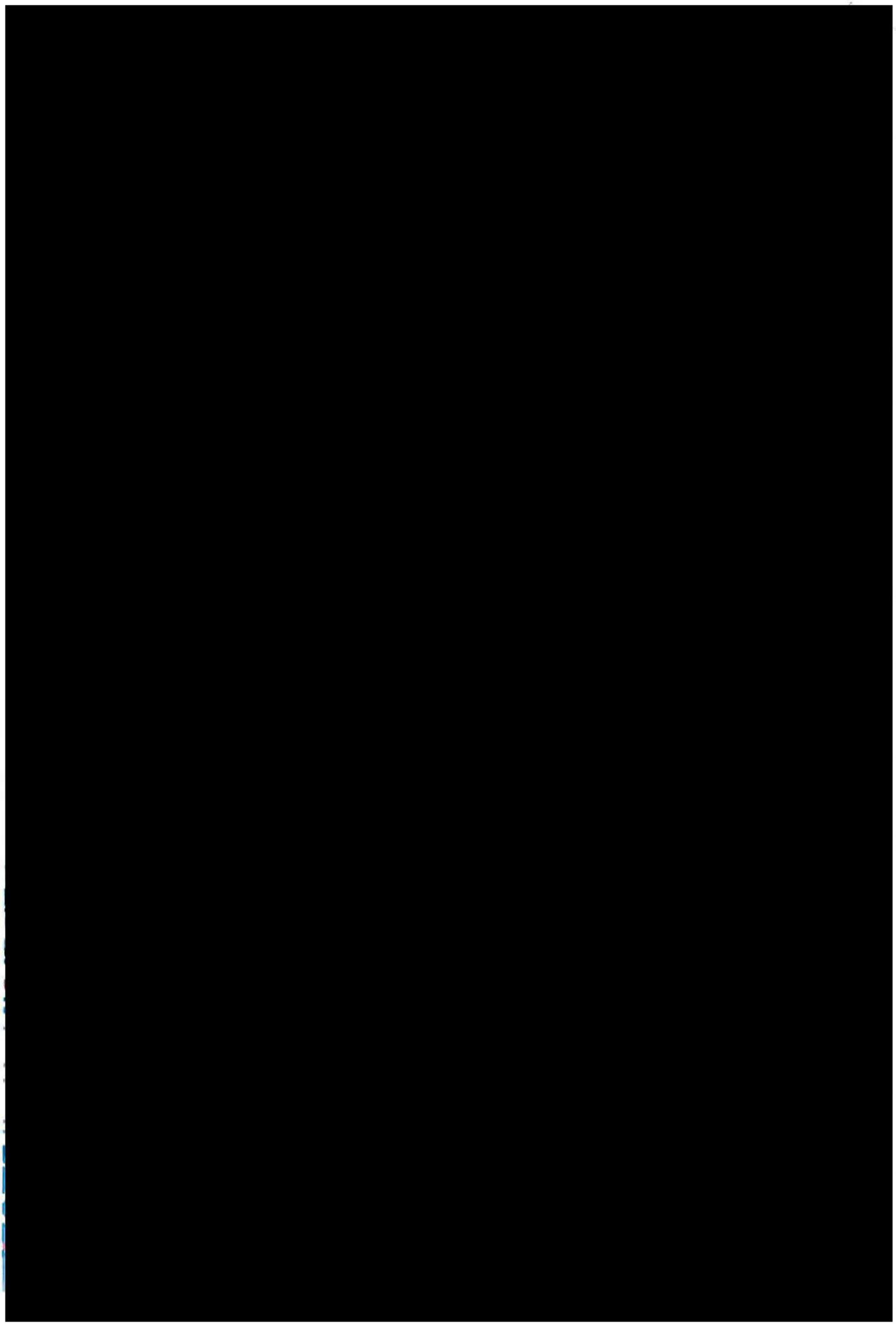
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303090/2020
Námitky

MMB/0303090/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303112
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7368

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303112/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb16

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/a nebo stavby v přímé dotčené navrhovanou změnou
	Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

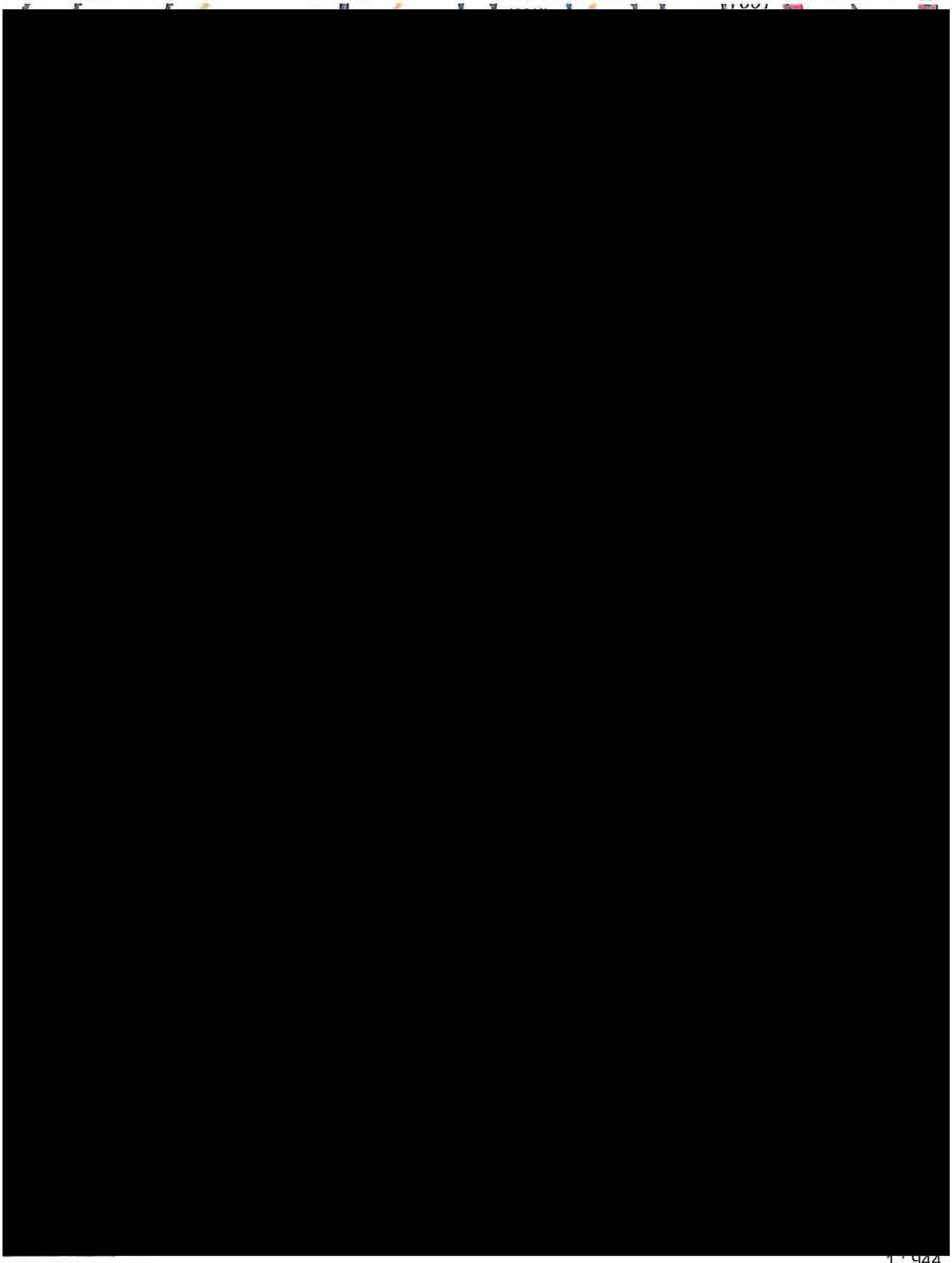
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 26.6.2020 Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

STAVAJÍCÍ ÚPRAVY

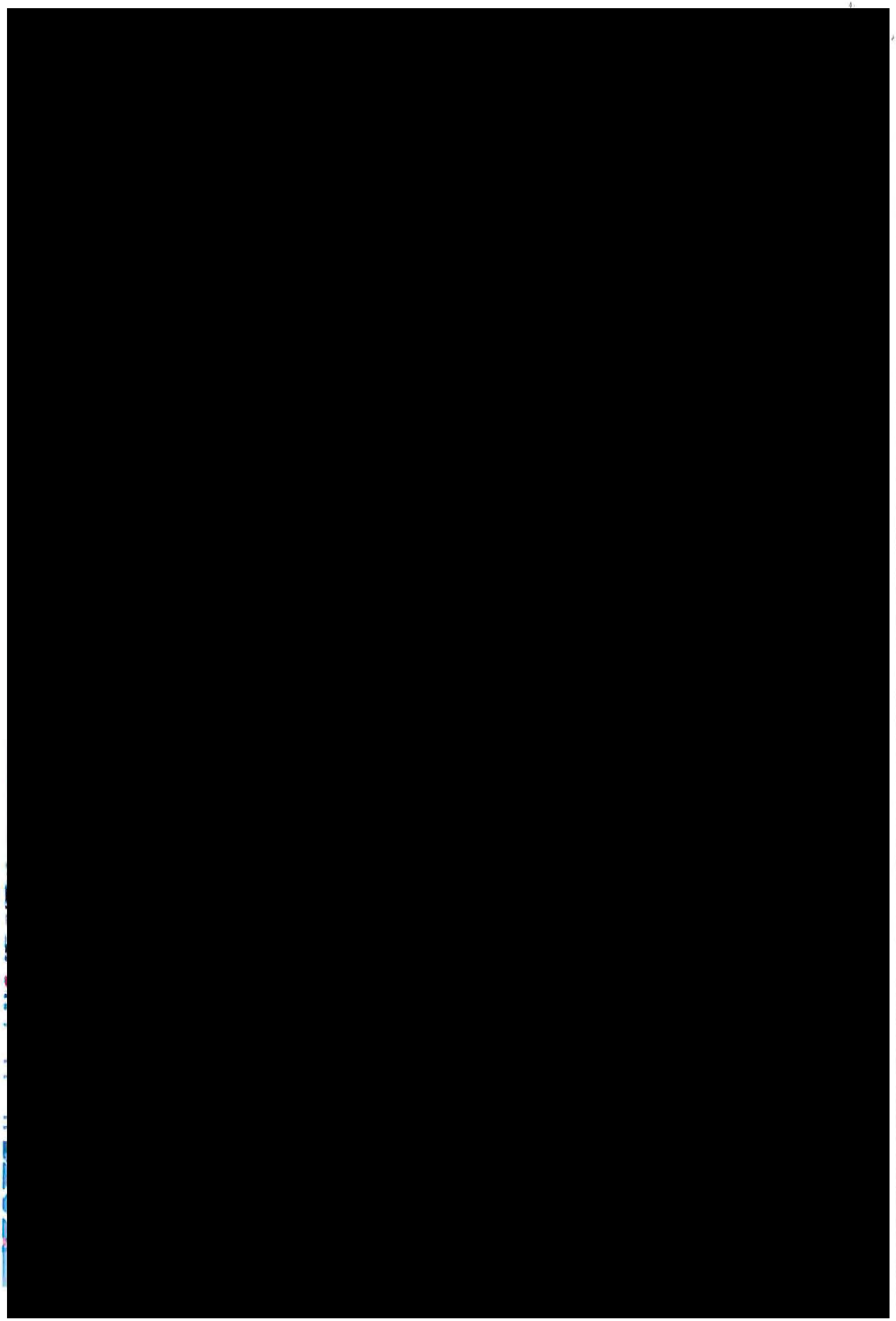


20 m

1 : 944

%

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303112/2020
Námitky

MMB/0303112/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303117
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7369

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	(Jsem) - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

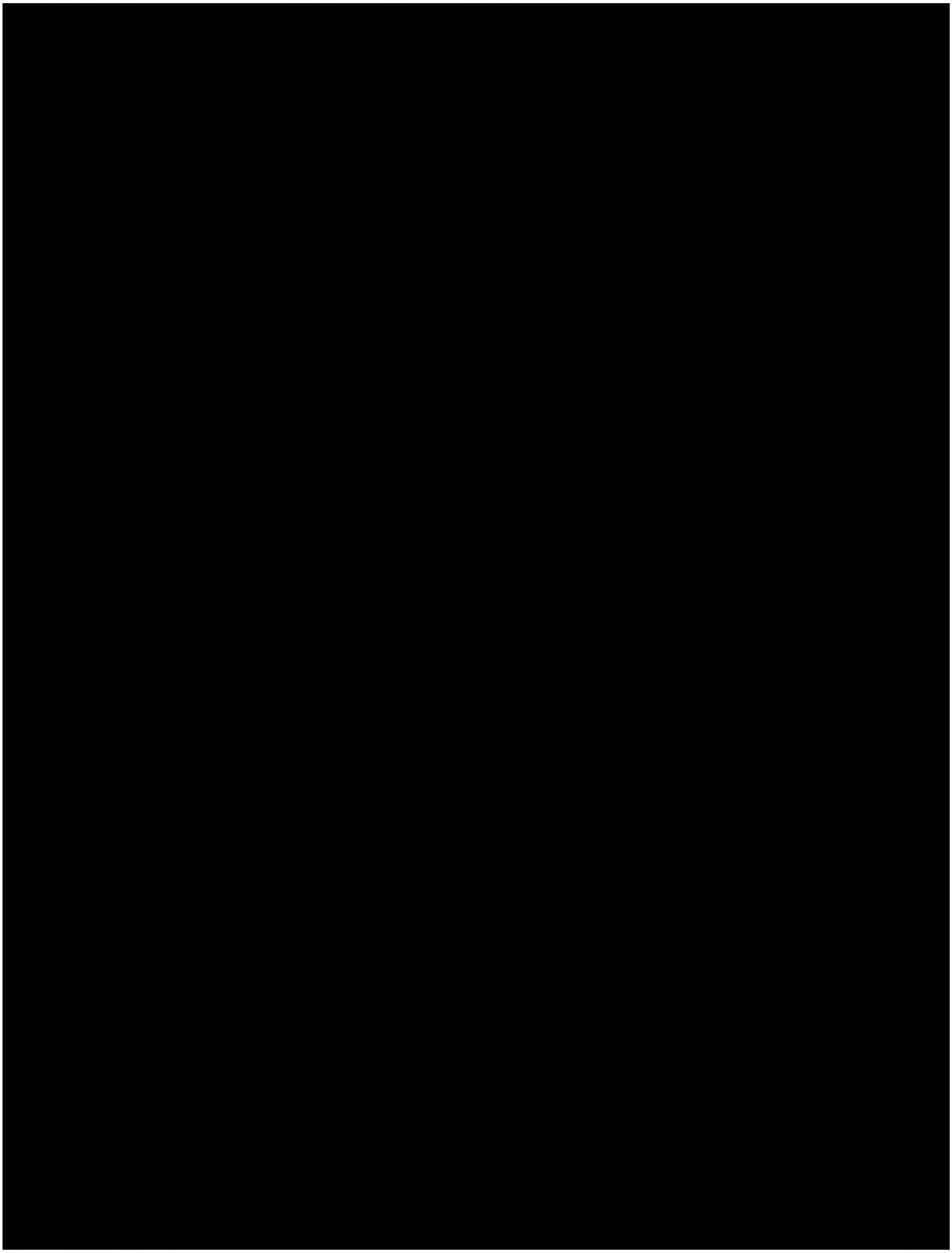
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V BRNĚ dne 23.6.20 Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

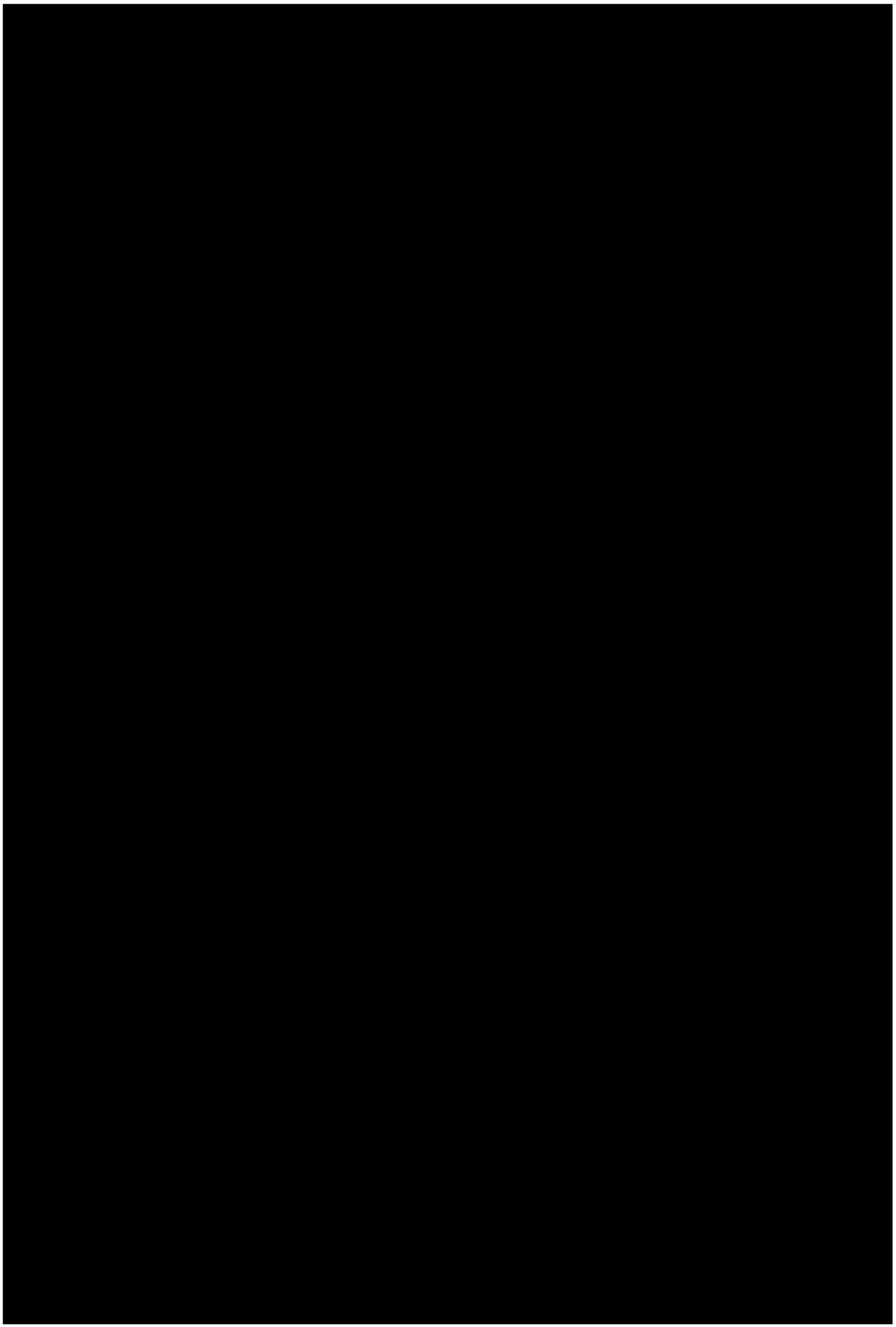
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303117/2020
Námitky

MMB/0303117/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2020
Č.j. MMB: 0303122
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7370

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303122/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb1c

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastruktu[redacted]ek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted], na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

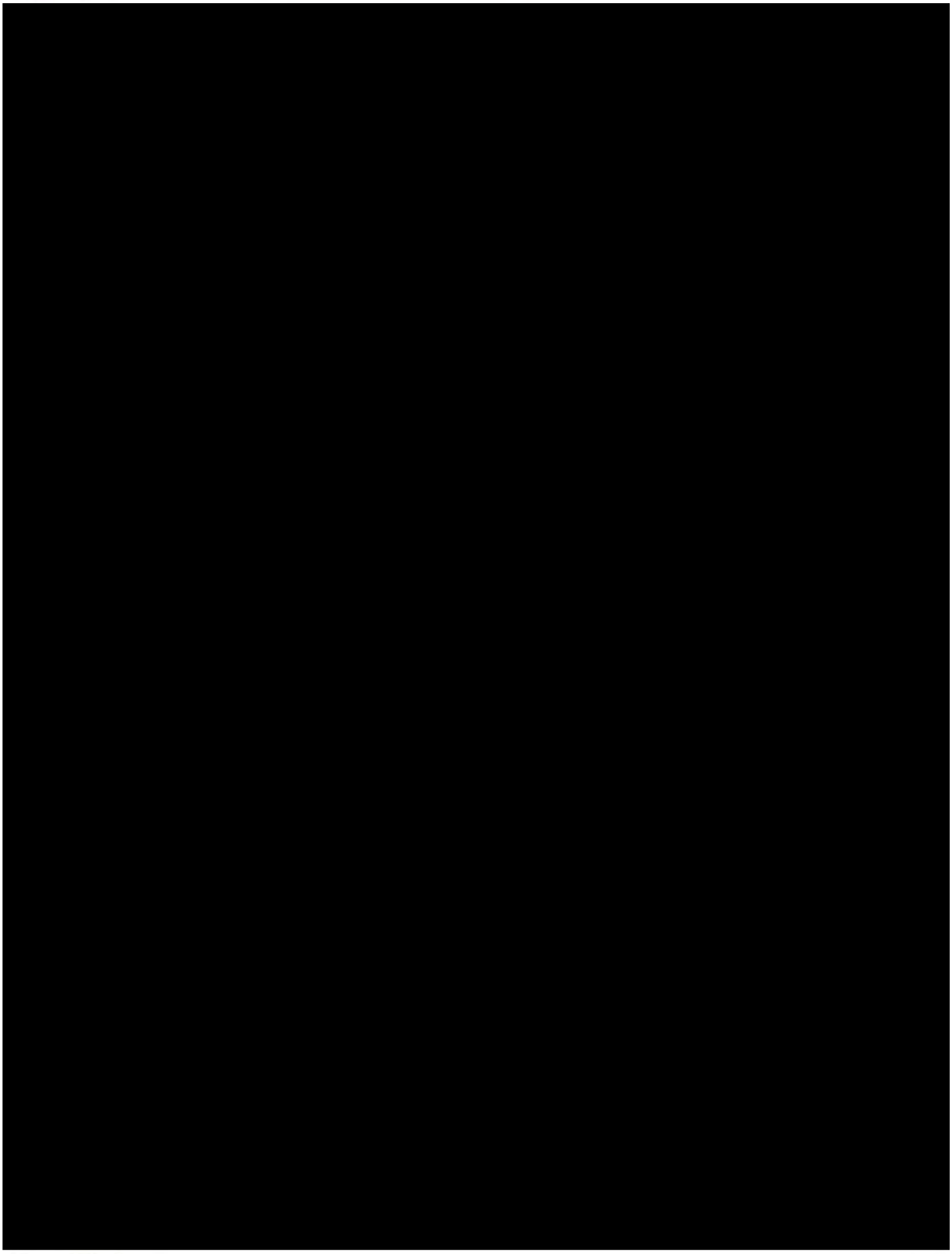
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 [redacted]ným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 19.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

STAVEBNÍ ÚŘAD

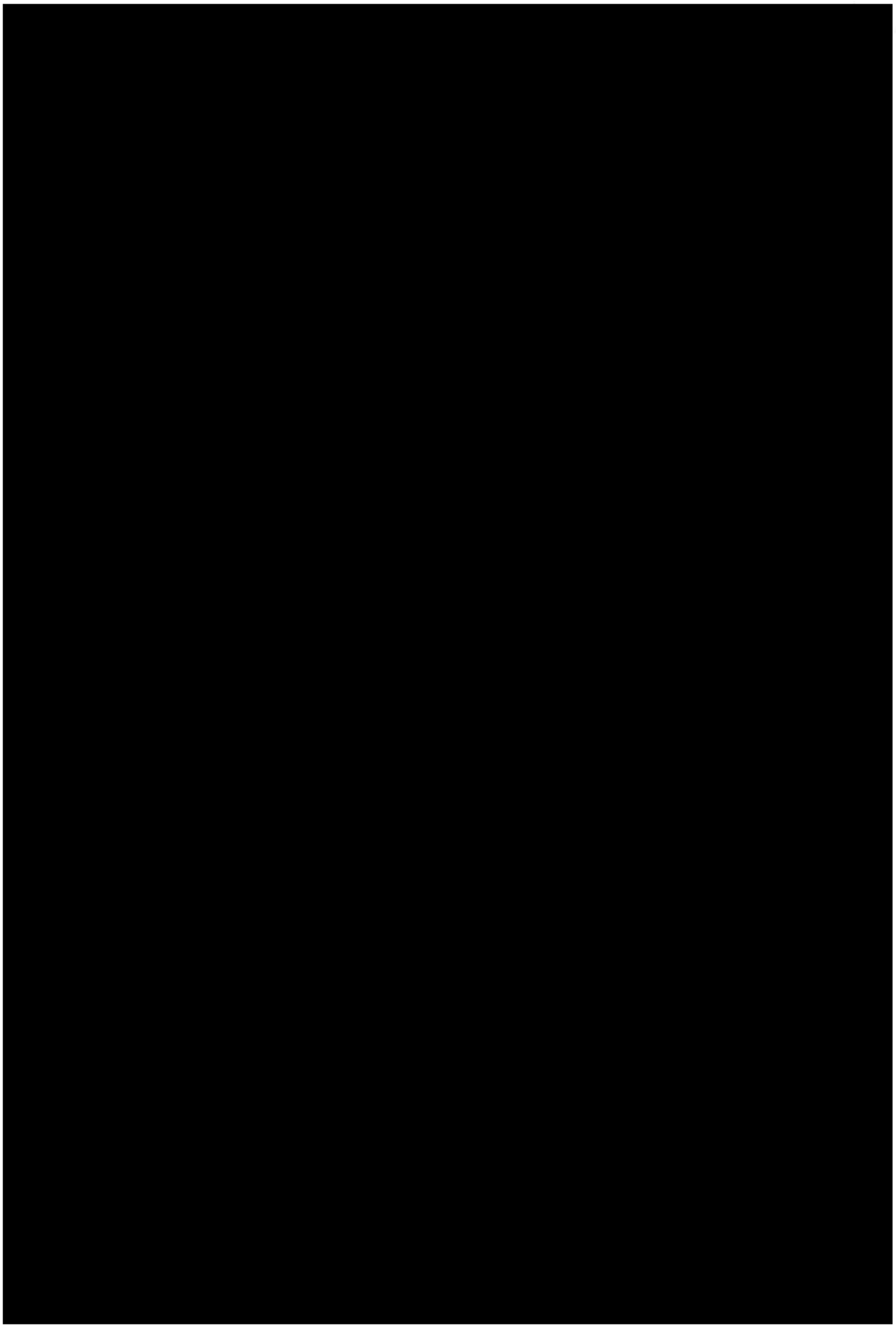


20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

1/1



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303122/2020
Námitky

MMB/0303122/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303146
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7371

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

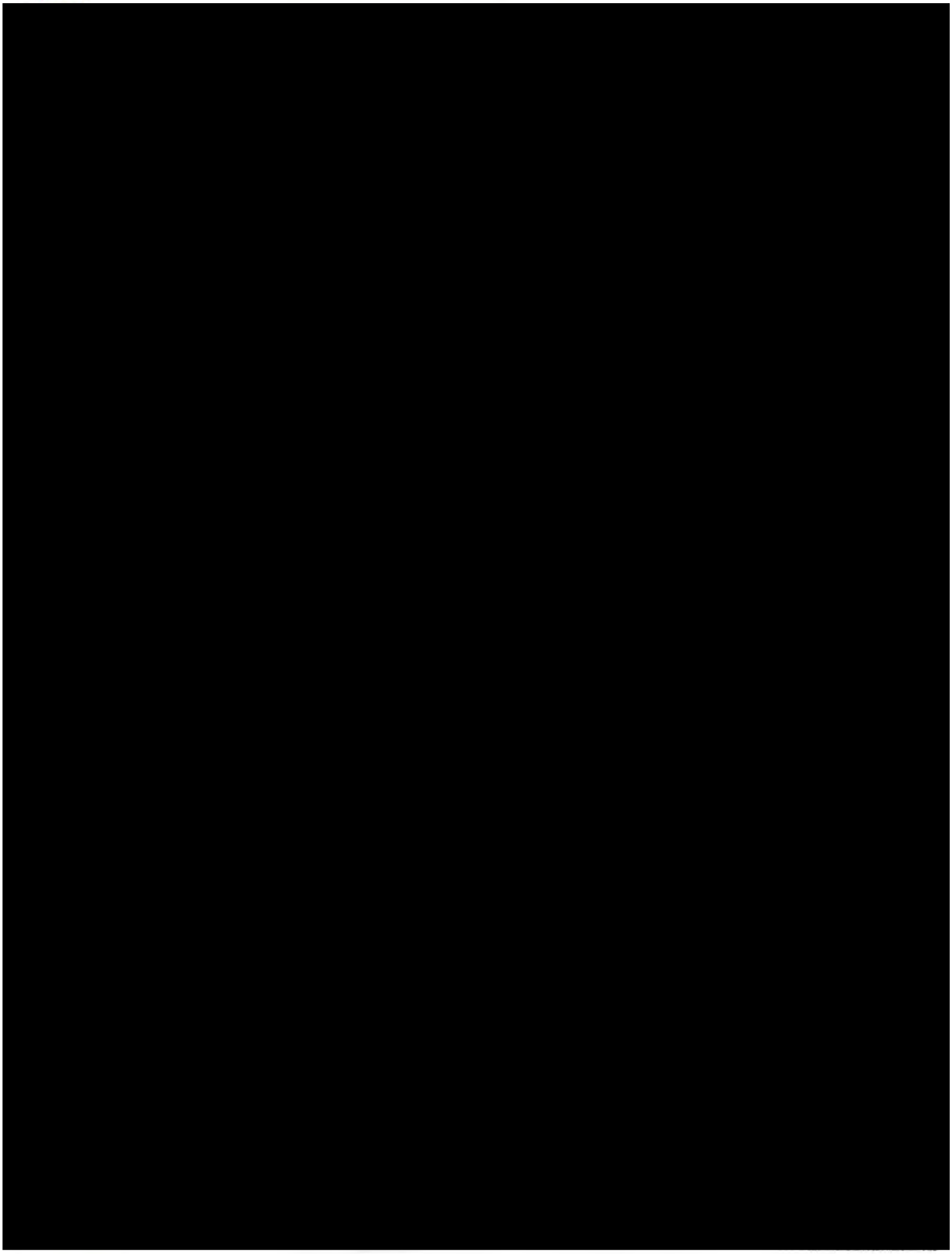
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 21.6.2020	Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

GIS BRNO

STÁVAJÍCÍ ÚPmB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303146/2020
Námitky

MMB/0303146/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303149
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7372

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303149/2020
listy: 1 přílohy:

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

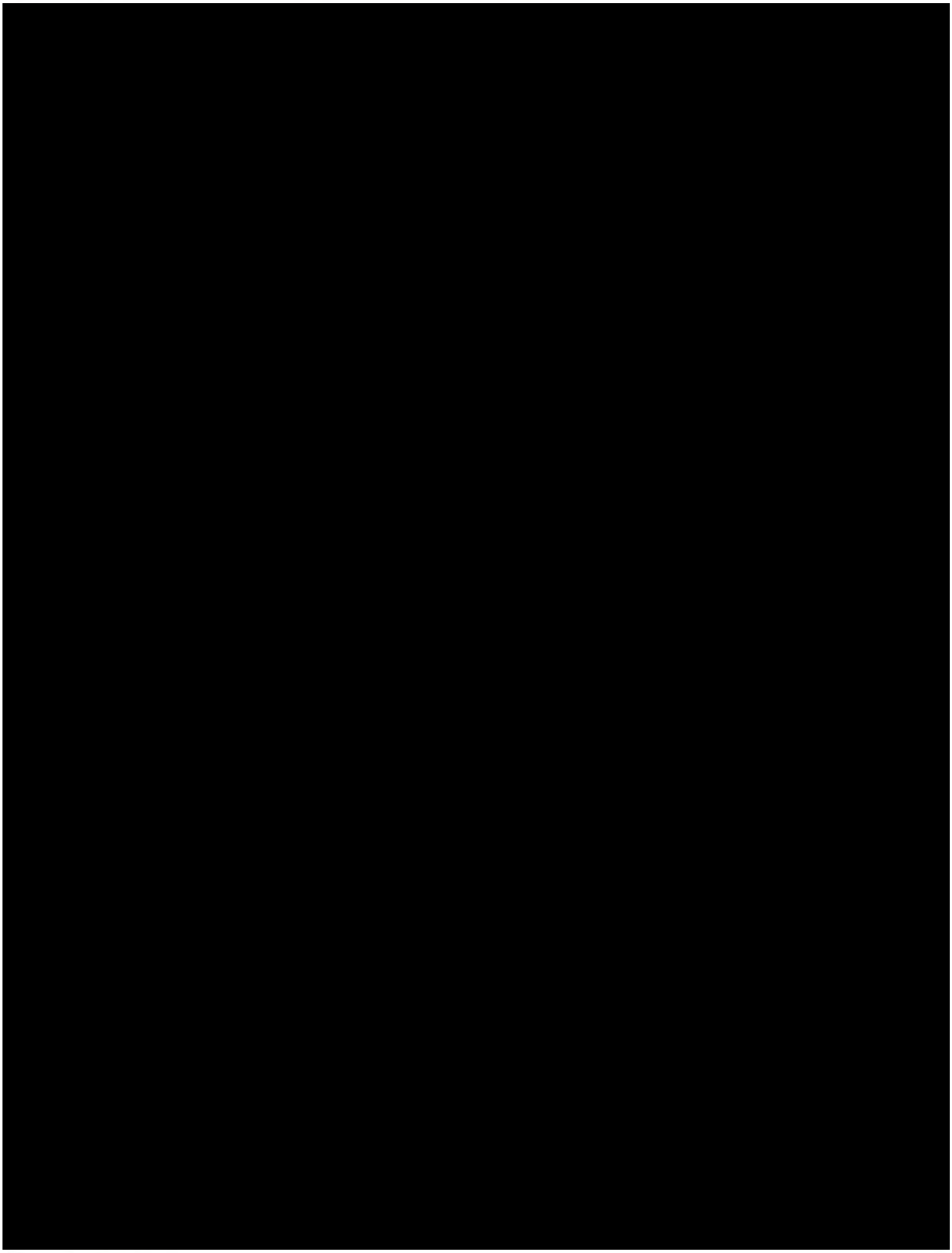
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 27.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

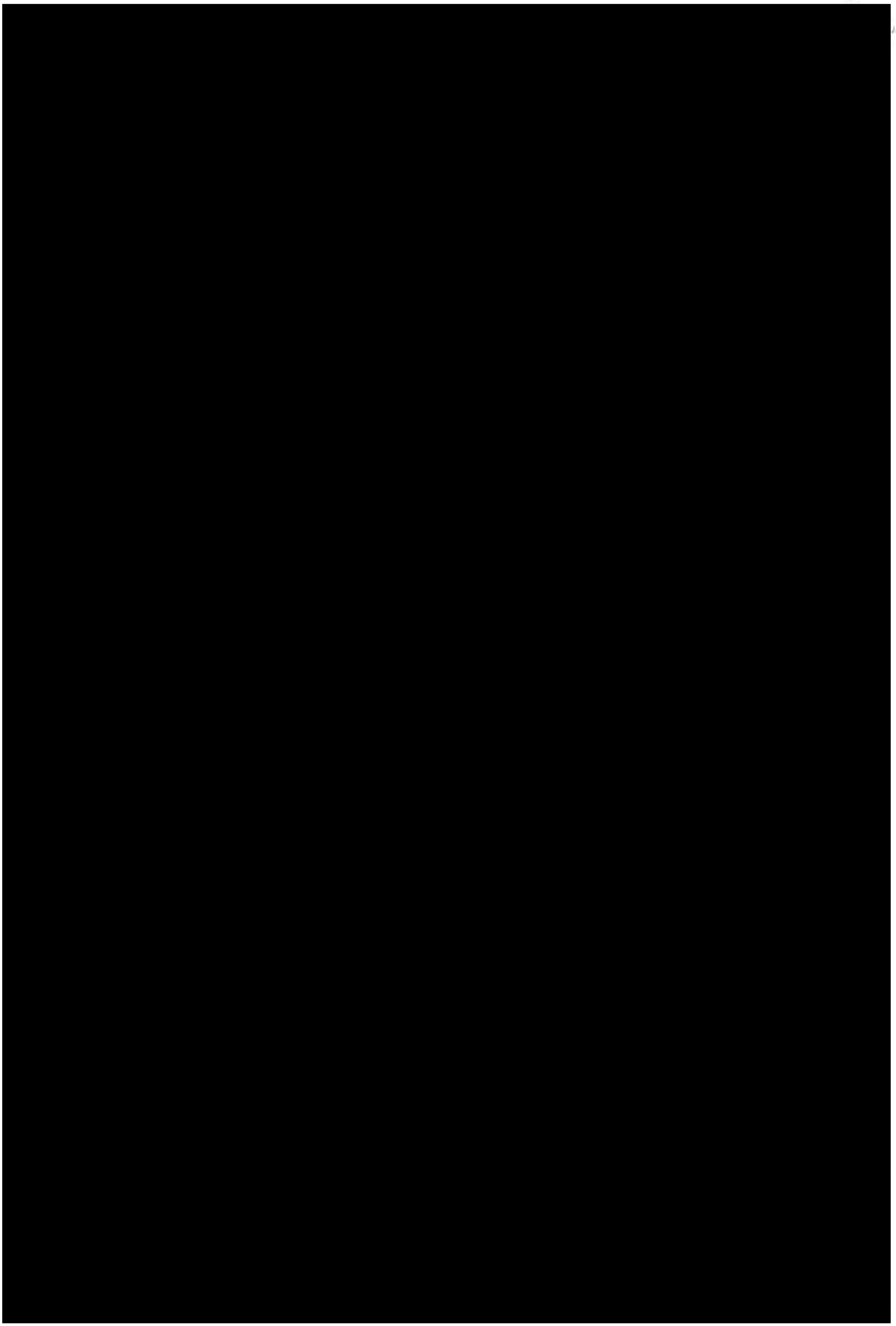
STAVAJÍCÍ ÚPRAVA



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303149/2020
Námitky

MMB/0303149/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

7773

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303155
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303155/2020

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	navrhovanou změnou
	Katastrální území Komín, parc[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č[redacted]. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě[redacted]na pozemku par.[redacted]k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrn[redacted] Kn-7, par. č[redacted]k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPn[redacted] dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č[redacted]k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č[redacted]k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 22.6.2020 Podpis: [redacted]

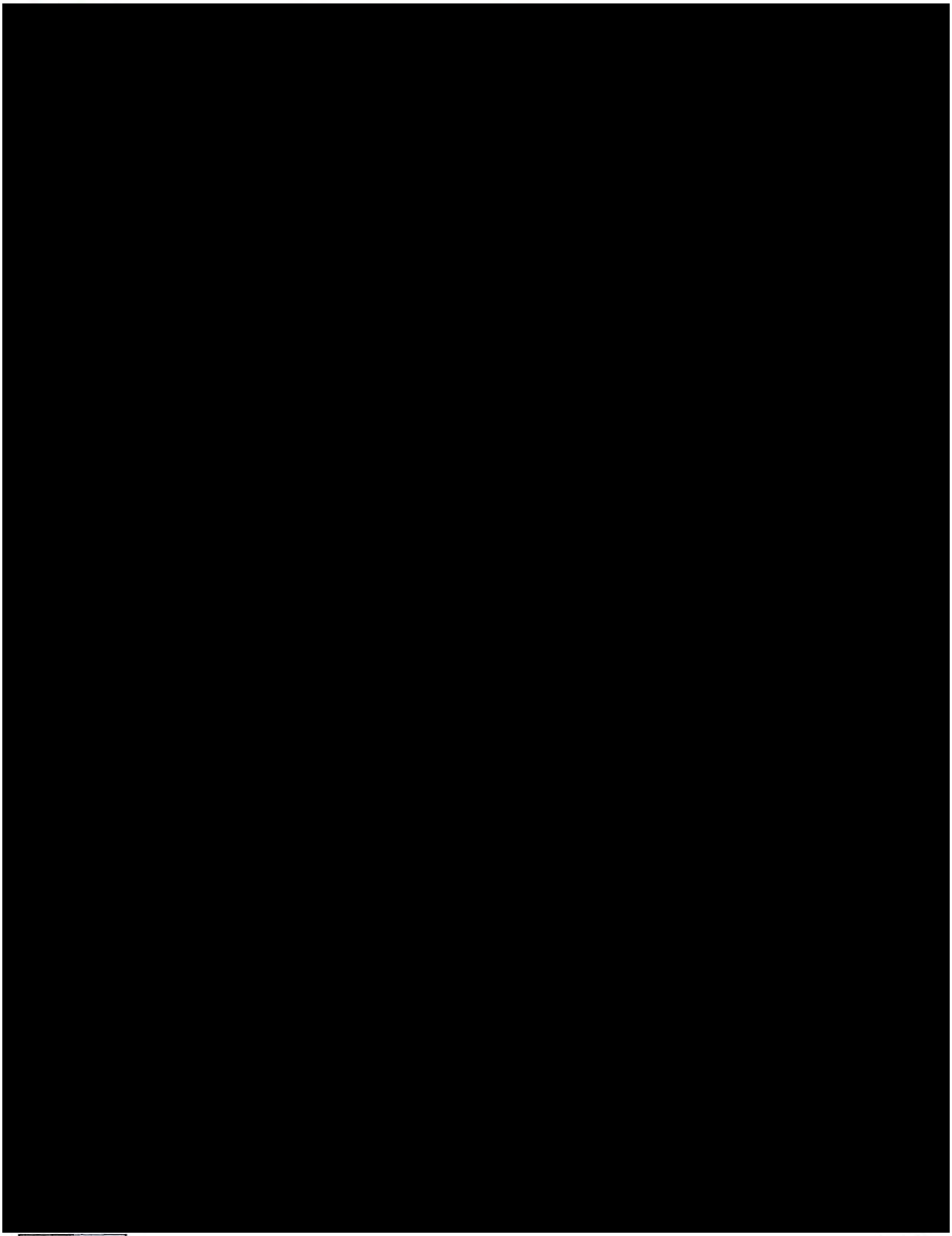
*nehodící se škrtněte

Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

STÁVAJÍCÍ ÚPLNÍ

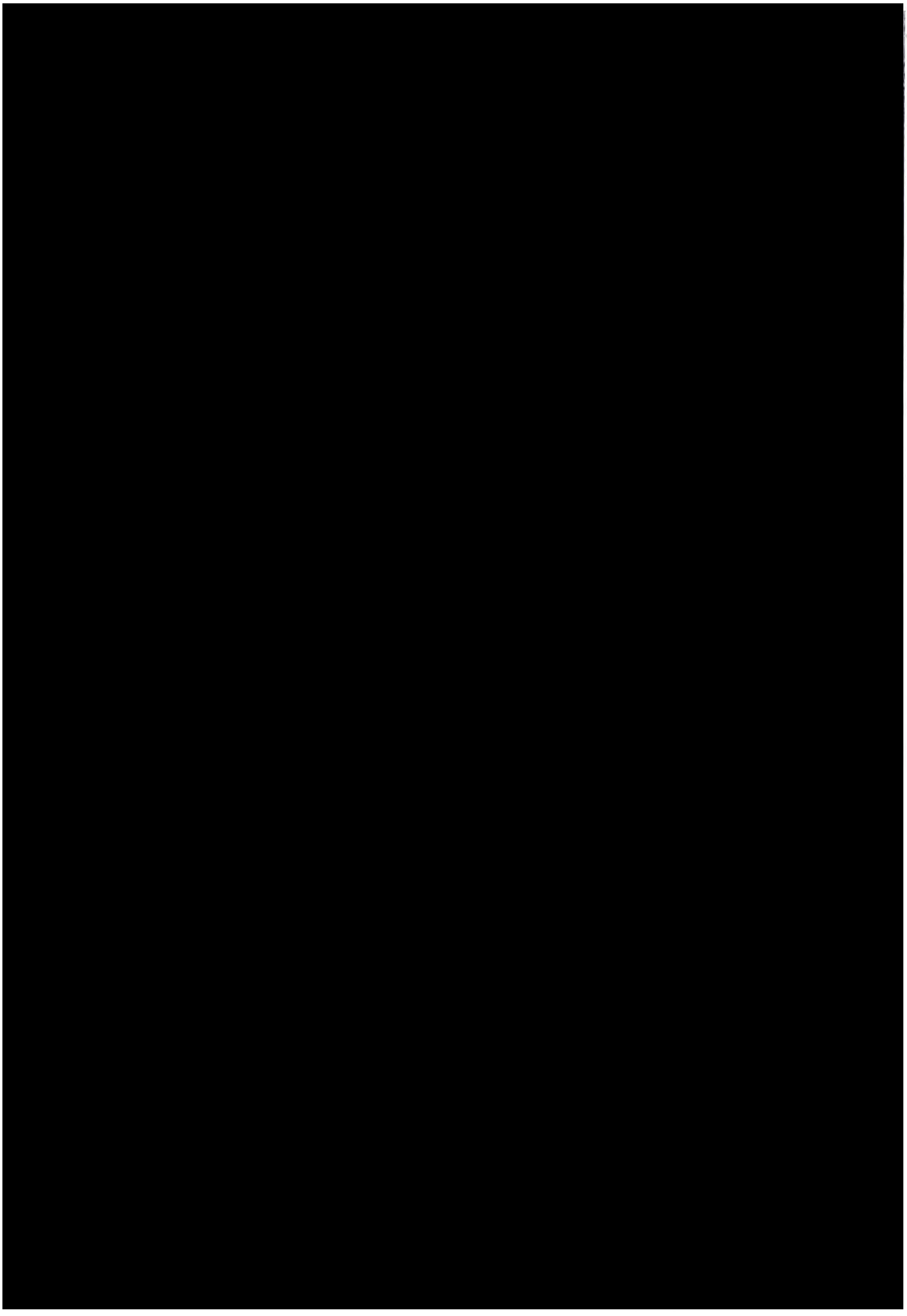
[redacted]



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



MMB/0303155/2020
Námitky

MMB/0303155/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303161
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7374

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303161/2020

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] a pozemku par. č. [redacted] ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

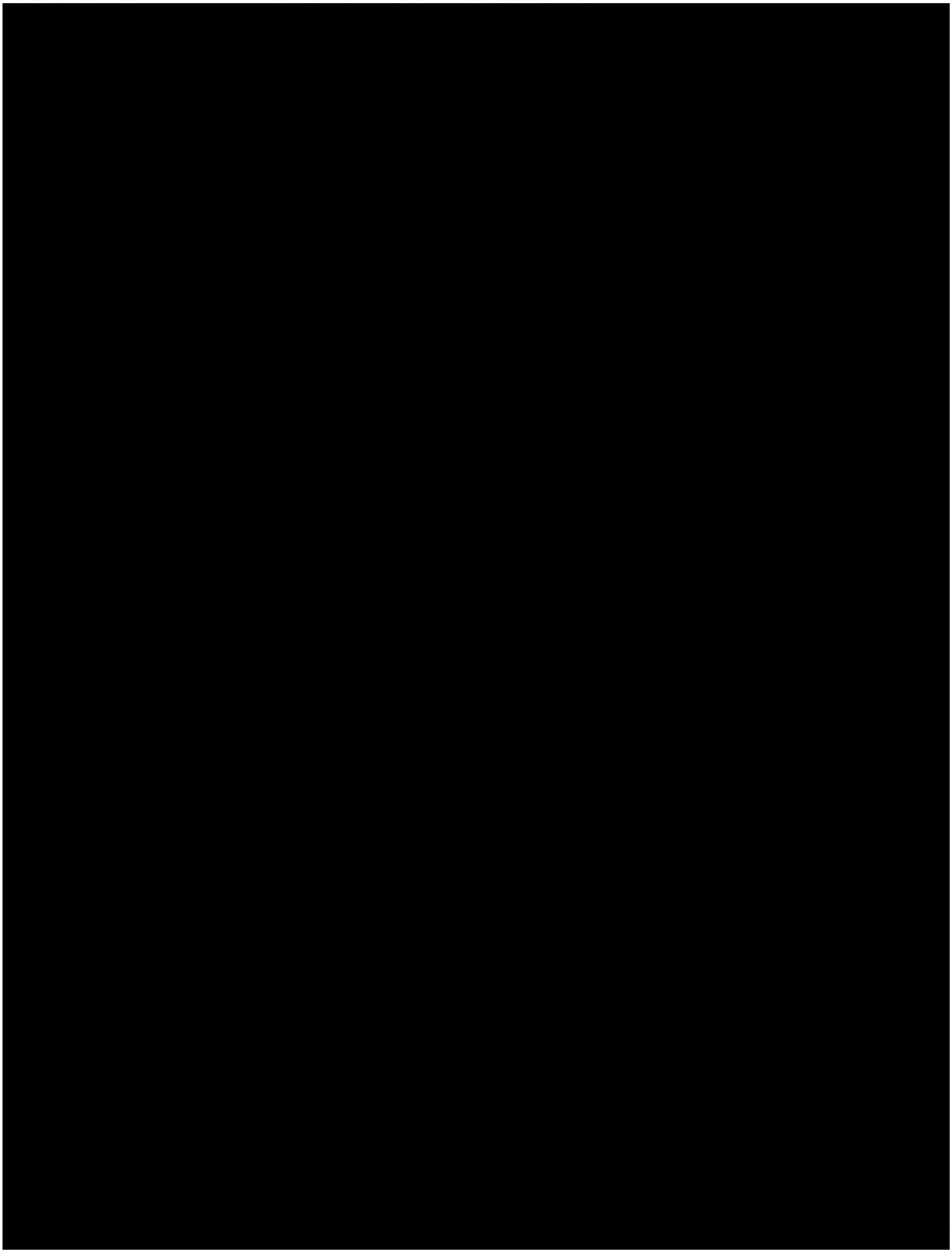
Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] u. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 23.6.2020 Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

GIS BRNO

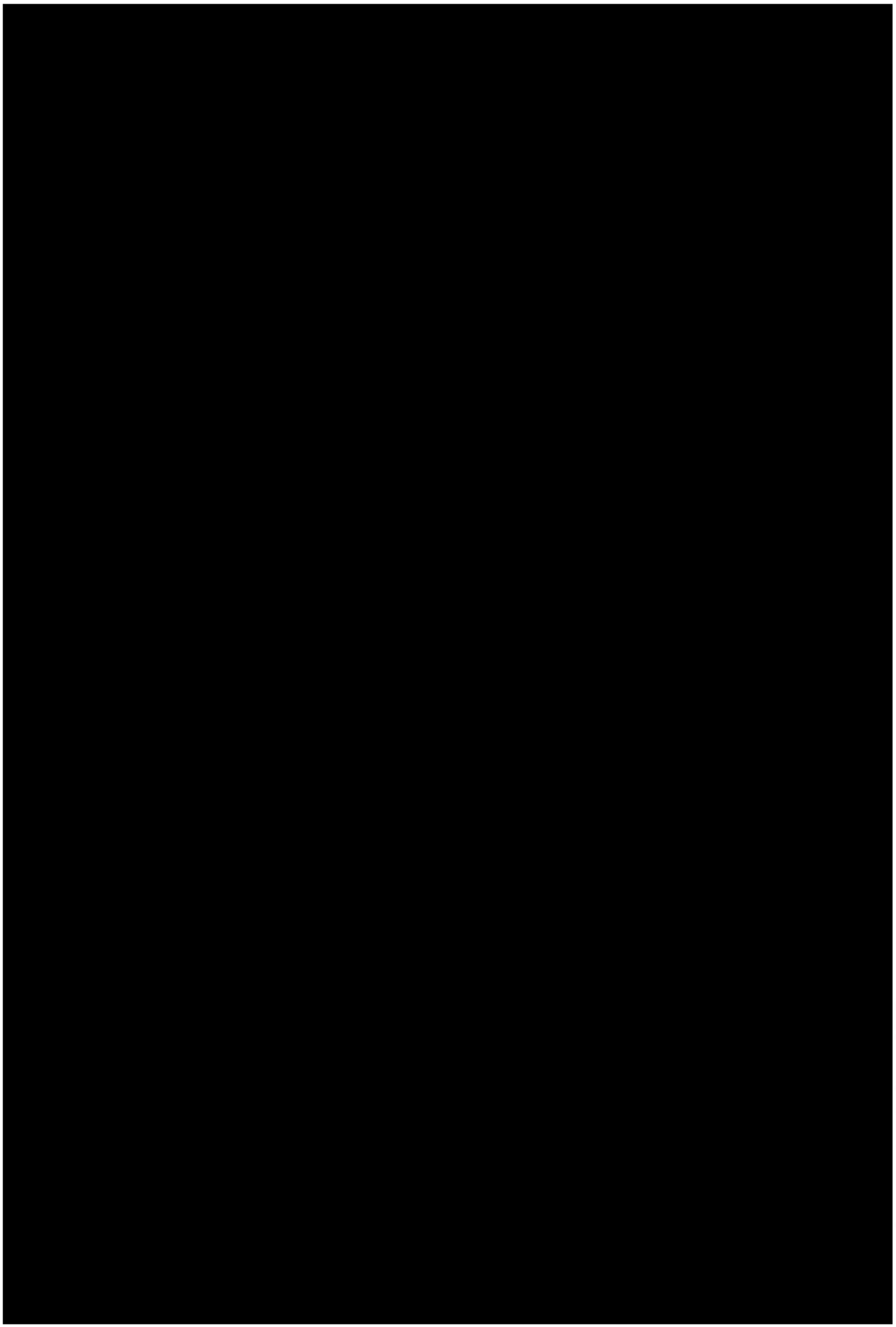
STAVAJÍCÍ ÚPMB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303161/2020
Námitky

MMB/0303161/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
0303164
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7375

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303164/2020
listy:1 příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
~~☐ ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

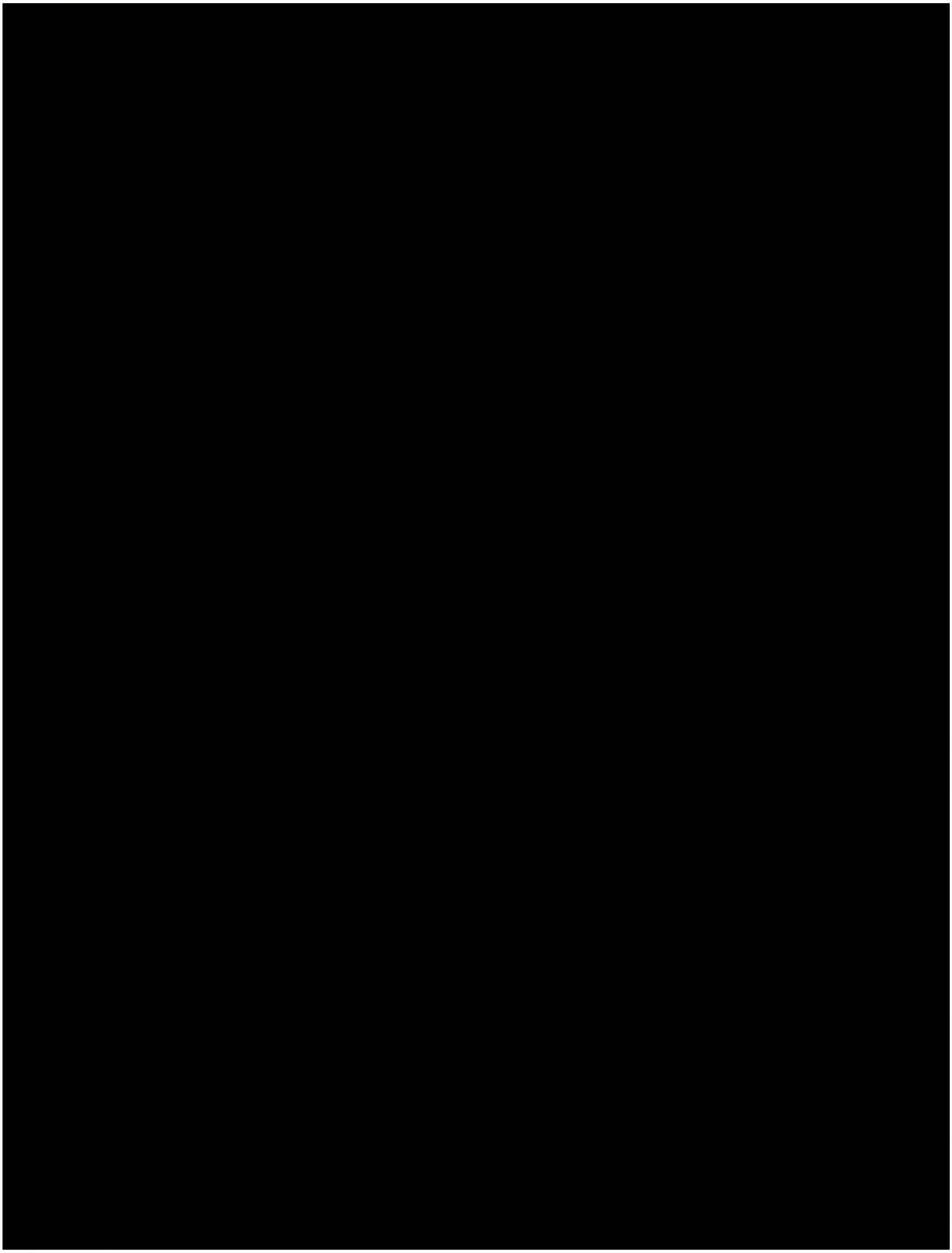
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém dom [redacted] na pozemku par. [redacted], k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted], k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted], k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 20.6.2020 Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

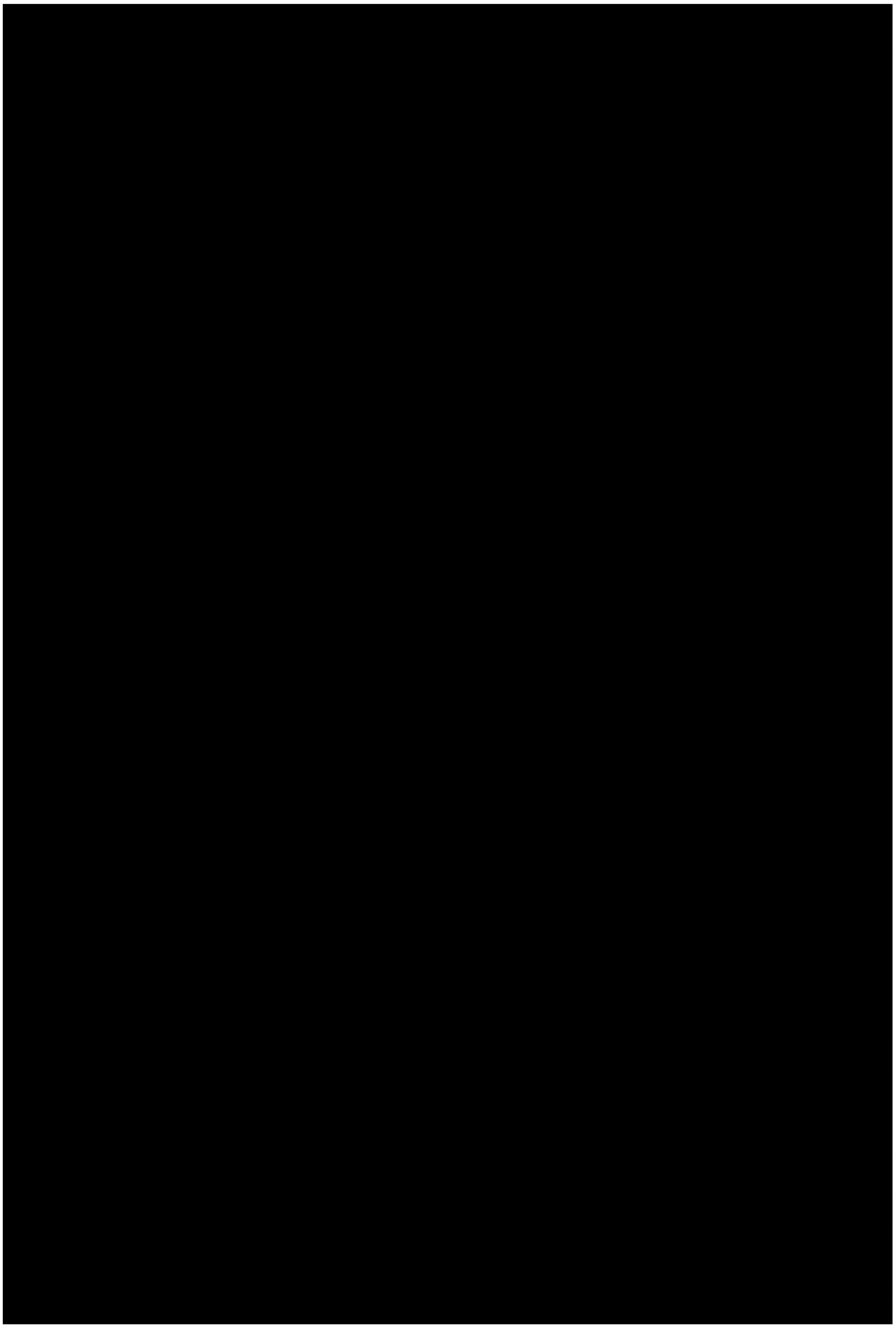
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303164/2020
Námitky

MMB/0303164/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2020
Č.j. MMB: 0303167
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7376

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303167/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb53

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB -**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

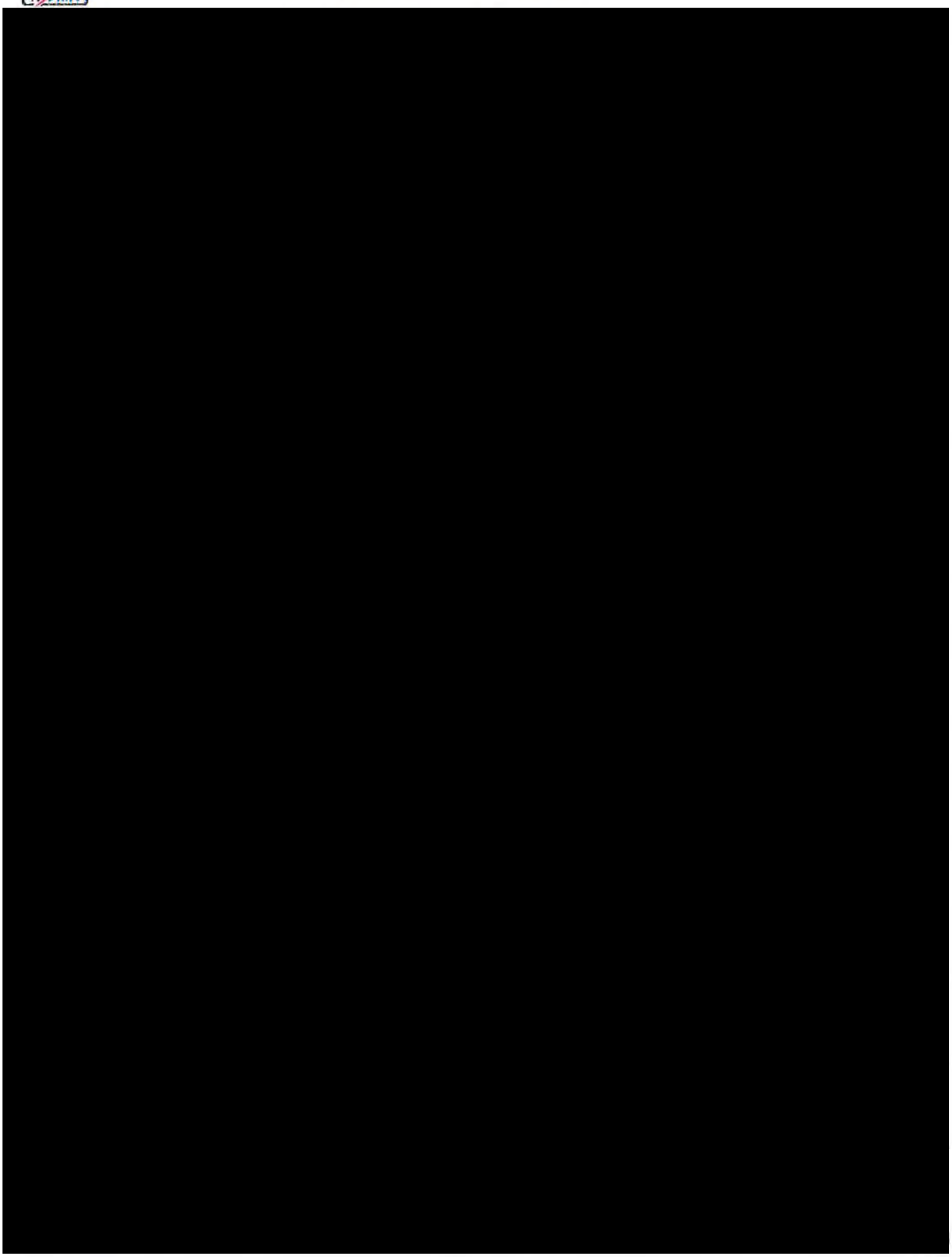
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 19.6.2020	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

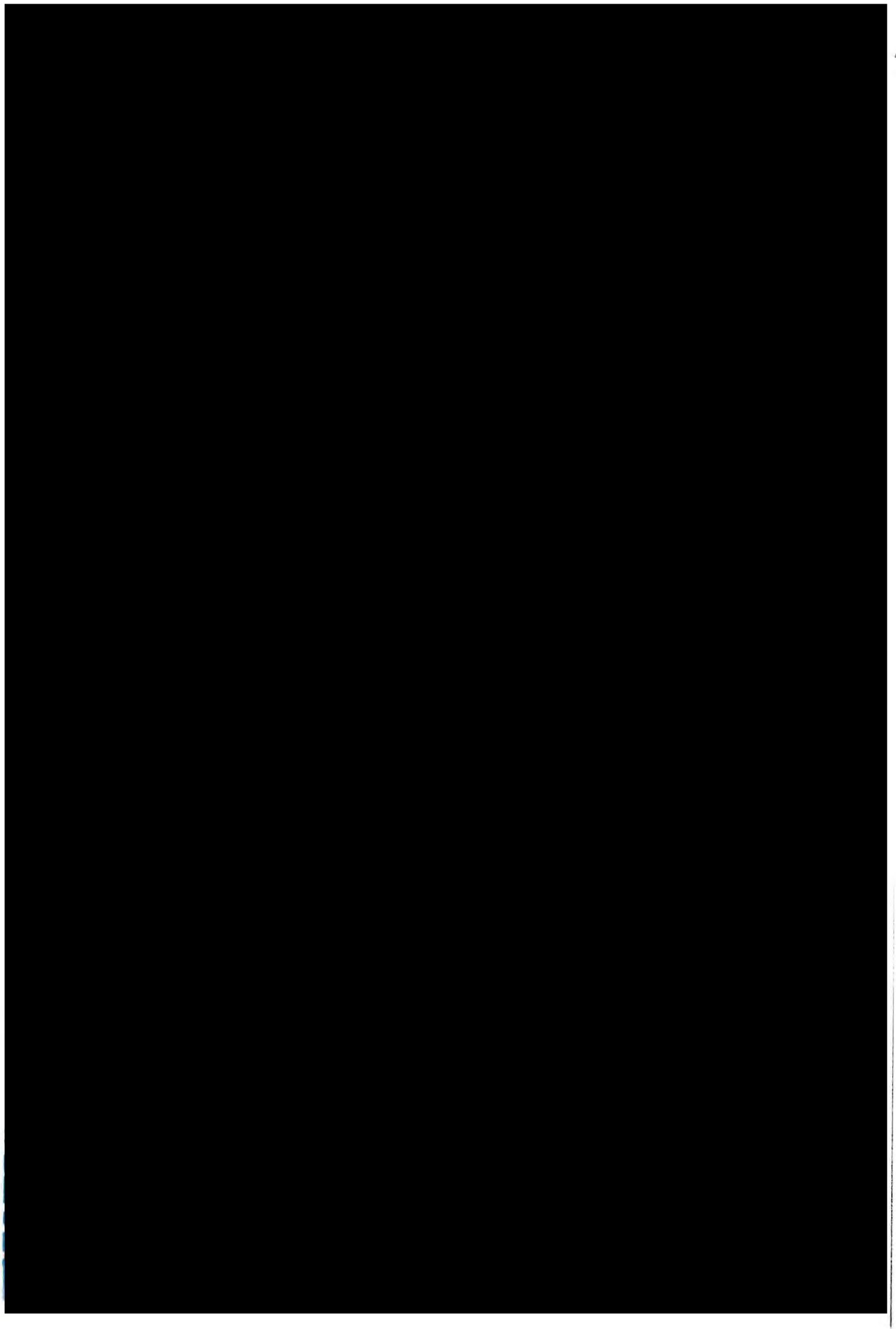
STAVEBNÍ ÚPRAVY



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303167/2020
Námitky

MMB/0303167/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303188
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 7381

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303188/2020

Identifikační údaje podatele

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

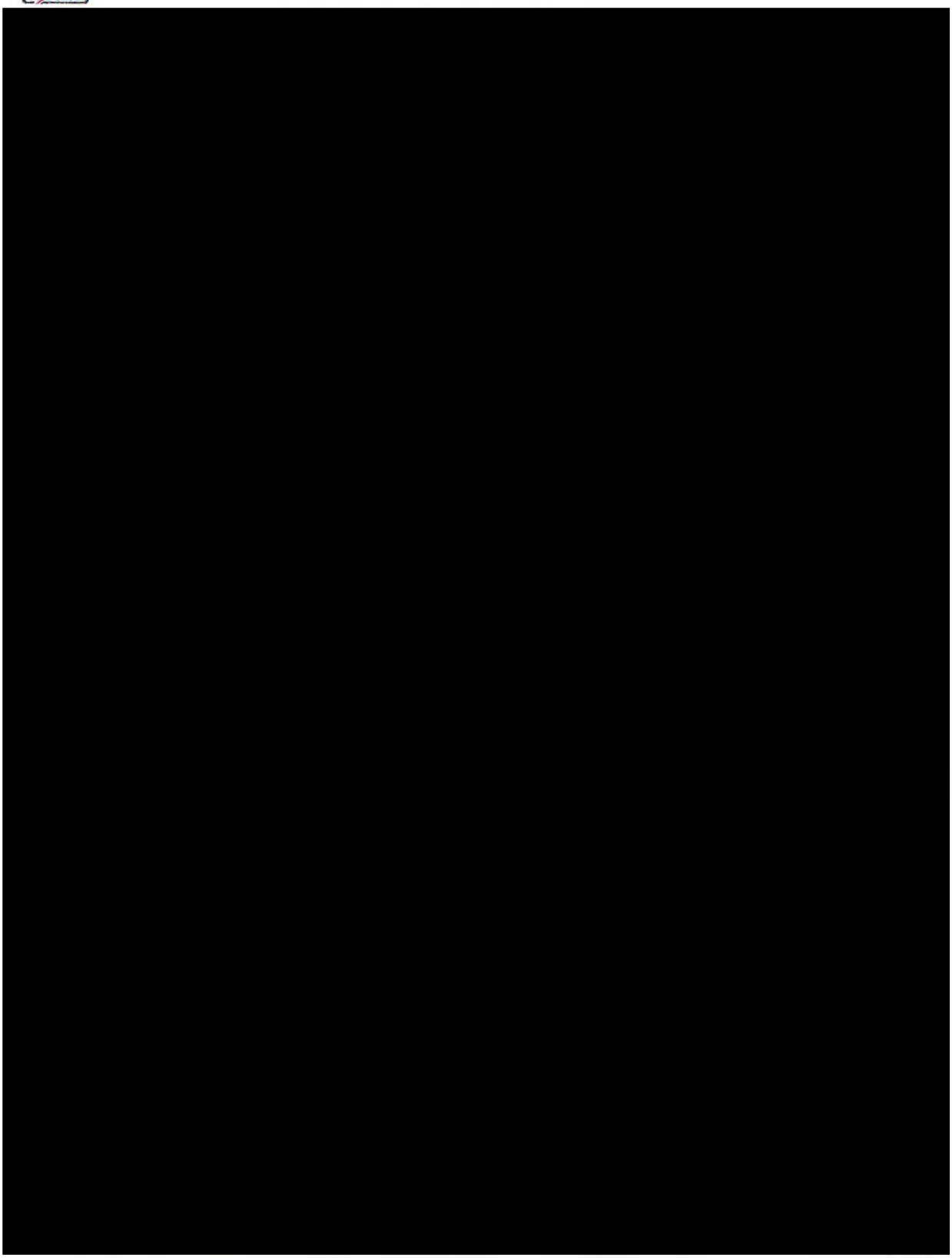
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 22.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

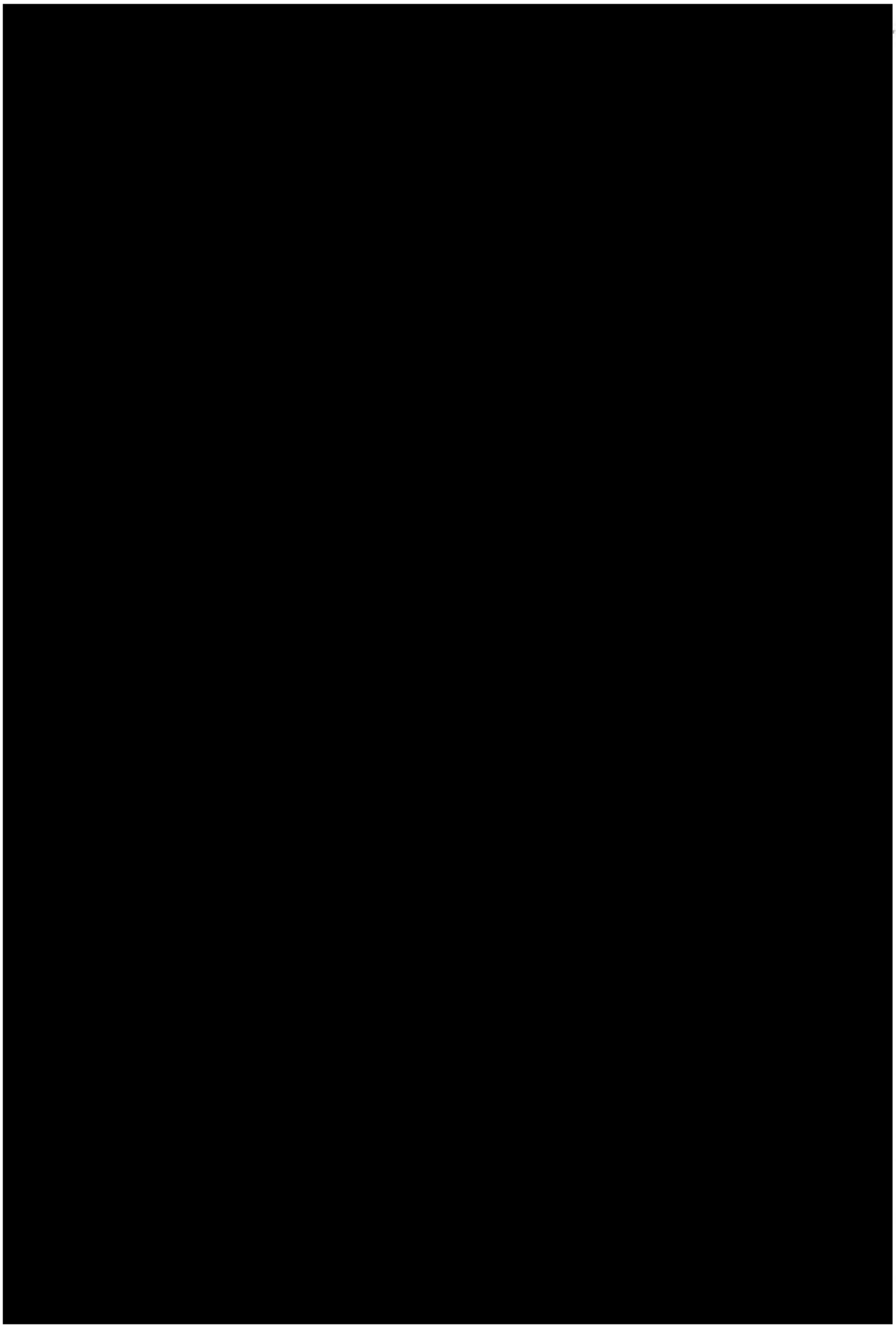
STAVAJÍCÍ ÚPMB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303188/2020
Námitky

MMB/0303188/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303191
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7380

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303191/2020

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

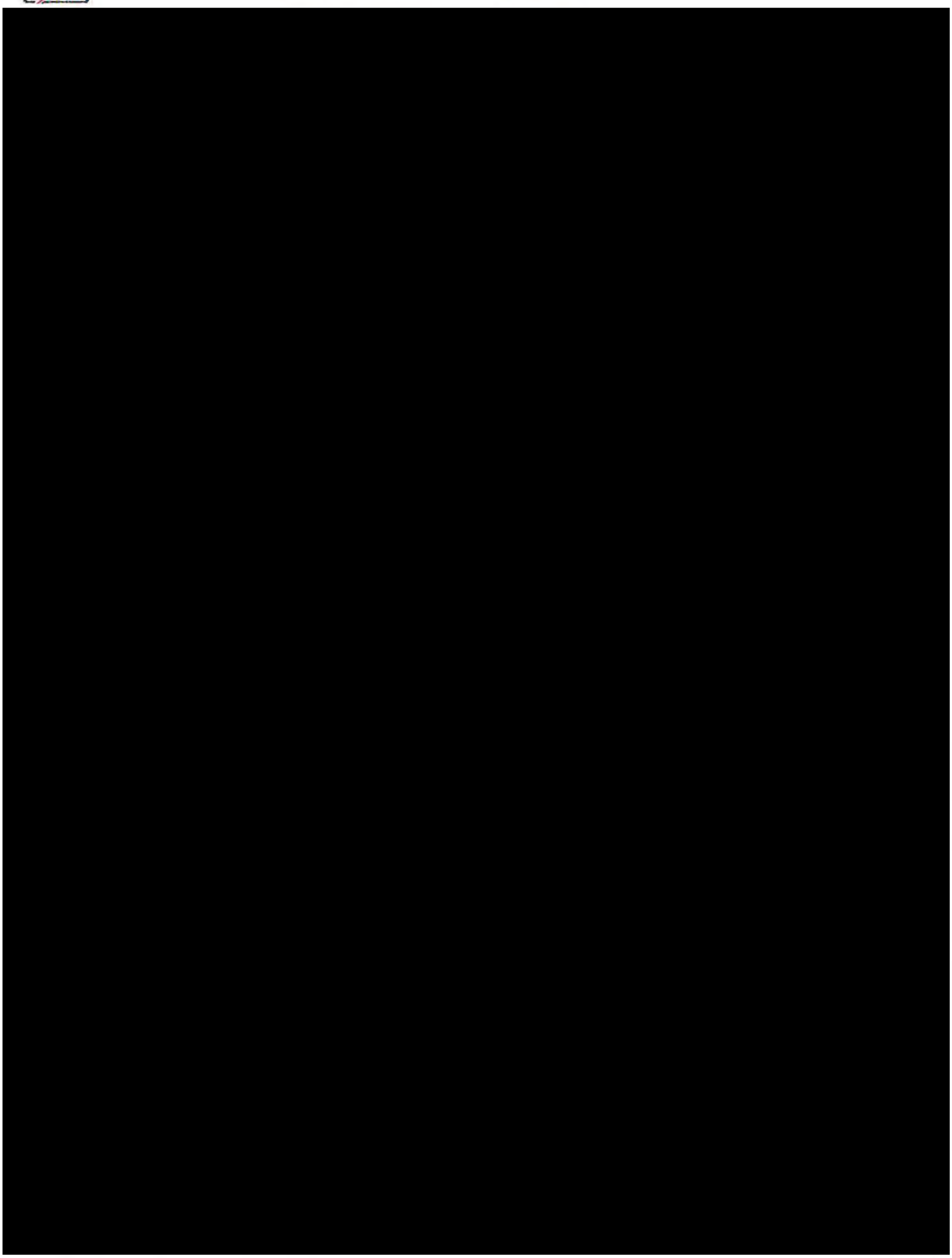
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7 výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného UPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně 23. 6. 2020	Podpi[redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

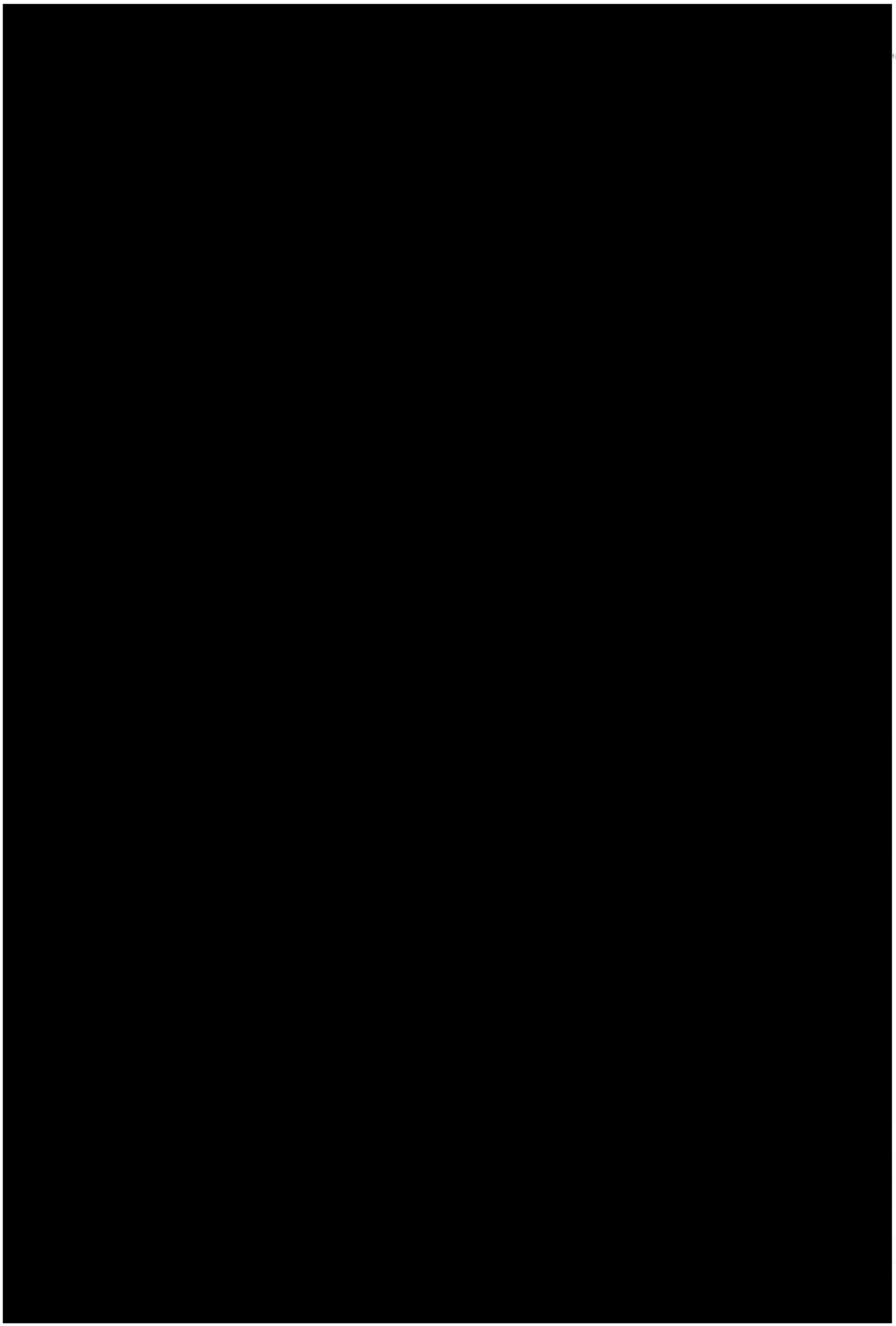
STÁVAJÍCÍ ÚPmB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303191/2020
Námitky

MMB/0303191/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303193/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb6b

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303193
Příl.:
8068

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 29. června 2020

A: Věcně shodná připomínka k návrhu Územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti.

My, níže uvedení a podepsaní občané statutárního města Brna, uplatňujeme v souladu s §23 odst. 2 a 3 a § 52 zákona č 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tyto věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu města Brna, které je jeho pořizovatelem:

Nesouhlasíme s návrhem rozvojové lokality Ob-5 Nadloučí a požadujeme vyřazení rozvojové lokality z návrhu územního plánu.

A: Věcně shodná námitka návrhu Územního plánu Brna.

My, níže uvedení a podepsaní občané statutárního města Brna, uplatňujeme v souladu s §23 odst. 2 a 3 a § 52 zákona č 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tyto věcně shodné námitky k návrhu Územního plánu města Brna, které je jeho pořizovatelem. Naše práva jsou přímo dotčena návrhem rozvojové lokality. Jsme vlastníky pozemků v rozvojové lokalitě Ob-5 Nadloučí:

[redacted]

Nesouhlasíme s návrhem rozvojové lokality Ob-5 Nadloučí a požadujeme vyřazení rozvojové lokality z návrhu územního plánu.

Odůvodnění:

1. Vymezení rozvojové lokality **Ob-5 Nadloučí** je v rozporu s §18 stavebního zákona a v rozporu s urbanistickou koncepcí a stanovenými základními principy návrhu ÚPmB. Naše tvrzení opíráme o základní princip definovaný návrhem územního plánu uvedeným ve Vyhodnocení vlivu návrhů Územního plánu města na udržitelný rozvoj (dále jen „VVURU").
Zde je uvedeno:„ *Mezi základní principy návrhu ÚPmB patří zintenzivnění rozvoje v centrálních částech města na úkor expanze do volné krajiny".*
Vymezení plochy Ob-5 Nadloučí představuje expanzi do volné krajiny. Tato příměstská krajina vytváří v současné době důležitou rekreační základnu každodenní a víkendové rekreace obyvatel města a to nejen z přilehlé městské části.
Vymezení zastavitelné plochy Ob-5 Nadloučí je dalším posouváním rozhraní města a krajiny. Představuje neodůvodněné rozrůstání zástavby do příměstské krajiny. Je dalším neopodstatněným zabíráním neobnovitelného zdroje - zemědělské půdy. Vymezení plochy pro realizaci rezidenční zástavby je zde v příkrém střetu s veřejným zájmem. Ten spatřujeme v zachování možnosti rekreace v příměstské krajině, nezatížení těchto míst další zástavbou, v ochraně pohledově exponovaných míst a krajinného rázu. Plochy rozvojové lokality jsou součástí příměstské krajiny, která je pro nás sdílenou hodnotou, je součástí naší kvality života, představuje sociální pospolitost a sousedství.
Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem a úkolem územního plánování: „*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". Vymezení rozvojové lokality je v přímém rozporu s cíly územního plánování a s republikovými prioritami PÚR kap. 2.2 bod 21: „*Cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace*".
Vzhledem k velké míře návrhu rozvojových ploch v městské části není argumentem nedostatečná kapacita ve vnitřních částech města.

2. Návrh rozvojové lokality Ob-5 Nadloučí je podmíněno vybudováním technické a dopravní infrastruktury. Ve VVURU je vyhodnoceno dopravní napojení rozvojové lokality Ob-5 jako „*obtížně dopravně napojitelné*". Hlavní spolupůsobící skutečnosti jsou v VVURU uvedeny: „*Plochu Ob-5 je obdobně třeba podmínit rovněž realizací Ob/1 a zároveň i Ma/1 tak, aby nedocházelo k podstatnému zvýšení průjezdu po ulici Fryčajova. Zároveň je třeba v řešených plochách zajistit kapacity občanské vybavenosti v podobě školských zařízení v docházkové vzdálenosti.*".
Propojení Ob/1 nebylo schváleno zastupitelstvem MČ Maloměřice a Obřany. Ma/1 představuje výrazný konflikt s veřejným zájmem ochrany archeologického dědictví a zájmy ochrany přírody a krajiny.
Vymezení rozvojové lokality určené pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu by mělo být vyváženo odpovídající občanskou infrastrukturou, která je dle našeho názoru v současné době v městské části nedostatečně pokrytá. Tento stav věci se dotýká i mimoškolních aktivit, kdy v naší městské části jsou v současnosti minimální možnosti. Vyvolaná dojížďka za volnočasovými aktivitami neodpovídá koncepci města krátkých vzdáleností.
Zastavitelná plocha Ob-5 Nadloučí je v rozporu s vytvářením města krátkých vzdáleností, které má sílu eliminovat neustále narůstající individuální automobilovou dopravu.

3. Dalším tvrzením vyjádřeným v základních principech návrhu ÚPmB je: „*V okrajových částech města je rozvoj navrhován s ohledem na charakter území, ochranu ZPF a krajiny, návaznost na stávající infrastrukturu a dopravní limity.*"
Vymezená lokalita nerespektuje tyto principy. Vymezená lokalita má výrazné výškové převýšení. Charakteristické pro toto místo je otevřená expozice. Z hlediska klimatických poměrů se jedná o výraznou návětrnou plochu nevhodnou pro umístění ploch bydlení. Dalším aspektem výrazného převýšení je pohledová expozice nejen z blízkých, ale i dálkových pohledů. Tento argument opíráme také o VVURU. Ob-5 se dle vyhodnocení nachází na „*pohledově významném svahu*". Vymezení této rozvojové lokality je v rozporu s ochranou hodnot krajinného rázu.
Vyhodnocení dále uvádí že: *Téměř v celém území lokality Ob-5 je území s nerealizovatelným zasakováním.*" Toto vyhodnocení vytváří nevhodné podmínky pro umístění zástavby vzhledem k požadavkům § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

4. Ve vymezené ploše se prokazatelně nacházejí stanoviště živočichů, která jsou na seznamu ohrožených a zákony chráněných druhů, jako roháč obecný a nosorožík kapucínek.

Tato plocha je dnes součástí příměstské krajiny poskytující v pěší docházkové vzdálenosti zázemí pro každodenní a víkendovou rekreaci. Vyváženost kompaktní zástavby s dostupnými plochami pro rekreaci jsou klíčovými atributy kvality života. Proto je zcela zásadní tyto plochy ponechat v systému příměstské rekreace. Respektovat současnou lomovou hranu, která jasně definuje rozhraní mezi zastavěnými plochami města a volnou krajinou. Tato linie byla v předchozí ÚPD vymezena jako prvek ÚSES a je současnou zelení ukotvena.

5. Rozsah rozvojových ploch v kontextu celé MČ Maloměřice a Obřany výrazně přesahuje měřítko stávající urbanistické struktury. Takto definovaný rozvoj považujeme za nevyvážený, nadsazený a negativně ovlivňující sociální skladbu obyvatel MČ.

B. Zmocnění zástupce veřejnosti
V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují jméno, příjmení, adresa, datum narození, aby je zastupoval/a jako zástupce veřejnosti při pořizování návrhu Územního plánu města Brna a k návrhu územního plánu města Brna podal/a námitky na základě věcně shodných připomínek, a aby je projednal/a podle stavebního zákona.

C. Přijetí zmocnění
Toto zmocnění přijímáme:

[redacted]

Dne 29.6.2020 Podp[redacted]

[redacted]

Dne 29.6.2020 Podp[redacted]

V Brně dne 29. června 2020

D. Seznam občanů statutárního města Brna, kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu statutárního města Brna a zmocňují zástupce veřejnosti k podání námitky

V předloženém seznamu občanů jsou dva uvedení vlastníci pozemků v rozvojové lokalitě Ob-5 ostatní občané jsou rozvojovou lokalitou negativně dotčeni.

Připojuji se k námitce/připomínce k **OB 5- Nadloučí** - Lokalita rozvíjí nízkopodlažní rezidenční zástavbu a plochy městské zeleně.

	Jméno, příjmení	*Datum narození*	*Trvalé bydliště*	*Občan Brna ANO/NE*	**Vlastník pozemku ANO/NE**	**Katastrální území/ parcela číslo**	*Podpis*
1.	[redacted]						[redacted]
2							
3							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9							
10.							
11.							
12							
13.							

MMB/0303193/2020
Zástupce veřejnosti

MMB/0303193/2020

Námitka

Výrok:

Námitce nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pokyny pro zpracování Návrhu nového ÚPmB schválené ZMB v červnu 2018 obsahovaly k lokalitě Ob-5 "Nadloučí" pokyn na vymezení územní rezervy z důvodu neexistence trasy silnice 43 na území města v územně plánovací dokumentaci. Zpracovatel nového ÚP přesto v Návrhu ÚP pro veřejné projednání v červnu 2020 lokalitu vymezil jako rozvojovou, pro rozvoj bydlení a městské zeleně.

Trasa silnice 43 se v září 2020 schválenou 1. aktualizací ZUR JmK promítla do nadřazené územně plánovací dokumentace a nový ÚP na tuto skutečnost v další fázi upraveného návrhu ÚP, u sytému silniční dopravy reagoval. (Pominul tím podstatný důvod pro vymezení více území v městě Brně jako územní rezervy a úkolem zpracovatele ÚP bylo posoudit aktivaci územích rezerv.)

ZUR JmK městu Brnu zároveň ukládají řešit v územním plánu trasu silničního obchvatu MČ, tím bude cílové řešení rozvoje MČ pro bydlení provázáno s obchvatovou komunikací, která dopravnímu zatížení MČ odlehčí.

Lokalita Ob-5 "Nadloučí" byla při projednání nového ÚP kladně vyhodnocena z hlediska záboru zemědělského půdního fondu Není důvodné lokalitu Ob-5 převádět do územních rezerv: cílové řešení území dle ÚP bude obsahovat komplexní řešení rozvoje bydlení včetně nezbytného rozvoje dopravní infrastruktury. Naopak do územních rezerv č. B-12 a č. B-13 byly po veřejném projednání v červnu 2020 převedeny další původně navržené rozvojové lokality pro rozvoj bydlení Ob-1 a Ob-4, které souvisely s komunikací Ob/1. Zrušením obou rozvojových lokalit bude nový rozvoj území MČ pro rezidenční využití výrazně eliminován a situován do jedné lokality.

Z doplněného Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (posouzení SEA) a projednání Návrhu ÚP nakonec pro lokalitu vyplynuly podmínky jak pro dopravní infrastrukturu (dopravní napojení nově vymezovaných zastavitelných ploch), tak pro infrastrukturu technickou (možnosti odkanalizovaní) – viz karta lokality Ob-5 textové části Výroku.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303206
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7493

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303206/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb77

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Dolní Heršpice, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno – Jih
Katastrální území	Dolní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno – k.ú. Dolní Heršpice, p.č. [redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Zařazení do stavební návrhové plochy bydlení – vše v souladu se zdůvodněním dle přílohy

Změna zařazení z plochy veřejných prostranství (O) dle řešení obsaženého v platném ÚPmB mimo můj pozemek – vše v souladu se zdůvodněním dle přílohy

V Brně dne 26.6.2020	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

V Brně dne 26.6.2020

Příloha - Uplatnění námitky k Návrhu územního plánu města Brna ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Vážení,

seznámil jsem se s Návrhem územního plánu města Brna, dostupným na webových stránkách Portálu územního plánování města Brna https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/navrh-2/ (dále také jako „návrh ÚP").

Dle výpisu z listu vlastnictví č. [redacted] jsem vlastníkem pozemku p.č. [redacted] dále také jako „dotčená nemovitost").

Dle platného územního plánu města Brna je dotčená nemovitost zařazena jakožto celek do stavební návrhové plochy bydlení (B), funkční typ – plocha čistého bydlení (BC).

Dle návrhu nového územního plánu města Brna je dotčená nemovitost zařazena podstatnou částí do plochy veřejných prostranství (O) a pouze zbývající část zůstává zařazena do stabilizované plochy bydlení (B/r1) se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3 – 7 m.

Proti navrhovanému zařazení dotčené nemovitosti jsem nucen jako vlastník ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona uplatnit k návrhu Územního plánu města Brna v zákonné lhůtě písemné námitky, které odůvodňuji následovně:

1) **Námitka proti zařazení pozemku do plochy stabilizované**

Jak již bylo výše uvedeno, návrh nového územního plánu města Brna zařazuje dotčenou nemovitost do stabilizované plochy bydlení (B/r1)

Naproti tomu platný územní plán zařazuje dotčenou nemovitost jako celek do stavební návrhové plochy bydlení (B), funkční typ – plocha čistého bydlení (BC).

Dle platného územního plánu se rozumí *plochou návrhovou dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.* Naopak *plochou stabilizovanou* se dle návrhu územního plánu rozumí *ta část území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit* (obdobně jako ve stávajícím ÚP).

V této souvislosti zdůrazňuji, že dotčená nemovitost není pokračováním plochy zahrad stávajících staveb přístupných z ulice Osamělá, tak, jako je tomu u sousedních parcel, ale jedná se o samostatně vyčleněnou parcelu s přístupem plánovaným z budoucí komunikace situované vedle rozvojové plochy DH-3 Hošek Motor Vídeňská. Na dotčené nemovitosti plánuji po provedení zmiňované komunikace realizovat stavbu rodinného domu.

Zastupitelstvo města Brna na svém červnovém zasedání schválilo a vydalo soubor změn 43- (blíže ji změnu ÚPmB označenou B36/15-0/Z), která v rámci řešeného území odlišně řešila vymezení plochy KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU, která dále pokračuje okolo mého pozemku.

V souladu s ust. § 102 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, je v území založen nový právní stav, který je nutno po dobu minimálně 5 let neměnit, v opačném případě je založen důvod pro náhradu škody. Podle dostupných informací má být nový ÚP vydán v roce 2022, tj. za 2 roky. Pokud nebude vymezení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANTSVÍ upraveno, pak dojde k přímému dotčení mého pozemku, změně právního stavu v území a založení práva na náhradu za změnu v území.

Vzhledem k výše uvedenému požaduji zachovat právní stav v území po stavebním zákonem určenou dobu 5 let a zachování pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Horní Heršpice součástí návrhové plochy bydlení. Žádám tedy změnu vymezené plochy bydlení z plochy stabilizované na plochu návrhovou, případně vymezení nové plochy návrhového bydlení.

2) **<u>Námitka proti zařazení části pozemku do plochy veřejných prostranství (O)</u>**

Jak již bylo výše popsáno, návrh nového územního plánu města Brna zařazuje podstatnou část dotčené nemovitosti do plochy veřejných prostranství (O) a pouze zbývající část zůstává zařazena do stabilizované plochy bydlení (B/r1).

Naproti tomu platný územní plán zařazuje dotčenou nemovitost jako celek do stavební návrhové plochy bydlení (B), funkční typ – plocha čistého bydlení (BC).

Jak jsem již uvedl, na dotčené nemovitosti plánuji realizovat stavbu rodinného domu. Navrhovaným zařazením části dotčeného pozemku do plochy veřejných prostranství (O) by byla realizace této stavby značně ztížena. Navíc, v sousedství je připravena dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zpracována firmou CODEVINTEC COMPANY a.s., která v tomto území řeší mj. i umístění příslušné pozemní komunikace, a to výlučně v ploše vymezené platným územním plánem, tedy pouze na pozemku p.č. 490 v k.ú. Dolní Heršpice, bez přesahu na pozemky v k.ú. Horní Heršpice. K uvedené dokumentaci bylo již vydáno souhlasné závazné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje MMB dne 24.10.2018 pod č.j. MMB/0054105/2018/Dom.

Zastupitelstvo města Brna na svém červnovém zasedání tohoto roku schválilo a vydalo soubor změn 43- (blíženi změnu ÚPmB označenou B36/15-0/Z), která v rámci řešeného území odlišně řešila vymezení plochy KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU, která dále pokračuje okolo mého pozemku.

V souladu s ust. § 102 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, je v území založen nový právní stav, který je nutno po dobu minimálně 5 let neměnit, v opačném případě je založen důvod pro náhradu škody. Podle dostupných informací má být nový ÚP vydán v roce 2022, tj. za 2 roky. Pokud nebude vymezení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANTSVÍ upraveno, pak dojde k přímému dotčení mého pozemku, změně právního stavu v území a založení práva na náhradu za změnu v území.

Vzhledem k výše uvedenému požaduji zachovat právní stav v území po stavebním zákonem určenou dobu 5 let a upravit plošné vymezení PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (O) podle řešení obsaženého v platném ÚPmB mimo můj dotčený pozemek.

Úprava návrhu územního plánu podle mého názoru plně dostojí požadavkům kladeným na cíle a úkoly územního plánování ve smyslu platné právní úpravy a navíc bude v souladu s navrhovaným využitím dotčené nemovitosti a lépe uspokojí moje vlastní požadavky na kvalitu a způsob využívání dotčené nemovitosti v mém vlastnictví.

Předem [redacted] řízení a jsem s pozdravem

[redacted]

MMB/0303206/2020
Námitky

MMB/0303206/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje zachování zařazení do plochy návrhové bydlení podle platného ÚPmB, a dále úpravu plošného vymezení rozhraní ploch "B" a "O" podle platného ÚPmB s odkazem na ZMB v červnu roku 2020 vydanou změnu platného ÚPmB ozn. B 36/15-0/Z.

Požadavku žadatele na zachování stavu plochy B nelze vyhovět, protože nelze v měřítku připravovaného ÚPmB 1: 10 000 vymezit novou plochu B v rozsahu jednoho pozemku - byla by nezobrazitelná. Dotčená plocha B byla skutečně v platném ÚPmB vedena jako návrhová plocha BC. Připravovaný ÚPmB celou plochu převedl, vzhledem k realizaci podstatné části výstavby, do plochy stabilizované, čímž ovšem není znemožněna realizace stavebních záměrů, a proto lze požadavek považovat za částečně bezdůvodný - podmínky pro výstavbu se změnou stavu plochy zásadně nezměnily.

Požadavku podatele na zachování plošného vymezení rozhraní ploch B a O podle platného ÚPmB s odkazem na vydanou změnu platného ÚPmB ozn. B 36/ 15-0/Z ve vztahu k § 102 stavebního zákona lze vyhovět částečně s ohledem na navrženou návrhovou plochu O, která má v cílovém stavu vytvořit územní podmínky pro dopravní obsluhu území v zákonem požadovaných parametrech.

Plošné vymezení plochy O a její rozsah lze upravit s ohledem na minimalizaci dotčení pozemku p.č. 1903/5 k.ú. Horní Heršpice. Rozsah úpravy musí být prověřen a navržen zpracovatelem připravovaného ÚPmB.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
0303218
C.j. MMB:
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7492

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303218/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb86

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Bystrc, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno - Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno – k.ú. Bystrc, p.č. [redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna způsobu využití plochy ze stabilizované plochy rekreace (R) na plochu komerční vybavenosti (W) – vše v souladu se zdůvodněním dle přílohy

Změna indexu výškové úrovně z 1 na index 2 – vše v souladu se zdůvodněním dle přílohy

V Brně dne 26.6.2020	Podpis: ..... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

V Brně dne 26.6.2020

Příloha - Uplatnění námitky k Návrhu územního plánu města Brna ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Vážení,

seznámil jsem se s Návrhem územního plánu města Brna, dostupným na webových stránkách Portálu územního plánování města Brna https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/navrh-2/ (dále také jako „návrh ÚP").

Dle výpisu z listu vlastnictví [redacted] pro k.ú. Bystrc, obec Brno jsem vlastníkem **pozemku p.č.** [redacted] (dále také jako „dotčená nemovitost").

Dle platného územního plánu města Brna je dotčená nemovitost zařazena do plochy s objekty pro individuální rekreaci, v níže jsou mj. podmíněně přípustné jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad.

Dle návrhu nového územního plánu města Brna je dotčená nemovitost zařazena do stabilizované plochy rekreace (R) se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3 – 7 m.

Proti navrhovanému zařazení dotčené nemovitosti jsem nucen jako vlastník ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona uplatnit k návrhu Územního plánu města Brna v zákonné lhůtě písemnou námitku, kterou odůvodňuji následovně:

1) **Námitka proti zařazení pozemku do stabilizované plochy rekreace (R) a výškové regulaci**

Jak již bylo výše uvedeno, návrh nového územního plánu města Brna zařazuje dotčenou nemovitost do stabilizované plochy rekreace (R) se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3 – 7 m.

Oproti platnému územnímu plánu však již neumožňuje realizovat, a to ani jako podmíněně přípustné stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad (srov. čl. 6.3.3.13 Závazné textové části návrhu ÚP Brno).

V této souvislosti bych rád uvedl, že pro dotčenou nemovitost byla v minulosti zpracována kompletní dokumentace pro územní řízení pro stavbu školící středisko „Houseboat" a veškeré potřebné podklady, dále provedeno územní řízení a vydáno územní rozhodnutí dne 5.7.2016 pod sp. zn. OST/OBC/352-16/Kri, které však s ohledem na podané odvolání sousedem nenabylo právní moci. Navrhovaný záměr kombinují stravovací služby se školícími prostory byl však dle vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB vydaného dne 18.7.2012 pod č.j. MMB/0221591/2012/Krš na dotčené nemovitosti přípustný, přičemž vhodně doplňoval obsluhu stávajícího území a navazoval na plochu parkoviště situovanou na vedlejších pozemcích p.č. [redacted] v k.ú. Bystrc.

Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu města Brna v okolí neuvažuje s vymezením plochy pro tyto služby, navrhuji:

a) **změnu vymezené plochy rekreace z R/r1/i na R/v2, případně W/v2,**
b) **případně vymezení nové samostatné plochy R/v2, případně W/v2, zahrnující dotčený pozemek p.č. [redacted] k.ú. Bystrc,**

to vše s cílem vytvořit územní podmínky umožňující realizaci záměru stravovacích a dalších doplňkových služeb.

Úprava návrhu územního plánu podle mého názoru plně dostojí požadavkům kladeným na cíle a úkoly územního plánování ve smyslu platné právní úpravy a navíc bude v souladu s navrhovaným využitím dotčené nemovitosti a lépe uspokojí moje vlastní požadavky na kvalitu a způsob využívání dotčené nemovitosti v mém vlastnictví.

Předem d[redacted] řízení a jsem s pozdravem

[redacted]

Příloha:

- Územní rozhodnutí ze dne 5.7.2016 pod sp. zn. OST/OBC/352-16/Kri,
- Vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB vydaného dne 18.7.2012 pod č.j. MMB/0221591/2012/Krš

Úřad městské části města Brna, Brno - Bystrc

nám. 28. dubna 60, 635 00 Brno tel. 546 125 111 fax: 546 125 220 e-mail: podatelna@bystrc.cz

Odbor stavební

Číslo jednací:	**16-06791/SU/KRI**
Spisová značka:	**OST/OBC/352-16/Kri**
	16-06791/SU/8
Oprávněná úřední osoba:	Ing.arch. Krejčová
Telefon:	546125130
E-mail:	ost@bystrc.cz
Datum:	5.7.2016

Územní rozhodnutí č. 413

Odbor stavební Úřadu městské části města Brna v Brně - Bystrci jako obecný stavební úřad věcně příslušný podle § 13, odst. 1, písmeno d) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") a místně příslušný podle § 11, odst. 1, písmeno b) zákona č. 500/2004 Sb. (dále jen „správní řád") [redacted]

vydává podle § 92, odst. 1 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,

rozhodnutí o umístění stavby

[redacted]

Zpracovatel dokumentace: ing. Pavel Blahoš, ČKAIT 1005247
Jedná se o novostavbu, stavbu trvalou.
Druh stavby: občanská vybavenost – restaurace

Území dotčené vlivy stavby: pozemky přímo dotčené umístěním stavby, což jsou pozemky p. [redacted]

Stručný popis navrhovaného umístění stavby:
Volně stojící stavba nepravidelného půdorysu, max. půdorysné rozměry 28,144 x 7,36 m, 2 nadzemní podlaží, 2. NP ustupující, s využitou částí střechy nad 1. NP pro venkovní terasu. Objekt je nepodsklepený. Zastřešení navrženo obloukovou střechou, max. výška střechy od úrovně podlahy v 1. NP je 7,895 m. Úroveň ±0,000 =240,7 m.n.m. Terasa ve 2.NP je krytá ocelovou konstrukcí. K objektu jsou přisazeny dvě venkovní schodiště, podél SZ fasády a podél SV fasády.
Zastavěná plocha budovy: 208,8 m2
Obestavěný prostor: 1785 m3.
Zpevněné plochy : 277 m2
Kapacita restaurace : 36 míst k sezení
Konstrukční řešení : vnější zdivo v 1. NP z dřevocementových tvárnic, ve 2. NP sendvičové stěny. Příčky v 1. NP z tvárnic POROTHERM, ve 2. NP sádrokarton. Vodorovná nosná konstrukce stropu nad 1. NP je železbet. monolitická deska. Venkovní schodiště budou ocelová. Zastřešení 2. NP bude má obloukové. Služební vstup a venkovní schodiště o 2. NP jsou kryty plachtami. Za objektem v severní části p.p.č. [redacted] *ú. Bystrc bude provedena opěrná stěna výšky cca 1,6 – 1,85 od úrovně ± 0,000, , která bude zajišťovat stávající terén. Budou provedeny terénní úpravy, spočívající v odstranění části původního terénu v místě navrhované stavby.*
Potřeba parkovacích stání: 8 stání, z toho 2 bezbariérová. 2 bezbariérová stání jsou navržena na p.p.č. [redacted] *mezi objektem restaurace a SV hranicí pozemku. Pro zbývajících 6 stání bude využita část stávajícího parkoviště na p.p.č.* [redacted] *k.ú. Bystrc, na základě smlouvy investora s vlastníkem pozemku p.č.* [redacted] *k.ú. Bystrc.*
Přístup pro pěší je v jižní části pozemku, ze stávající účelové komunikace na p.p.č. [redacted] *k.ú. Bystrc, odbočující z komunikace Rakovecká. Přístup bude řešen po venkovním schodišti, které bude mít*

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

půdorysné rozměry 5,415 x 3,056 m. Bezbariérový přístup bude po zpevněných plochách ze severní strany objektu a dále po chodníku mezi jednotlivými terasami. Zásobování bude řešeno ze stávající účelové komunikace na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, v SZ části pozemku p.č. [redacted] Zpevněná plocha pro zásobování bude ze zámkové dlažby.
Splaškové vody budou odváděny do nepropustné žumpy na vyvážení o objemu 20 m3. Pro odpadní vody z kuchyně je navržen odlučovač tuku o průtoku 2,0 l/s. Dešťové vody budou odváděny do zasakovacího objektu s retencí 8 m3, umístěného podél SV hranice p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc.
Vedle žumpy bude umístěna požární nádrž o objemu 22 m3.
Zásobování vodou: ze stávající studny s kapacitou 7 m3/den..
Objekt bude napojen na el. energii. Vytápění objektu bude řešeno elektrokotlem.
Areál bude oplocen, oplocení výšky 1,8 m bude umístěno podél hranice p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc.
Napojení objektu na el. energii není součástí DÚR, přípojka NN a přeložka stávajícího vzdušného vedení VN na p.p.č. [redacted] bude předmětem samostatného řízení.
Zařízení staveniště bude řešeno na pozemku investora.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví následující podmínky:

1) Umístění stavby bude řešeno podle PD k ÚR, zpracované Ing. Pavlem Blahošem, ČKAIT - 1005247. Tato dokumentace byla ověřena v územním řízení. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího projednání se stavebním úřadem.
2) Jako stavební pozemky se vymezují pozemky p.č. [redacted] k. ú. Bystrc v rozsahu podle PD ověřené v územním řízení.
3) SO 01 – stavba restaurace – bude volně stojící, nepravidelného půdorysu, max. půdorysné rozměry 28,144 x 7,36 m, 2 nadzemní podlaží, 2. NP ustupující, s využitou částí střechy nad 1. NP pro venkovní terasu. Objekt bude nepodsklepený. Zastřešení navrženo obloukovou střechou, max. výška střechy od úrovně podlahy v 1. NP je 7,895 m. Úroveň ±0,000 =240,7 m.n.m. Terasa ve 2.NP je krytá ocelovou konstrukcí. K objektu jsou přisazeny dvě venkovní schodiště, podél SZ fasády a podél SV fasády.
4) Zastavěná plocha budovy je 208,8 m2, obestavěný prostor 1785 m3, zpevněné plochy 277 m2.
5) Umístění na pozemku je v celkové situaci stavby vyznačeno lomovými body, tyto body mají čísla 1 – 10, souřadnice v systému JTSK jsou následující:

	X	Y
[redacted]		

6) Nepropustná žumpa na vyvážení o objemu 20 m3 a rozměrech cca 3,4 x 3,74 m bude umístěna na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, mezi objektem restaurace a jižní hranicí p.p.č 4838, k.ú. Bystrc.
7) Pro odpadní vody z kuchyně je navržen odlučovač tuku o průtoku 2,0 l/s, umístěný na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc při JZ fasádě objektu (vedle prostoru kuchyně).
8) Pro odvod dešťových vod bude vybudován vsakovací objekt ze vsakovacích bloků s celkovou retencí 8 m3, umístěný na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc podél jeho SV hranice.

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

9) Požární nádrž o objemu 22 m3 a rozměrech cca 3,75 x 3,74 m bude umístěna vedle žumpy v jižní části p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc.

10) Opěrná železobetonová zeď obloukového půdorysu bude umístěna v severní části p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, mezi hranicí p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc. Šířka zdi v koruně bude [redacted] m, vzdálenost od hranice s p.p.č. [redacted] bude v nejužším místě cca 3 m. Proměnlivá výška zdi bude kopírovat úroveň ponechaného původního terénu poz. p.č. [redacted] k.ú. Bystrc.

11) Parkování bude řešeno zčásti na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc. 2 bezbariérová stání budou umístěna v SV části p.p.č. [redacted] pod opěrnou zídkou při SV hranici pozemku. Rozměry zpev. plochy budou 5 x 6,3 m. Zbylých 6 parkovacích stání bude umístěno na pronajaté části stávající částečně vyštěrkované plochy na p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, při komunikaci Rakovecká.

12) Objekt bude napojen přípojkou NN na rozvody elektrické energie. Přípojka NN a přeložka stávajícího vzdušného vedení VN nejsou součástí návrhu na vydání ÚR, budou řešeny samostatným územním rozhodnutím. [redacted]

13) Budou splněny podmínky závazného stanoviska HZS JMK ze dne 28.5.2015 ev.č. HSBM -73-1-1091/1-OPKO-2015:
Pro ověření způsobilosti stavby a technických zařízení z hlediska požární ochrany požadujeme doložit platné doklady v souladu s ust. § 46, odst. (5) vyhl. č.246/2001 Sb. o požární prevenci (zejm. doklad o montáži, funkčních zkouškách, kontrolách provozuschopnosti vč. dokladů potvrzujících oprávnění k montáži a doklady potvrzující použití konstrukcí a výrobků s požadovanými vlastnostmi z hlediska požární bezpečnosti).

14) Budou splněny podmínky z vyjádření Povodí Moravy, s.p. č.j. PMO25329/2015-203/Ho ze dne 5.6.2015 :
- Při kontrolní prohlídce před vydáním kol. souhlasu bude dokladováno smluvní zajištění nezávadné likvidace splaškových vod vč. předložení protokolu o zkoušce vodotěsnosti jímky dle ČSN 750905 „Zkoušky vodotěsnosti vodárenských a kanalizačních nádrží".
- Při provádění stavebních prací požadujeme dodržovat zásady obecné ochrany vodních zdrojů před znečištěním zejm. ropnými úkapy. Zemina a sypké materiály musí být ukládány tak, aby nedocházelo k jejich splavování.
- Před uvedením zařízení do provozu požadujeme:
  - předložit provozní řád na zařízení splaškové kanalizace vč. technické dokumentace
  - předat kontaktní adresu na provozovatele splaškové kanalizace
  - přizvat ke kontrole provedených prací

15) Budou splněny podmínky z vyjádření:
- E.ON ČR, s.r.o. ze dne 4.11.2015 č.j. R25316-16087948
- Správy a údržby silnic JMK, p.o. ze dne 21.6.2012 č.j. 7670/2012 a ze dne 10.11.2015 č.j. 20691/2015/141/Čá
- ÚMČ Brno-Bystrc, odboru živ.prostředí a dopravy ze dne 29.4.2015 č.j. 15-06400/ZP
- MMB – OŽP č.j. MMB/0414034/2015/LK ze dne 30.11.2015
- NIPI, bezbariérové prostředí, o.p.s. ze dne 17.6.2015 zn. 115150027/8177

16) Budou splněny podmínky závazného stanoviska MMB-OVLHZ, odd. státní správy lesů, myslivosti a rybářství ze dne 13.6.2012 pod č.j. MMB/0206588/2012:
Souhlas k vydání rozhodnutí o umístění stavby ve vzdálenosti do 50 m od kraje lesních pozemků p.č. [redacted] k.ú. Bystrc se uděluje za těchto podmínek:
- Stavbou nedojde k dotčení výše uvedených lesních pozemků a nebude na nich ukládán žádný stavební materiál a odpady.
- Investor nebude porván ani požadovat žádné zásah do lesního porostu.

17) Budou splněny podmínky závazného stanoviska MMB-OVLHZ, odd. zemědělství, ze dne 23.7.2012 pod č.j. MMB/0248160/2012:

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF, p..p.č. [redacted] k.ú. Bystrc se vydává za podmínek:
- K zajištění ochrany provede stavebník z celé plochy pozemků dotčených odnětím podle ust. § 8 odst. 1) písm. a) zák.č. 334/1992 sb. na vlastní náklad skrývku kulturních vrstev půdy – ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,2 m, v celkovém množství 99,2 m3. Celý objem skryté ornice bude uskladněn po dobu výstavby na oddělné části pozemku a po jejím dokončení použit pro vegetační úpravy, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech pozemku.
- Plán rekultivace se vzhledem k charakteru nepožaduje.
- Podle ust. §11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF ten, v jehož zájmu byl vydán souhlas k odnětí půdy ze ZPF je povinen zaplatit odvod za odnětí. O výši odvodů rozhodne odbor VLHZ MMB v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů. pozemek přísluší k BPEJ č. 2.25.11 se základní cenou zemědělských pozemků podle příl. č. 22 vyhl. č. 3/208 Sb. ve výši 8,5 Kč/m2, náleží do III. tř. ochrany půdy podle vyhl. č.48/1991 Sb. s koeficientem x 4 podle části D odst. 6) přílohy zákona o ochraně ZPF, nachází se mimo současně zastavěné území a v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně s koeficientem x 10 podle části B přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 340,- Kčům2. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

18) Bude dodržována vyhláška č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně. Zeleň bude chráněna v souladu s ČSN 83 9061.

Podle § 93, odst. (1) stavebního zákona platí toto územní rozhodnutí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyl-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, nebo bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává, nebo vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, či pokud byla na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Účastníkem řízení, na nějž se vztahuje ve smyslu ust. § 27 odst. 1 písmeno a) správního řádu rozhodnutí správního orgánu je [redacted]

O d ů v o d n ě n í :

Podáním doručeným dne 29.4.201 podal navrhovatel žádost o vydání územního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu. Opatřením ze dne 24.5.2016 stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a k projednání návrhu nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením, a to na den 21.6.2016.

Okruh účastníků územního řízení byl vymezen v souladu s ustanovením § 85 stavebního zákona. Kromě žadatele a obce, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, byli vymezeni i účastníci řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbách na nich mohou být přímo dotčena požadovaným záměrem.
Do okruhu účastníků řízení SÚ proto zahrnul podle § 85, odst. 1 SZ:
- [redacted]

Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:
- Statutární město Brno zastoupené primátorem, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

Podle § 85, odst. 2, písm.a) SZ :
- [redacted]
- Správa a údržba silnic JMK, p.o., Zelnicovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno (sousední p.p.č. [redacted]

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

- Statutární město Brno, MMB – MO, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno (sousední p.p.[redacted]
- REAL SPEKTRUM, a.s., náměstí Republiky 656/8, 110 00 Praha 1 (dotčený p.p[redacted]

a dále vlastníky a právce dotčené technické a dopravní infrastruktury:
- E.ON ČR, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/16, 370 49 České Budějovice
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. , Hybešova 16, 657 33 Brno
- Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3
- Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno
- Brněnské komunikace, a.s.Renneská tř. 1a, 639 00 Brno

Vypořádání s námitkami účastníků:
V průběhu řízení byly uplatněny účastníkem řízení, [redacted] tyto námitky:
1) Rozpor s platnou územně plánovací dokumentací - p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc je v plochách, kde je podmíněně možné umístit jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování , pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad .
Školicí středisko dle názoru účastníka žádnou doplňkovou funkci nemá a. Ve 2. NP jsou navrženy místnosti, které svou předimenzovanou plochou přesahují běžné využití takových místností (šatna, denní místnost, kancelář) a proto lze předpokládat, že budou využity jinak

2) Rozpor v dokumentaci a vyjádřeních dotčených orgánů co se týče 6 parkovacích stání na p.p.č [redacted] V projektu je navrženo celkem 8 stání, přičemž ve vyjádření OŽPD ÚMČ Brno-Bystrc je zmíněné parkování na p.p.č. [redacted] pochybněno (s odkazem na vyjádření MMB –odboru dopravy, které není součástí dokladové části) s ohledem na nemožnost jeho vyznačení na nezpevněných plochách.. Nedá se zaručit využívání plochy na p.p.č [redacted] pro návštěvníky školícího centra a není jasné, kde budou parkovat. Existuje reálné riziko, že budou parkovat na veřejných komunikacích.

3) Požadavky na technickou infrastrukturu: realizaci stavby musí předcházet přeložka vedení VN, přičemž správce sítě tuto akci ještě nezačal projednávat. Stavební úřad by měl dle § 88 stavebního zákona územní řízení přerušit a vyzvat žadatele k předložení plánovací smlouvy.

Ad1) Stavba má název [redacted] e jedná se o pracovní název projektu, pracovní název sám o sobě není pro posuzování souladu s platným ÚPmB podstatný. Stavební úřad musí při posuzování souladu s ÚPmB vycházet zejména z obsahové stránky dokumentace. V dokumentaci jsou navrženy prostory, které mají charakter veřejného stravovacího zařízení (1. NP odbytová místnost pro zákazníky, místnosti sociálního zařízení a kuchyňský provoz, ve 2. NP místnosti určené pro administrativu a zaměstnance). Stavební úřad nemůže při posuzování záměru v územním řízení předjímat, zda bude v budoucnosti vlastník a provozovatel stavby stavbu užívat v souladu či v rozporu s vydanými povoleními. Stavební zákon má kontrolní mechanizmy na to, aby mohl stavební úřad v rámci své kontrolní činnosti prověřit i užívání stavby, viz ust. § 133 odst. (2) písm. (stavební úřad při kontrolní prohlídce zjišťuje, ... zda j tavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem....).
Podle ÚPmB se p.p.č [redacted] k.ú. Bystrc se nachází v ploše s objekty pro individuální rekreaci na plochách ZPF. slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách. Přípustné jsou (mimo jiné) jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad. V dané lokalitě se v současné době objekt pro veřejné stravování nenachází a tato služba zde tedy chybí, stavební úřad tedy vycházel při posuzování záměru a jeho souladu s platným ÚPmB i z ust. § 90 stavebního zákona, odst. b) – záměr žadatele je z tohoto hlediska v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Námitka se jeví jako bezpředmětná.

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

Ad 2) K problematice parkování : Na základě vyjádření OŽPD ÚMČ Brno-Bystrc ze dne 29.4.2015, které je součástí doložených dokladů, požádal v minulosti navrhovatel o povolení výjimky z ust. § 20 odst. 5, písm. a) vyhl.č. 501/2006 Sb. Stavební úřad sice rozhodnutí o výjimce vydal, ale rozhodnutí vydané dne 30.7.2015 pod č.j. 15-07128/SU/KRI nenabylo právní moci, neboť se porti němu účastník odvolal. V odvolacím řízení posléze odvolací orgán rozhodnutí zrušil a řízení zastavil s odůvodněním, že podaná žádost o výjimku je právně bezpředmětná – vyhláška totiž primárně stanovuje požadavek na zřízení odstavných a parkovacích stání v určitém počtu , tj. v rozsahu stanoveném příslušnou normou, není tedy nutné vydávat výjimku pro umístění parkovacích stání mimo p.p.č. [redacted] k.ú. Bystrc, pokud je dostatečný počet stání řešen v DÚR s využitím dalšího pozemku (t[redacted].ú. Bystrc.).Námitka se jeví jako bezpředmětná.

Ad 3) Požadavek na vybudování přeložky VN a přípojky NN pro stavbu je stanoven v podmínce č. 12 tohoto rozhodnutí. Plánovací smlouva je v tomto případě nadbytečnou administrativní zátěží, neboť jedním z podkladů pro vydání ÚR je smlouva s E.ON ČR, s.r.o o přeložce zařízení distribuční soustavy, a to ze dne 23.10.2015. Pokud by nebyla podmínka č. 12 z tohoto ÚR splněna před podáním žádosti o ÚR, je zbytečné, aby stavebník žádal o stavební povolení. Doba platnosti ÚR je 2 roky, tato lhůta se jeví jako dostatečná na to, aby obě smluvní strany – spol[redacted] E.ON ČR, s.r.o. o přeložku VN a přípojku NN nejen požádaly a získaly příslušné povolení, ale i stavbu realizovaly, zejména s ohledem na fakt, že se jedná o územní řízení, kdy již ve smyslu ust. § 103 stavebního zákona, odst. (1) není vyžadováno následné ohlášení či stavební povolení. Námitka se jeví jako bezpředmětná.

V průběhu řízení stavební úřad přezkoumal žádost o územní rozhodnutí z hledisek stanovených v § 90 stavebního zákona. Dokumentace navrhované stavby je v souladu s platným Územním plánem města Brna (viz výše). Navrhovaná stavba splňuje technické požadavky na stavby dle vyhl. č. 268/2009 Sb. a podmínky vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (v platném znění).

Podklady pro rozhodnutí:

- MMB – MO ze dne 22.1.2016 č.j. MMB/0001291/2016
- Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. ze dne 6.4.2016 č.j. 721/008652/2016/JHa
- vyjádření k umístění MMB – OÚPR ze dne 18.7.2012 č.j. MMB/0221591/2012/Krš doplněné vyjádřením k ÚŘ dne 15.6.2016
- vyjádření MMB –OD ze dne 16.2.2016 č.j. MMB/0413989/2015
- závazné stanovisko KHS JMK ze dne 19.6.2015 č.j. KHSJM 28024/2015/BM/HP
- závazné stanovisko HZS JMK ze dne 28.5.2015 č.j. HSBM-73-1-1091/1-OPKO -2015
- souhlasný závazný posudek -Státní veterinární správa ze dne 9.6.2015 č.j. SVS/2015/057656-B
- MO ČR – sekce ekonomická a majetková, ze dne 28.5.2015 č.j. 56020/2015-8201-OÚZ-BR
- Povodí Moravy s.p. ze dne 5.6.2015 č.j. PMO25329/2015-203/Ho
- E.ON ČR, s.r.o. ze dne 4.11.2015 č.j. R25316-16087948 a ze dne 12.8.2015 č.j. R24531/13004752
- SÚS JMK, p.o. ze dne 21.6.2012 č.j. 7670/2012, ze dne 10.11.2015 č.j. 20691/2015/141/Čá
- ÚMČ Brno-Bystrc, odboru ŽPD ze dne 29.4.2015 č.j. 15-06400/ZP
- MMB – OŽP č.j. MMB/0414034/2015/LK ze dne 30.11.2015
- závazné stanovisko MMB-OVLHZ, odd. státní správy lesů,... ze dne 13.6.2012 pod č.j. MMB/0206588/2012
- závazné stanovisko MMB-OVLHZ, odd. zemědělství, ze dne 23.7.2012, č.j. MMB/0248160/2012
- dokumentace k ÚR zpracovaná podle vyhl.č. 503/2006 Sb.
- povolení ke kácení zeleně, vydané ÚMČ Brno-Bystrc dne 13.6.2012 pod č.j. 12-09387/ZP

Návrh na vydání územního rozhodnutí byl doložen projektovou dokumentací, zpracovanou oprávněným projektantem. Tato dokumentace byla projednána se správci dotčené technické a dopravní infrastruktury a s dotčenými orgány. Připomínky a požadavky, týkající se umístění stavby, byly zapracovány do

podmínek tohoto rozhodnutí. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů, vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad na základě provedeného řízení dospěl k názoru, že umístěním staveb nejsou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Na základě všech těchto skutečností stavební úřad rozhodl ve věci tak, jak je ve výroku uvedeno.

Poučení :
Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení prostřednictvím podatelny Úřadu městské části města Brna, Brno - Bystrc, nám. 28.dubna 60, 635 00 Brno.
Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.
Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37, odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá, a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Ing. arch. Ivana Krejčová
vedoucí odboru stavebního

Přílohy pro navrhovatele:
- ověřená projektová dokumentace (po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí)

Rozdělovník:
Účastníci řízení dle § 85, odst. 1:
-
Obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:
- Statutární město Brno zastoupené primátorem, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
Účastníci řízení dle § 85, odst. 2 SZ :
-
- Správa a údržba silnic JMK, p.o., Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno (sousední p.p.č.
- Statutární město Brno, MMB – MO, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno (sousední p.p.č
- REAL SPEKTRUM, a.s., náměstí Republiky 656/8, 110 00 Praha 1 (dotčený p.p.č
a dále vlastníci a správci dotčené technické a dopravní infrastruktury:

Číslo jednací: **16-06791/SU/KRI**
Spisová značka: **OST/OBC/352-16/Kri**
16-06791/SU/8

- E.ON ČR, s.r.o., F.A. Gerstnera 2151/16, 370 49 České Budějovice
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. , Hybešova 16, 657 33 Brno
- Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3
- Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno
- Brněnské komunikace, a.s.Renneská tř. 1a, 639 00 Brno

Dotčené orgány v územním řízení:
- MMB – odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno
- MMB – odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno
- MMB – odbor VLHZ, Kounicova 67, 601 67 Brno
- MMB – odbor dopravy , Kounicova 67, 601 67 Brno
- Hasičský záchranný sbor JMK, Štefánikova 32, 602 000 Brno
- Krajská hygienická stanice JMK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
- Krajská veterinární správa pro JMK, Palackého tř. 1309/174, 6012 00 Brno
- MO ČR, sekce ekonomická a majetková, Odd. ochrany územních zájmů Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno
- ÚMČ Brno – Bystrc, odbor životního prostředí a dopravy – zde (SSÚ + zeleň)

Na vědomí:
- Statutární město Brno zastoupené starostou MČ Brno – Bystrc – zde
- NIPI, o.p.s., Malinovského nám. 624/3, 602 00 Brno
- spis SÚ

datové schránky | Datová schránka: [redacted]
Uživatel:

Dodaná zpráva - Detail zprávy

Věc: (ÚR) restaurace Houseboat Rakovecká EMBRA
ID zprávy: 389000502
Typ zprávy: Přečtená Datová zpráva
Datum a čas doručení: 28. 7. 2016 v 08:21:53

Odesílatel: Městská část Brno-Bystrc, náměstí 28. dubna 145/60, 63500 Brno, CZ
ID schránky: 6kibw39
Typ schránky: OVM
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Zmocnění: Nezadáno
Odstavec: Nezadáno
Naše čís. jednací: 16-06791/SU/KRI
Naše spisová zn.: 16-06791/SU/8
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

UR_restaurace_Houseboat_Rakovecka_EMBRA_16_06791.pdf (500,06 kB)

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

VÁŠ DOPIS ZN.: OÚPR/K/12/0391/Lep
ZE DNE: 2012-06-25
NAŠE ČJ.: MMB/0221591/2012/Krš
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0206954/2012

VYŘIZUJE: ing. Krško[redacted]
TEL.: 542 174 1[redacted]
FAX: 542 174 4[redacted]
E-MAIL: krskova.bozena@brno.cz

DATUM: 2012-07-18
POČET LISTŮ: 2

Referát koordinace stanovisek MMB

zde

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 31-07-2012
Č.j. MMB: 0221591/2012
Příl.:

Vyjádření k vydání rozhodnutí o umístění stavby: „Školící středisko Houseboat, Brno - Bystrc"

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, jako místně příslušný úřad územního plánování podle ust. § 6 odst. (1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) posoudil předloženou dokumentaci „Školící středisko Houseboat, Brno - Bystrc" zpracovanou firmou 1. ČERNOPOLNÍ, architektonicko-stavebním atelierem v květnu 2012 a vydává podle ust. § 136 odst. (1) písm. b) a § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů toto vyjádření k vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby:

Předmětem [redacted]

vedení NN, přípojka NN a vsakovací objekt. Zásobování objektu vodou bude zajišťovat stávající studna. Odkanalizování splaškových vod je navrženo zaústěním do jímky na vyvážení, dešťová kanalizace je zaústěna do vsakovacího objektu.

Pozemek p.č[redacted].ú. Bystrc je dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí funkční plochy zemědělského půdního fondu s objekty pro individuální rekreaci – ZPF-IR v rekreační oblasti Brněnské přehrady v lokalitě Pod Chocholou.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění), vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plochy ZPF – IR slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF.

Přípustné jsou:

- stávající objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby objektů pro individuální rekreaci

Podmíněně jsou přípustné:

- novostavby objektů pro individuální rekreaci
- ve vyhlášených rekreačních oblastech (Přehrada, Holedná, Ponávka) pouze na základě veřejnoprávně projednaného územně plánovacího podkladu nebo schválené navazující územně plánovací dokumentace. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m2. Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m3.

- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad.
Dále pro plochy s objekty pro individuální rekraci obecně platí, že další dělení stávajících parcel nezakládá právo výstavby dalších objektů pro individuální rekreaci.

Současně platí obecný regulativ, že stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:
- svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost,
- počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,
- nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel.

Dle článku č. 7.2. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, v platném znění, platí, že k posouzení splnění podmínek podmíněně přípustných staveb je příslušný stavební úřad, v jehož kompetenci je vedení územního řízení o umístění předmětné stavby.

Pro předmětné území je zpracována a do celostátní evidence územně plánovací činnosti pod registračním číslem 58401089 vložena územní studie označená jako „Regulační plán rekreační oblasti Brněnské přehrady" sloužící jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území dle § 25 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Jedná se o veřejnoprávně projednaný územně plánovací podklad. Pro předmětný pozemek vyplývá z Výkresů vlastnických vztahů, že ho je možné, včetně přilehlého pozemku p.č [redacted] zastavět.

Umístění stavby [redacted] je z hlediska platné územně plánovací dokumentace, dalších existujících územně plánovacích záměrů i cílů a úkolů územního plánování přípustné za předpokladu splnění výše uvedených podmínek.

Poznámka : Vzhledem k podmínkám v území předpokládáte sloučené územní a stavební řízení a žádáte o vyjádření k oběma řízením současně. V působnosti OÚPR MMB je však vydání vyjádření pouze k územnímu řízení – předloženou dokumentaci jsme proto z hlediska stavebního řízení neposuzovali.

S pozdravem

[redacted]

Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

Na vědomí:
OÚPR: Ing. Křikavová, ing. Kuřátková, sektor, spis

MMB/0303218/2020
Námitky

MMB/0303218/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu struktury zástavby plochy z "r" na "v", změnu výškové hladiny z "1" na "2" a současně změnu celé základní plochy "R" na "W", resp. odstranění specifikace "i", případně vymezení nové plochy s RZV "R/V2 nebo W/v2" v rozsahu pozemku p.č. 4838 k.ú. Bystrc. Podatel dokládá ke svému požadavku vydané kladné územní rozhodnutí o umístění stavby.

V hierarchii územně plánovacích nástrojů je územní rozhodnutí závěrečným aktem, který je nutno v územně plánovací činnosti respektovat.
Podatel ve svém požadavku, pro zachování podmínek pro realizaci stavebního záměru, nabízí škálu variant, které jsou posouzeny takto:
- požadavek na změnu celé plochy na "R/v2" nevytvoří adekvátní podmínky pro zachování realizovatelnosti záměru, protože vzhledem k velikosti pozemku a regulativu na minimální plošné zastoupení zeleně na 80%, nebude zastavěná plocha objektu vyhovovat regulativu.
- Požadavek na změnu celé plochy na "W/v2" umožňuje vytvořit adekvátní podmínky pro zachování realizovatelnosti záměru, ale stavební záměr a jeho využití není v území převažujícím a charakteristickým využitím, které by dovolovalo na základě skutečného využití území změnit celou plochu R na požadovanou plochu W,
- požadavek na vymezení nové samostatné plochy se jeví jako jediným řešeným pro adekvátní zachování podmínek v území s tím, že viz výše nelze uvažovat o "R/v2", v úvahu pak připadá pouze vymezení plochy "W/v2", která bude obsahovat i předmětný pozemek.
- požadavek na změnu výškové hladiny z 1 na 2 neodpovídá vydanému územnímu rozhodnutí, kde je uvedeno, že je maximální výška střechy počítáno od úrovně podlahy 1NP 7,895 m, což odpovídá navržené výškové úrovni 1, která stanovuje maximální výšku zástavby na 7 m po úroveň římsy.

Pro vytvoření územních podmínek pro zachování podmínek pro realizaci stavebního záměru podle vydaného územního rozhodnutí se jeví po ověření navržené regulace ve vztahu k předloženému územnímu rozhodnutí jako postačující vymezení stávající plochy R/r1/i ve spojení s obecnými regulativy ÚPmB. Projekt nevyžaduje změnu funkčního využití, prostorového uspořádání nebo změnu výškové úrovně.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303222
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7382

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303222/2020

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Kominský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

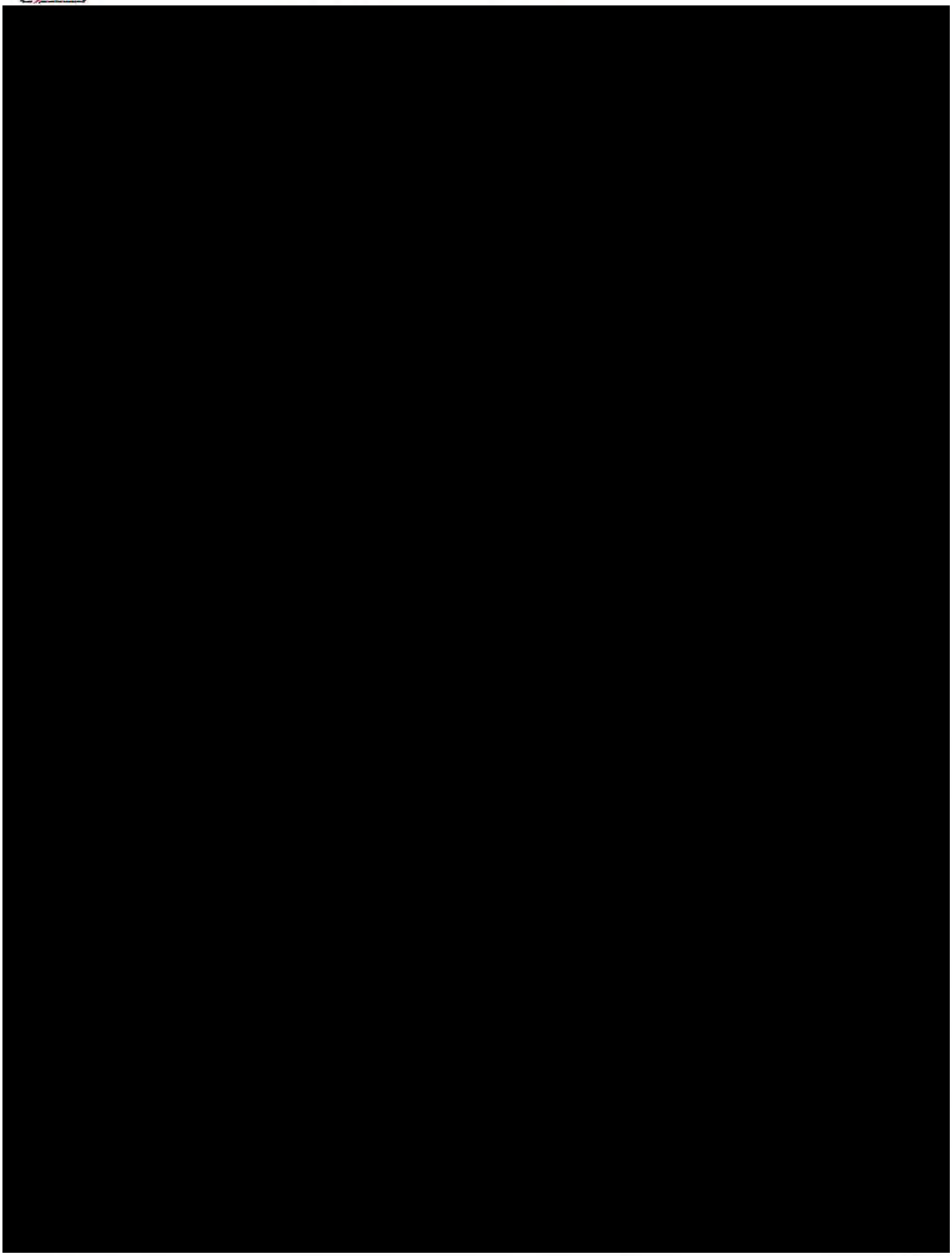
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] v dotčené funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 29.6.2020 Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

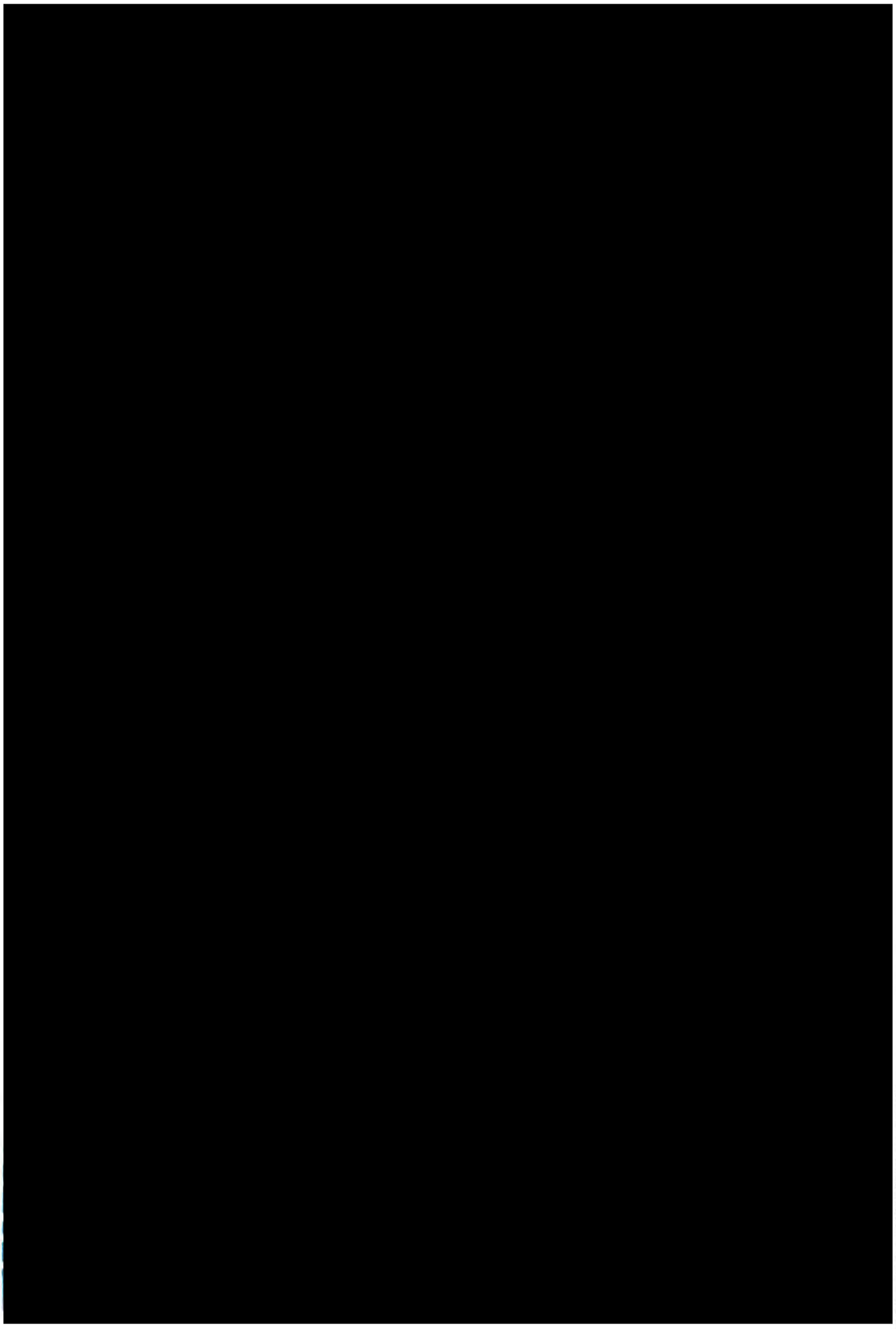
STAVEBNÍ ÚŘAD



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro Individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303222/2020
Námitky

MMB/0303222/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303228
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7383

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303228/2020
listy:1 přílohy:
druh:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/u nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Komín, parc [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☑ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

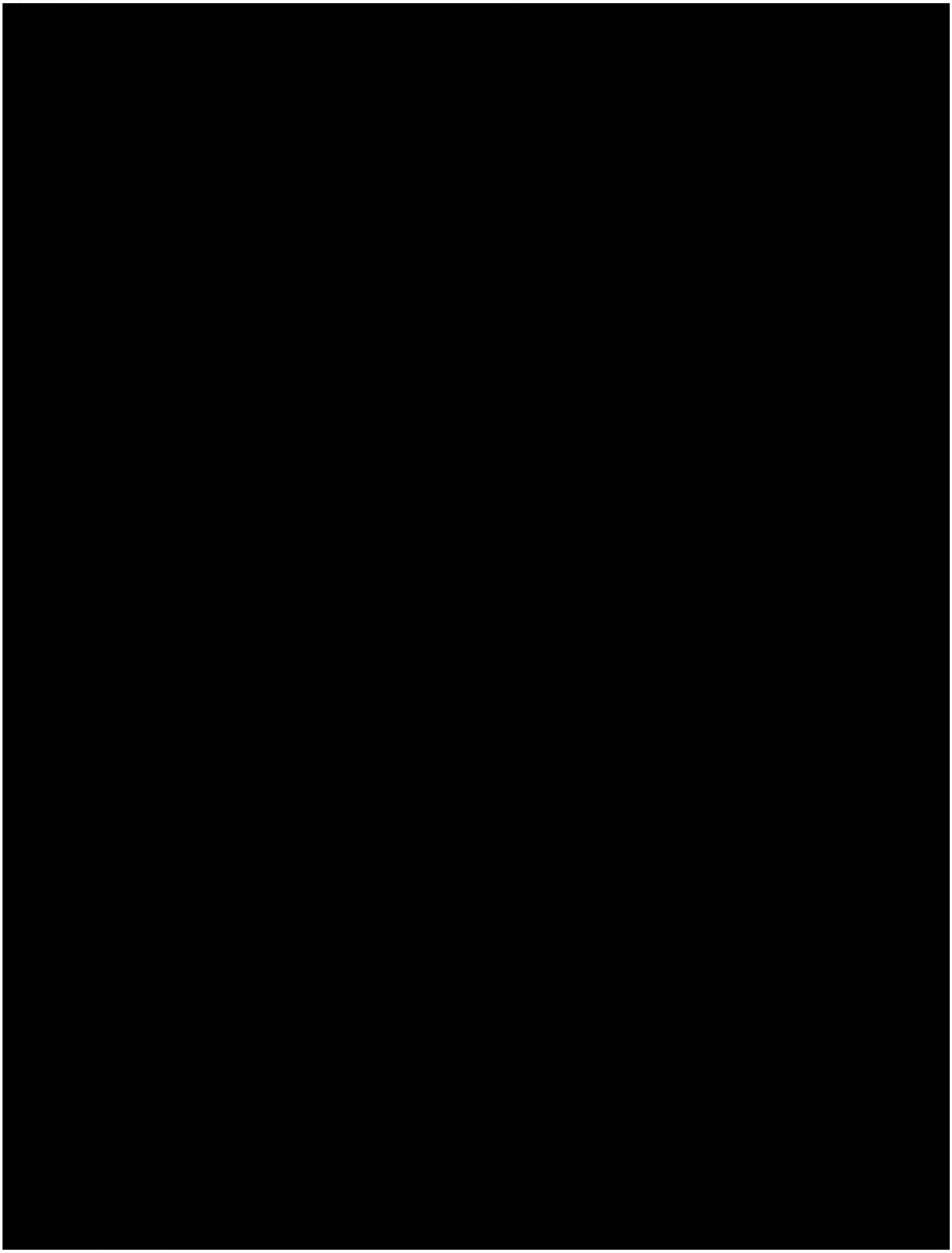
Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. [redacted] k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. [redacted] k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. [redacted] k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 24.6.2020	Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

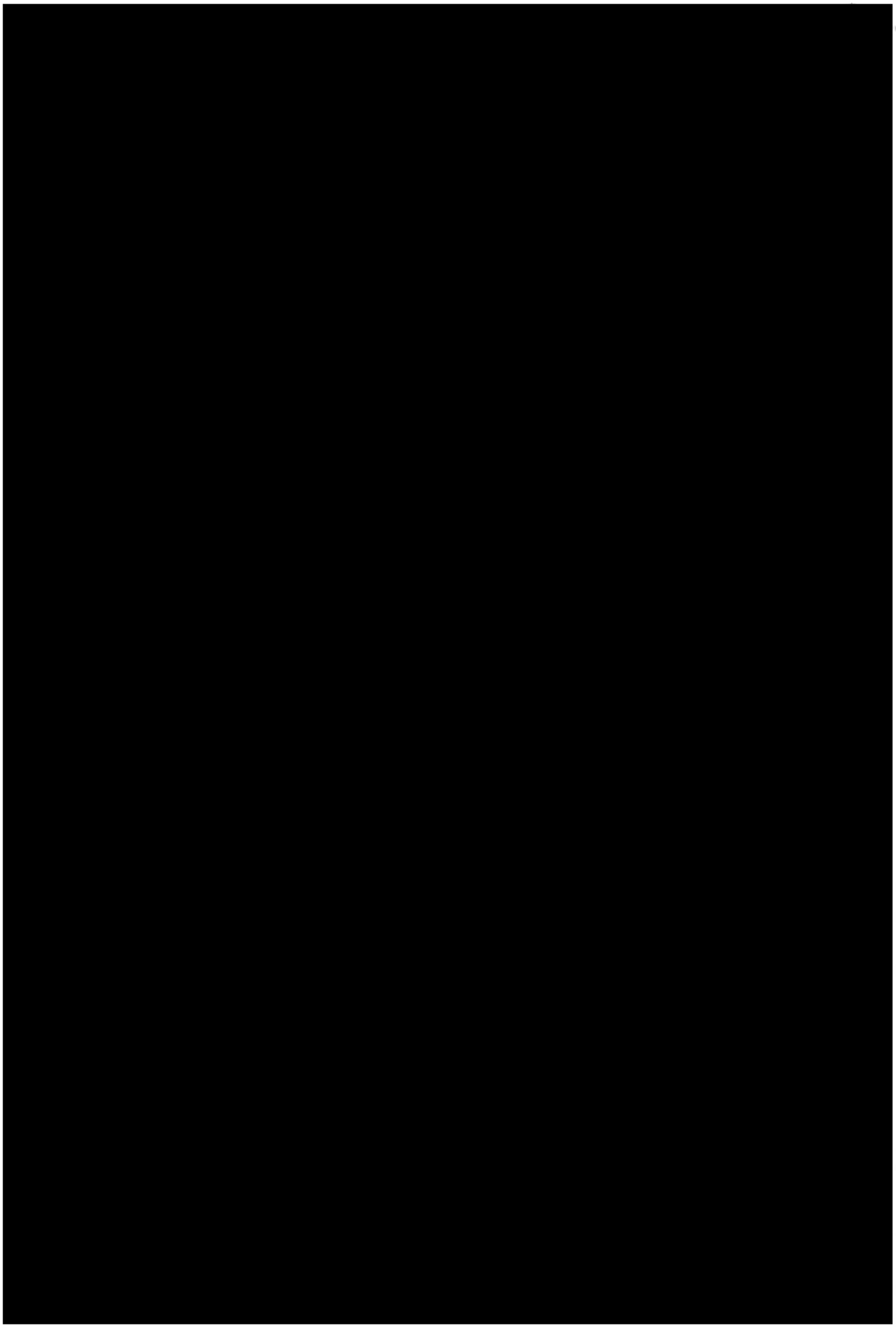
STÁVAJÍCÍ ÚPmB



20 m

1 : 944

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



Kn-7 Komínský vrch	
Funkční a prostorové využití	*B/v3, B/r2, C/v3*
Současný stav území	*Západní část lokality je nevyužívaný bývalý kamenolom, východní je částí zahrádkářské lokality.*
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	*Lokalita řeší rozšíření ploch bydlení ve svahu Komínského vrchu, tudíž je vhodné zástavbu řešit jako terasovitou.*
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	*Plocha navazuje na plochy krajinné zeleně a lesa, které mohou plnit funkci veřejných prostranství, proto není potřeba vymezovat veřejná prostranství přímo v rozvojové lokalitě.*
Sídelní zeleň	*VKP Komínský lom.*
Doprava	
Technická infrastruktura	*Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:* *- napojení splaškových vod na stávající splaškovou hlavní stoku BIA* *- odvedení dešťových vod do Svratky*
	Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. *Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.*
	Plyn – oblast bude zásobována rozšířením nízkotlakého systému z ulice Bystrcká. *V případě vyšších odběrů plynu lze uvažovat o rozšíření STL plynovodní soustavy od plánované RS ZD Komín, podmínkou je vybudování této RS a STL plynovodu pro lokalitu Kn-4.*
	Teplo – SCZT je v lokalitě – tepelný napáječ je dotčen.
	El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z MEY.
ZPF	*V návrhu nového ÚPmB dochází v části lokality k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází z větší části v zastavěném území a je řešena jako plochy bydlení, plocha smíšená obytná a plocha veřejných prostranství.* *Půdy ZPF pokrývají pouze část dané lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí převážně definovány jako zahrady (pouze jeden pozemek jako trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách V. třídy ochrany.* *Řešená lokality byla již v platném ÚPmB z části určena k zástavbě pro plochy bydlení a plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu při komunikaci ulice Bystrcká a je tak dobře napojitelná na stávající sítě technické i dopravní infrastruktury. V daném případě je třeba uvést, že v současné době je lokalita ze značné části již zastavěna objekty propsanými v katastru nemovitostí (rodinné domy, rekreační objekty). V návrhu tak dochází spíše k dostavbě obytného bloku.*
PUPFL	*Součástí PUPFL je část jednoho pozemku s p.č. 1872/2.* *V současné době se na uvedeném pozemku vyskytuje rekreační objekt registrovaný v katastru nemovitostí. Pozemek by tvořil proluku v území navrženém k zástavbě, a tudíž je jeho zařazení do nově vymezených ploch bydlení logickým krokem ke sjednocení celé řešené lokality.*
ÚSES/PPO - info	*Na lokalitu navazují RBC 230, RK 1471/K6 A RK 1471/C5.*

VPS/VPO - info	*Ne*
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	*Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází částečně mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavební návrhovou plochou čistého bydlení, stavební návrhovou plochou všeobecného bydlení a nestavební stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné a nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci.*
Významné limity	*velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)*
Použité podklady	
Výměra lokality	*3,04 ha*
Počet obyvatel	*469 obyvatel*
Pracovní příležitosti	*98 pracovníků*

MMB/0303228/2020
Námitky

MMB/0303228/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č.1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav, zajišťuje kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení (na výše uvedených pozemcích) splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303239
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7556

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	NÁVRH NOVÉHO ÚPMB

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2020
MMB/0303239/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bb98

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou - rodiče Katastrální území Komín, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky

přílohy:
☒ ano
~~☐ ne~~

Vznáším tímto námitku pro veřejné projednávání k navržené podobě řešení území s žádostí o zařazení lokality do jiné funkční plochy – plochy pro sport. Jedná se o lokalitu k.ú. Komín, p.č [redacted] V konceptu nového Územního plánu u varianty I., byla tato lokalita do plochy S zařazena.

Popis záměru a zdůvodnění v samostatných přílohách.

V Brně, dne 29.6.2020	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

KONTAKT : [redacted]

Stručný popis záměru

Předmětem investičního záměru je vybudování **sportovně-rekreačního areálu** v lokalitě k.ú. Brno - Komín. Tento záměr bude realizován na pozemku p.č. [redacted] který je ve vlastnictví [redacted]

Součástí sportovně-rekreačního areálu budou kurty na plážový volejbal, volná zatravněná plocha pro sportovní aktivity, budova zázemí areálu, parkoviště.

V konceptu nového Územního plánu je ve variantě I. tato území zařazeno do návrhové plochy **S – plocha pro sport.** Bohužel v návrhu připravovaného Územního plánu toto území již není zařazeno do plochy S. Domnívám se (pravděpodobně také urbanisté, kteří toto území v jedné z variant do plochy pro sport zařadili), že by bylo velice přínosné nejen pro občany dané lokality, ale také pro občany Brna, kdyby tato lokalita mohla být k těmto smysluplným účelům (sportovní aktivity) využívána.

Cílem je vybudovat sportovní areál, který bude sloužit nejširší brněnské veřejnosti a poskytne jí alternativu k aktivnímu trávení volného času.
Oblast medláneckého letiště se stala spádovou lokalitou pro procházky a sportovní aktivity obyvatel nedalekých brněnských čtvrtí Medlánek, Řečkovic a Komína. Pro tyto obyvatele se jedná o nejbližší možnost trávení volného času mimo městský obydlený prostor – v přírodě. Chtěl bych docílit toho, aby tento areál plnil funkci nejen sportovně rekreační, ale také sociální, kde bude pohyb spojen se zábavou, společenskými kontakty apod. Rád bych motivoval co nejširší spektrum občanů k pravidelnému pohybu.
Vzhledem k naprosté absenci podobného zařízení v širokém okolí existuje silná poptávka po možnostech sportovně-rekreačního vyžití ze strany obyvatel města Brna, obzvláště mladých rodin s dětmi, kterých je zejména v Medlánkách velké množství.

Věřím, že tento areál bude velkým přínosem pro rodiny s malými dětmi, pro které je tato lokalita okolí medláneckého letiště jediným nejbližším prostorem pro vycházky do přírody.
Rád bych, aby areál poskytoval obyvatelům Brna alternativu pro aktivním způsob trávení volného času.
Věřím, že moji námitku vyhodnotíte ku prospěchu nás všech - obyvatel města Brna.
Děkuji,

[redacted]

Řízení letového provozu
České republiky

[redacted]

Váš dopis zn. / dne:	Naše zn.:	Vyřizuje:	T: 220372002	Jeneč, datum:
13249/2019/RLPCR / 25.11.2019	13250/2019/RLPCR	Ing. Katarína Drhová	E: drhova@ans.cz	02.12.2019

Vyjádření ŘLP ČR, s. p. k PD k záměru k akci: „Sportovně - rekreační areál Brno-Komín, parc.č. [redacted] k.ú. Komín“

K výše uvedené žádosti nemá ŘLP ČR, s. p. připomínky.

Stavbou dotčená lokalita je dle Vámi dodaných podkladů mimo oblast našich zájmů a nenacházejí se zde žádná podzemní ani pozemní zabezpečovací zařízení, která jsou ve správě ŘLP ČR, s. p.

Toto vyjádření má platnost jeden rok od data svého vydání.

S pozdravem

Ing. Jan Sedlák
Náměstek sekce centrální logistiky

Digitálně podepsal:
Sedlák Jan Ing.
10.12.2019 14:13:37

Řízení letového provozu
České republiky, státní podnik
Navigační 787, 252 61 Jeneč
Česká republika
E info@rlp.cz / www.rlp.cz

IČO: 49710371, DIČ: CZ699004742
Registrováno Městským soudem v Praze
oddíl A, vložka 10771
Bankovní spojení: ČSOB Praha 5, č.ú. 88153/0300
Držitel certifikátu kvality ISO 9001:2008

MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATION
DNV·GL
ISO 9001 ISO 14001

PLNÁ MOC

[redacted]

(dále jen „zmocnitel“)

z m o c ň u j i

[redacted]

(dále jen „zmocněnec“)

k tomu, aby mne v plném rozsahu zastupoval pro celé řízení v oblasti PROJEDNÁVÁNÍ VZNESENÉ NÁMITKY NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNO – pozemek p.č. [redacted] k.ú. Komín.

Zmocněnec je oprávněn zejména k podání jakýchkoliv návrhů a vyjádření, přijímání a doručování písemností, nahlížení do spisu a činění opisů a výpisů, podepisování jakýchkoliv listin, jakož i podávání řádných i mimořádných opravných prostředků proti rozhodnutí správního orgánu, a případně činění jakýchkoliv dalších úkonů, které jsou nezbytné, a to vše ve stejném rozsahu, v jakém by byl zmocnitel sám k těmto úkonům a jednáním oprávněn.

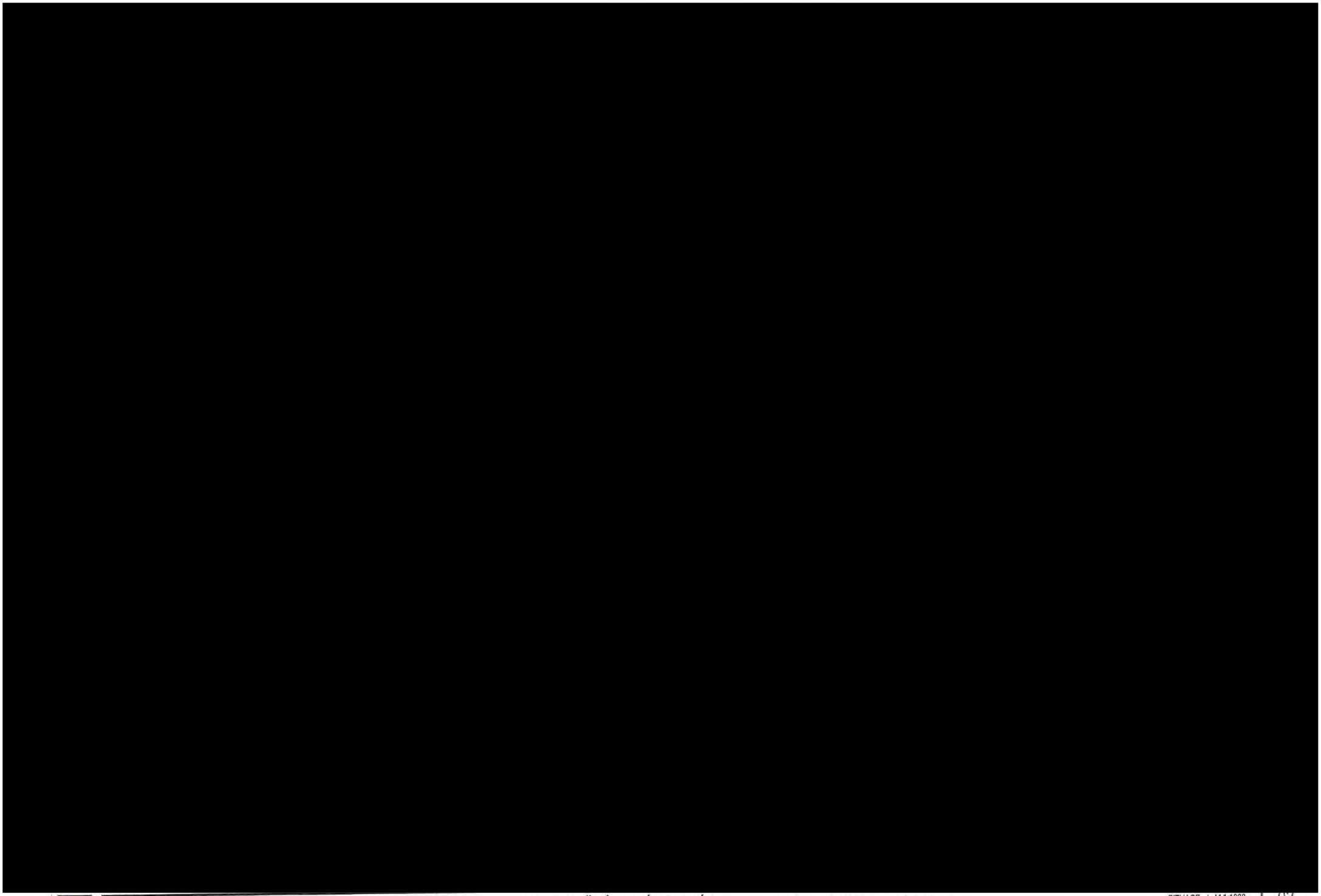
Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Brně, dne 29.6. [redacted]

Zmocnění přijímám v plném rozsahu.

V Brně, dne 29.6.2020

..... [redacted]





MMB/0303239/2020
Námitky

MMB/0303239/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě uděleného souhlasu k záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) v Návrhu ÚPmB od kompetentního orgánu státní správy ochrany ZPF - Ministerstva životního prostředí České republiky (MŽP ČR) a po dohodě s příslušnými samosprávami městských částí (MČ Komín a MČ Medlánky), není v aktuální fázi pořizování předmětné připravované územně-plánovací dokumentace žádoucí a účelné vymezovat nově zastavitelnou plochu v daném rozsahu.

Zintenzivňování využití daného území je v lokalitě nevhodné také z důvodu rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF s návazností na hodnotné přírodní zázemí města v podobě lesního komplexu přírodního parku Baba a registrovaného významného krajinného prvku (VKP Syslí rezervace a VKP Bosně), čímž je také naplněn požadavek ze zadání nového ÚP z hlediska ochrany přírody a krajiny, kdy v území navazujícím na registrované VKP a chráněná území, pokud to stav dané lokality umožňuje, není žádoucí zintenzivňovat využití a vymezovat nové zastavitelné plochy.

Předmětné území je dále také součástí překryvného ochranného režimu tzv. přírodního zázemí v krajině (vyjádřený již v platném ÚPmB v podobě zelených klínů a krajinných komplexů), který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).

Převedení do zastavitelných ploch lze až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB.

7345

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303729/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



mmb1es7739bd41

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303729
Příl.:

MAGISTRÁT
MĚSTA BRNA
Odbor územního
plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh ÚPmB, který je zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo ZMB usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018.

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	OŠMT MMB
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Vlastníkem pozemku je SmB. Katastrální území Kníničky, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Městská část	Brno-Kníničky
Katastrální území	Brno, k.ú. Kníničky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDUVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Požadavek na změnu výškového koeficientu parcely z důvodu záměru výstavby volnočasového outdoor areálu s lanovým centrem a lezeckou věží vysokou více než 23m – změna ze S/o1 na S/o5. Případně doplnit tento výškový akcent do textové části karty lokality Ky-7 Sokolák.

V Brně, dne 30. 6. 2020	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

STATUTÁRNÍ MĚS
MAGISTRÁT MĚS
Odbor školství, mládeže
Dominikánské
601 67 BRNO
-003-

Příloha formuláře

námitky/připomínky k návrhu nového

Územního plánu města Brna

VOLNOČASOVÝ OUTDOOR AREÁL U SOKOLSKÉ PLÁŽE

Hrázní

BRNO KNÍNIČKY

červen 2020

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Hrázní, 635 00 Brno Kníničky

VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Kníničky (611905)

PARC. Č.. 3571

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna, který je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.6.2018 a zveřejněn dne 24.3.2020.

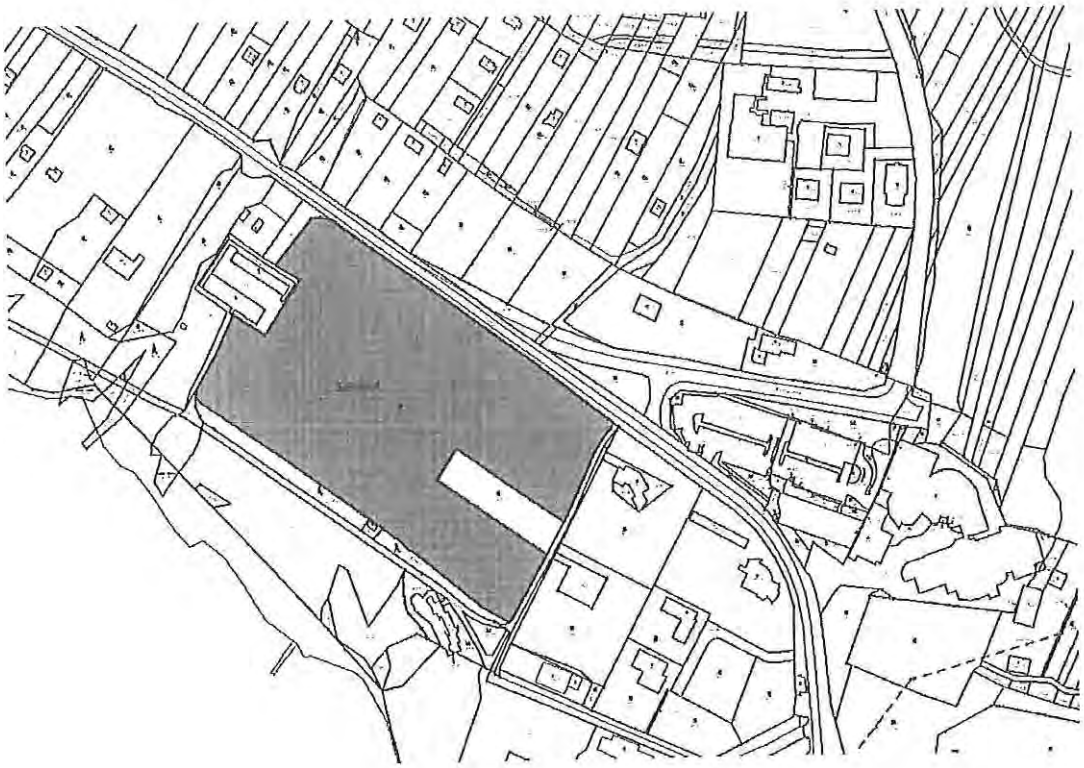
Obsahem dokumentace je:

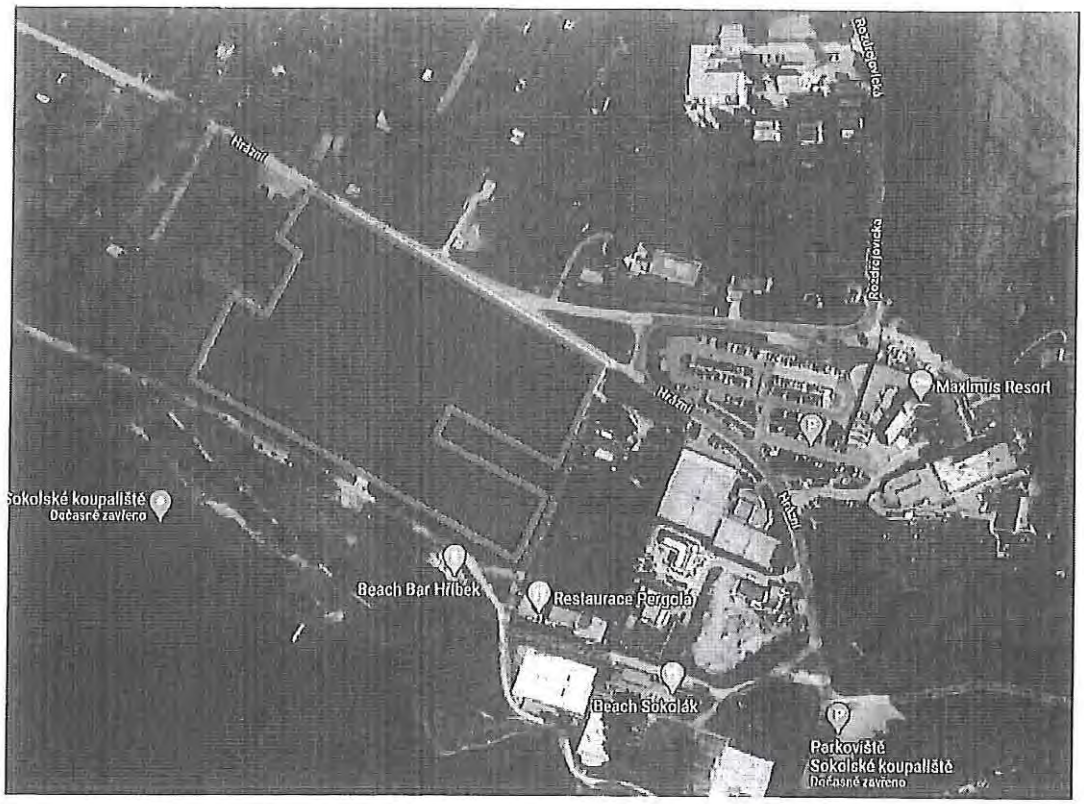
1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Kníničky.







4/ Námitky/připomínky Územního plánu m. Brna – Volnočasový areál U hříbku, Brno Kníničky

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Území bude napojeno na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše R a DP. (zvláštní plochy pro rekreaci a významná parkoviště).

LIMITY ÚZEMÍ

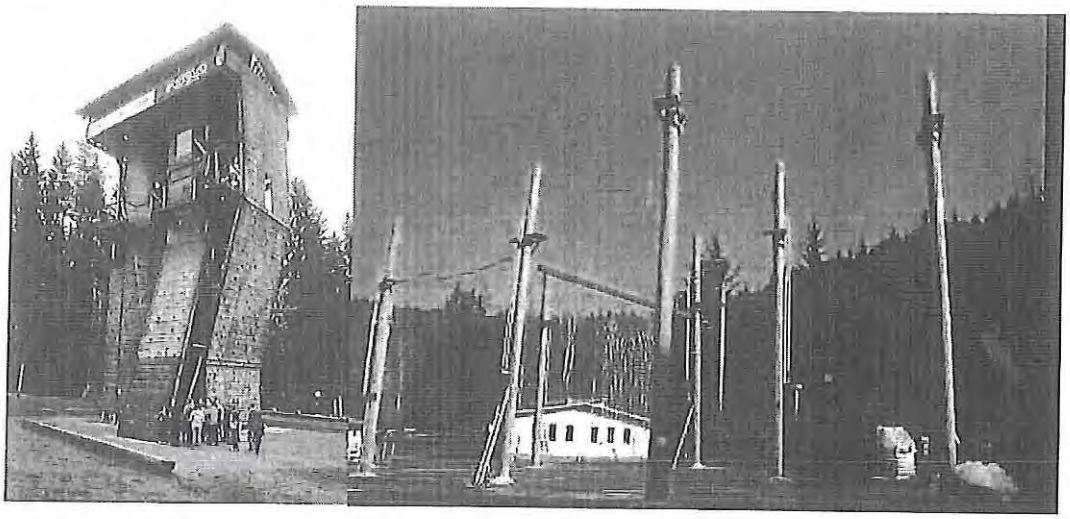
- Území leží v rekreační oblasti a ochranném pásmu přehrady Brněnská přehrada.
- Území sousedí s plochou městské zeleně.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy.
- Území leží v lokalitě Změny Ky-7 Sokolák.

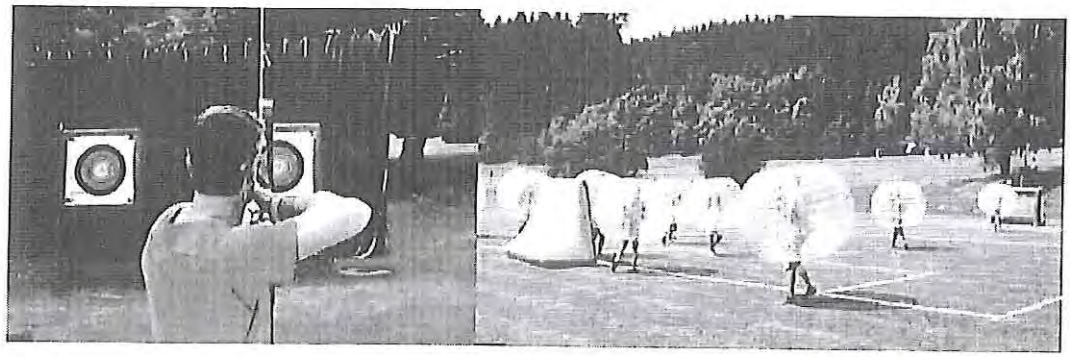
POTENCIÁL MÍSTA

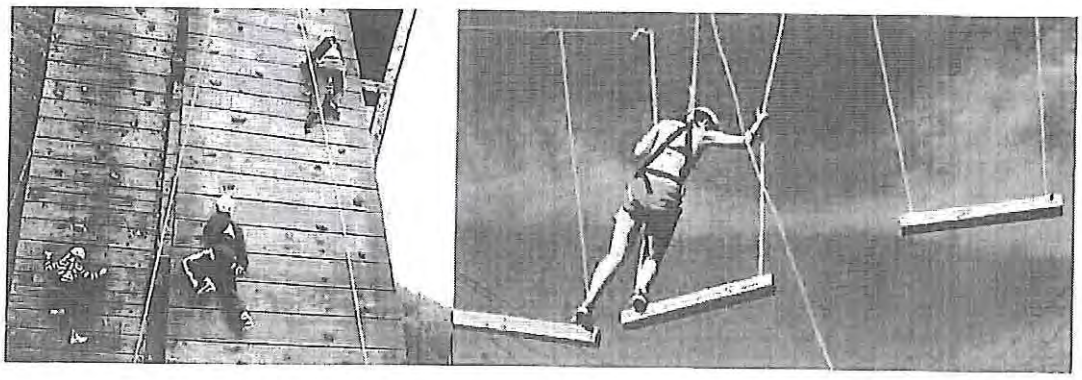
- Možnost kultivace okolí a služeb.
- Zvýšení rekreačního potenciálu Sokoláku

ZÁMĚR INVESTORA

Základní myšlenka záměru je zvýšení úrovně vybavenosti v území a zvýšení pestrosti nabídky rekreačního vybavení a rekreačního potenciálu. Vč. lanového centra s lezeckou věží vyšší než 23m.

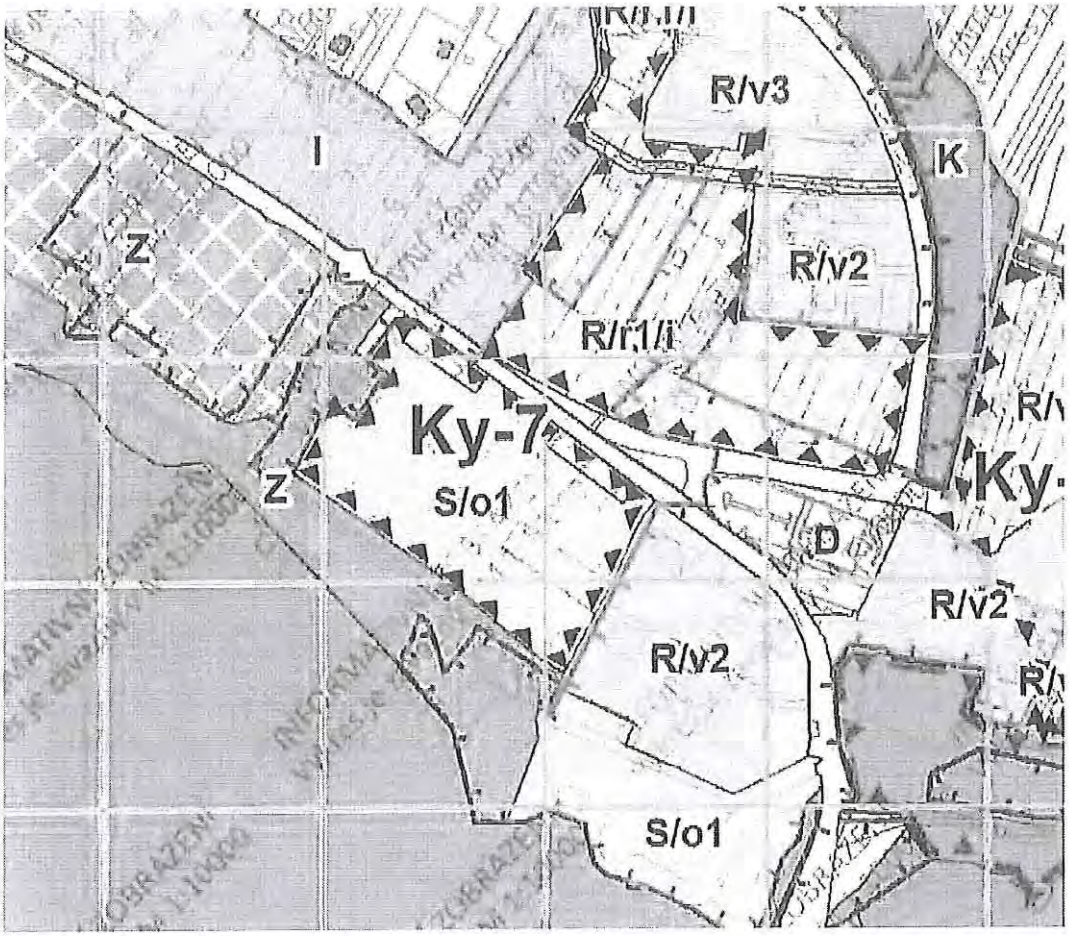






6/ Námitky/připomínky Územního plánu m. Brna – Volnočasový areál U hřibku, Brno Kníničky

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ploše změn S/o1 – plochy sportu/ struktura zástavby omezená/ výšková úroveň 3-10m.

MMB/0303729/2020
Námitky

MMB/0303729/2020

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Na základě upřesnění OŠMT chtějí S/o2.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303732/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd44

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7487

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný nový územní plán města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303732
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted] Proelia, s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted] Ičo - 29293049
Trvalé bydliště/ sídlo	Cacovická 16/12, 614 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	**Jsem** - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území …**Husovice**…., parc č. 1430/1, 1431

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Sever	
Katastrální území	Husovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 1430/1, 1431, při ul. Cacovická, navazující na návrhovou lokalitu Hu-2 Tomkovo nám.	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano výřez situace zájmové lokality z výkresové části Návrhu ÚPmB
☐ ne

V souladu se zněním §52 zákona č. 183/2006/Sb. O územním plánování a stavebním řádu uplatňuji námitku k návrhu změny územního plánu v rámci stávající části plochy při ul. Cacovická, s ozn. B/r2, navazující na plochu návrhovou, lokality **Hu-2 Tomkovo nám.**.

V současném územním plánu je plocha vedena na pozemku p.č. 1430/1 jako nestavební – zemědělský půdní fond, a pozemek p.č. 1431 jako stabilizovaná plocha - bydlení čisté **BC 0,2**.

V rámci disponibility pozemků a možné navazující zástavby na stávající bytový dům a rodinný dům s příjezdem z ul. Cacovická, se zde nabízí možnost dotvoření zástavby a vytvoření klidného bydlení v rámci vnitrobloku, s možností využití jižní části stávající plochy.

Na tuto lokalitu byla zpracována územní studie, která byla z naší strany zpřipomínkována a byl předložen návrh na zmenšení návrhové plochy jižním směrem a zachování severní části bez zásahu do změny funkční plochy a tím i vlastnických práv vlastníků těchto pozemků.

Návrh nového územního plánu tuto celkovou plochu zahrnuje do plochy stabilizované **B/r2** – plocha pro bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 3-10m.

V rámci možnosti zastavění stávajících nezastavěných pozemků v intravilánu města a využití volných

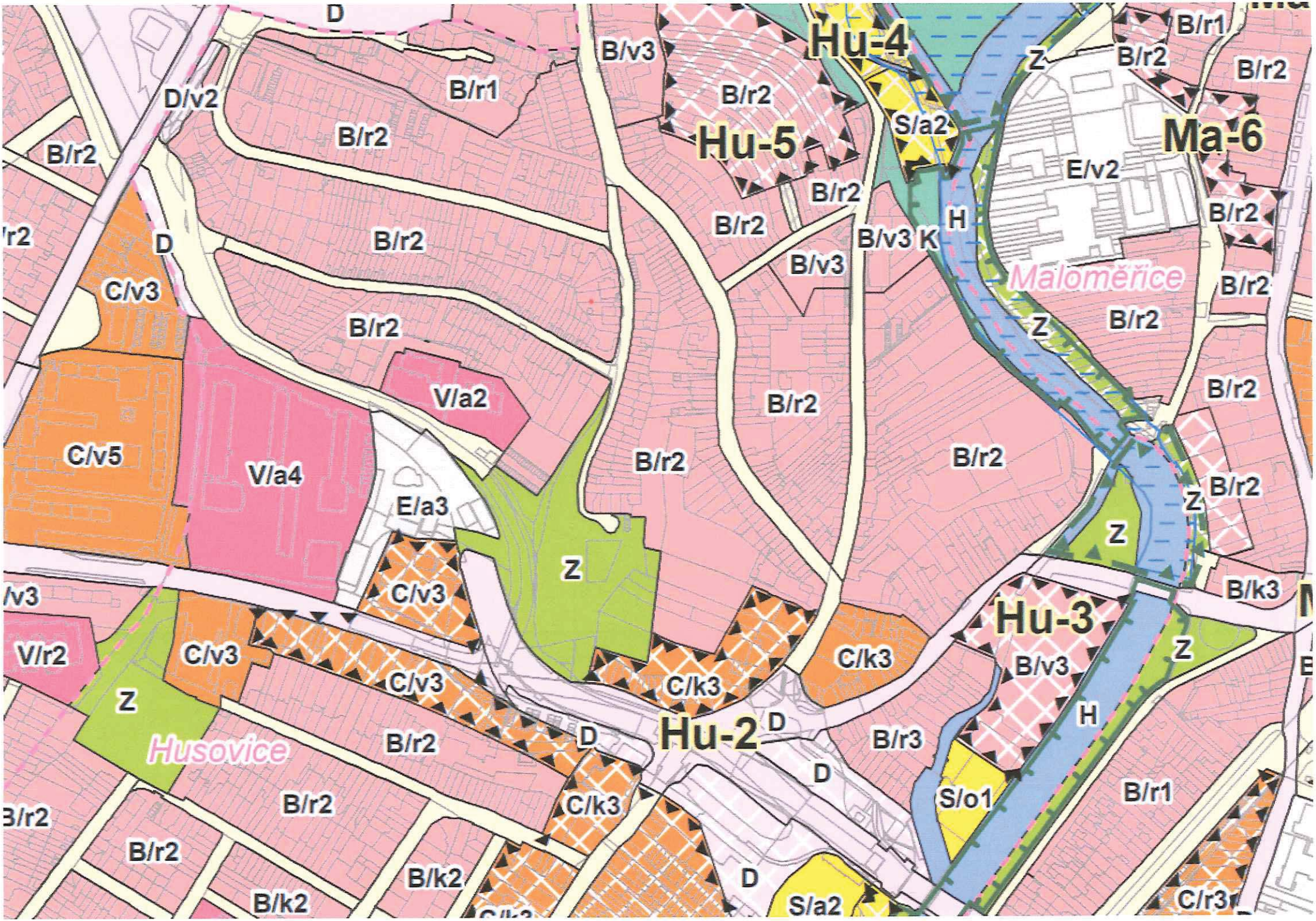
pozemků uvnitř městské zástavby pro vytvoření a rozšíření kvalitního bydlení uvnitř města se zde prvě tato plocha nabízí. Využití plochy tak může plynule navázat na plochu městské zeleně a plochu změny **C/k3** – návrhovou plochu smíšenou obytnou, se strukturou zástavby kompaktní, výškové úrovně 6-16m.

V rámci možnosti podání námitky žádám o úpravu grafické části plochy pozemku, p.č. 1430/1 a 1431 a navazujících pozemků jižní části, k.ú. Husovice, v této části ze stabilizované plochy B/r2 na plochu změny, návrhovou plochu bydlení B/r2. Tato úprava plochy by plynule navázala na návrhovou plochu C/k3 lokality Hu-2 Tomkovo nám., která by tak doplnila rozvojovou plochu lokality Tomkova nám.

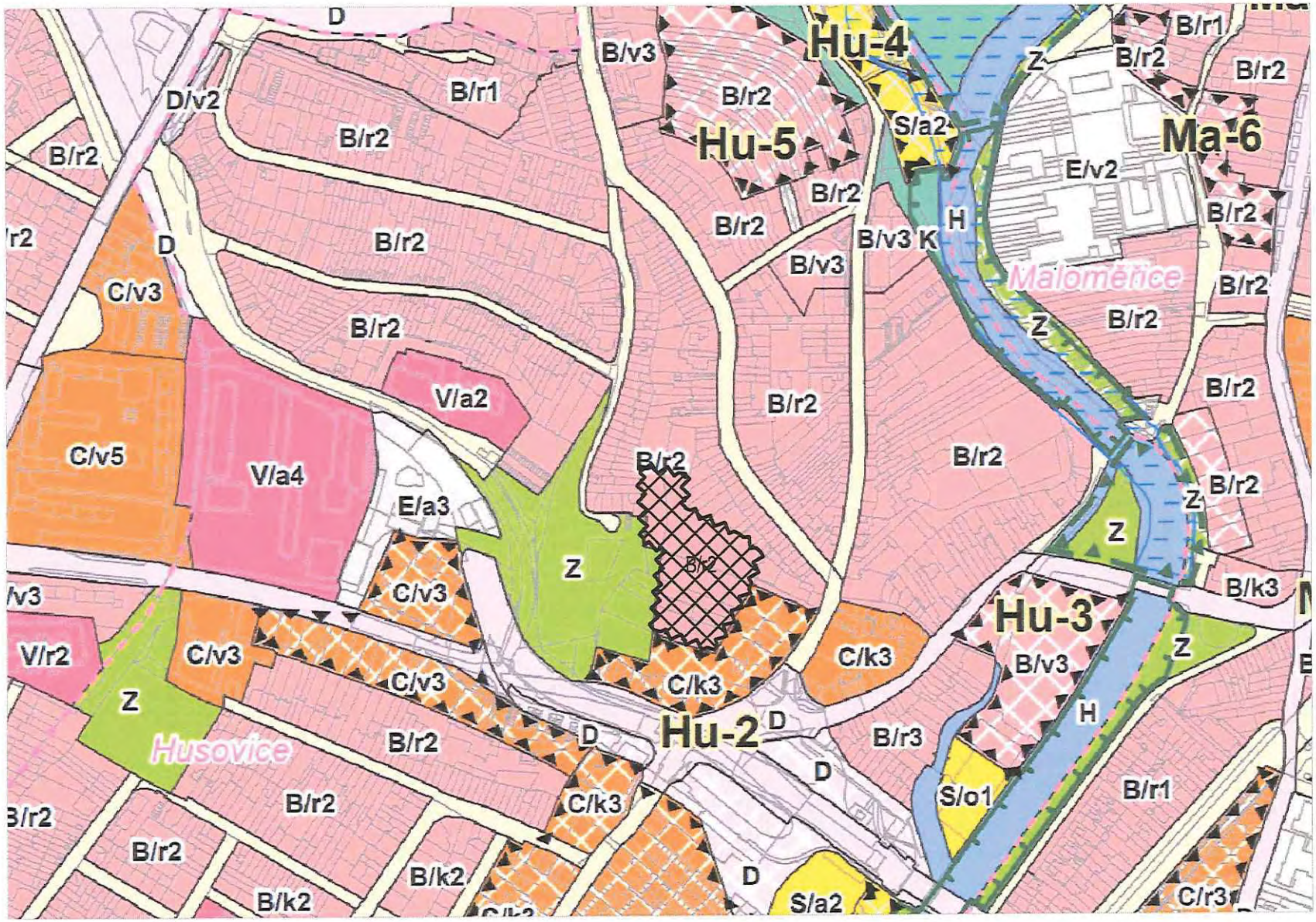
V severní části by tato plocha zůstala beze změny.

V Brně dne 30.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*



Hu-4
Hu-5
Ma-6
Hu-3
Hu-2
Maloměřice
Husovice
D
D/v2
B/r1
B/r2
B/v3
S/a2
E/v2
H
K
Z
C/v3
C/v5
V/a2
V/a4
E/a3
C/k3
B/k3
V/r2
B/r3
S/o1
B/k2
C/r3


Hu-4
Hu-5
Hu-2
Hu-3
Ma-6
Malomětice
Husovice
B/r1
B/r2
B/v3
B/r3
B/k2
B/k3
C/v3
C/v5
C/k3
C/r3
V/a2
V/a4
V/r2
E/a3
E/v2
S/a2
S/o1
Z
H
K
D
D/v2

MMB/0303732/2020
Námitky

MMB/0303732/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Pro předmětné území byla pořizována změna platného ÚPmB č. B26/11-I/Z, která s ohledem na nesouhlasné námitky vlastníků pozemků dotčených návrhem ploch ve vnitrobloku a návrhem dopravního napojení k plochám ve vnitrobloku nebyla vydána.

Žádoucí je zbytkové plochy ZPF sevřené ve vnitrobloku využít pro optimální stavení rozvoj území Husovic, proto byla v roce 2020 zahájeno pořízení nové změny s označením B26/11-I/2020 (s upraveným obsahem dle výsledků projednání původní změny).

Změna platného ÚPmB vydaná Opatřením obecné povahy č. 3/2021 nabyla účinnosti v únoru 2021, proto požadoval pořizovatel do Návrhu nového ÚP pro opakované veřejné projednání převzít stav platného UPmB ve znění OPP č. 3/2021. Tím by bylo částečně vyhověno požadavku na vymezení návrhové plochy bydlení ve vnitrobloku a rozšíření lokality Hu-2 na pozemky ve vnitrobloku.

Zpracovatel nového ÚP dle svého odborného zhodnocení předmětného požadavku na úpravu návrhu nového ÚP a na základě jím navžených podmínek využití území, výkladu pojmu stabilizovaná plocha (zde plocha bydlení ve vnitrobloku) zastává názor, že stavební využití vnitrobloku a jeho dopravní napojení je možno realizovat bez nutnosti vymezení návrhové plochy bydlení ve vnitrobloku, tj. propsáním pořízené změny B26/11-I/2020. Do upraveného návrhu zpracovatel ponechá funkční využití vnitrobloku i rozsah rozvojové lokality Hu-2 beze změny.

Pořizovatel ze své pozice a v kontextu výše uvedeného v dané věci konstatuje, že dle garance ze strany zpracovatele nového ÚP řešení v upraveném návrhu nového ÚP pro opakované veřejné projednání umožní stavební využití území, které vyplývá dnes z platného ÚPmB ve znění OOP č.3/2021 účinného od 28. 2. 2021.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303780/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd79

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7488

NÁMITKA ~~/ PŘIPOMÍNKA~~

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Čj. MMB: 0303780
Přl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	**Královo pole**	
Katastrální území	**Sadová**	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Žádáme o snížení výškové úrovně zástavby z „B/r2“ na „B/r1“.
Drtivá část celé funkční plochy je již zastavěná. Charakter zástavby je jednotný – rovné střechy a maximálně dvoupodlažní rodinné domy. V celém území jsou nezastavěné parcely v počtu pár jednotek. I když jde v návrhu o zařazení do plochy stabilizované, tak se navrženou výškovou úrovní 2 (3 – 10m) otevírá možnost v čase prolomit stávající dvoupodlažní úroveň. Předmětem této námitky je omezit možnost tlaku na stavební úřady, aby povolili vyšší domy, popřípadě povolili nástavby na stávající stavby.

Přílohy:

Změna návrhu ÚPmB 2020

V Brně dne 29.6.2020 .....

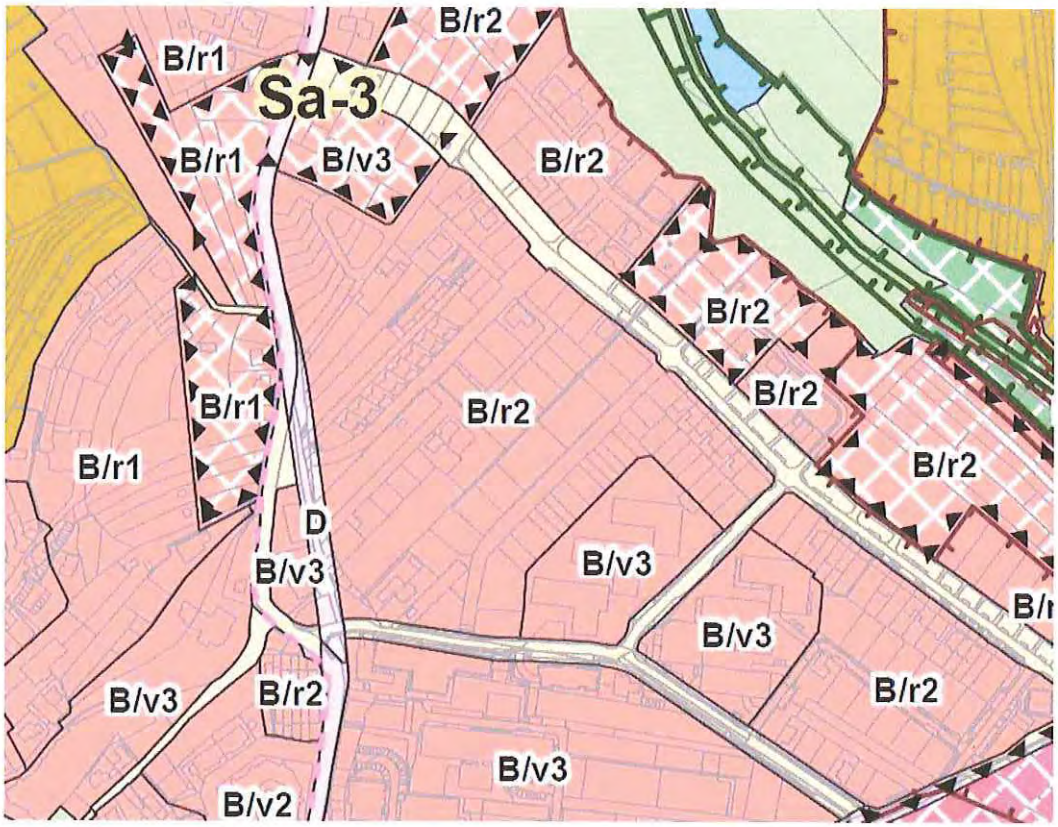
V Brně dne 29.6.2020 .....

V BRNĚ dne 29.6.2020 .....

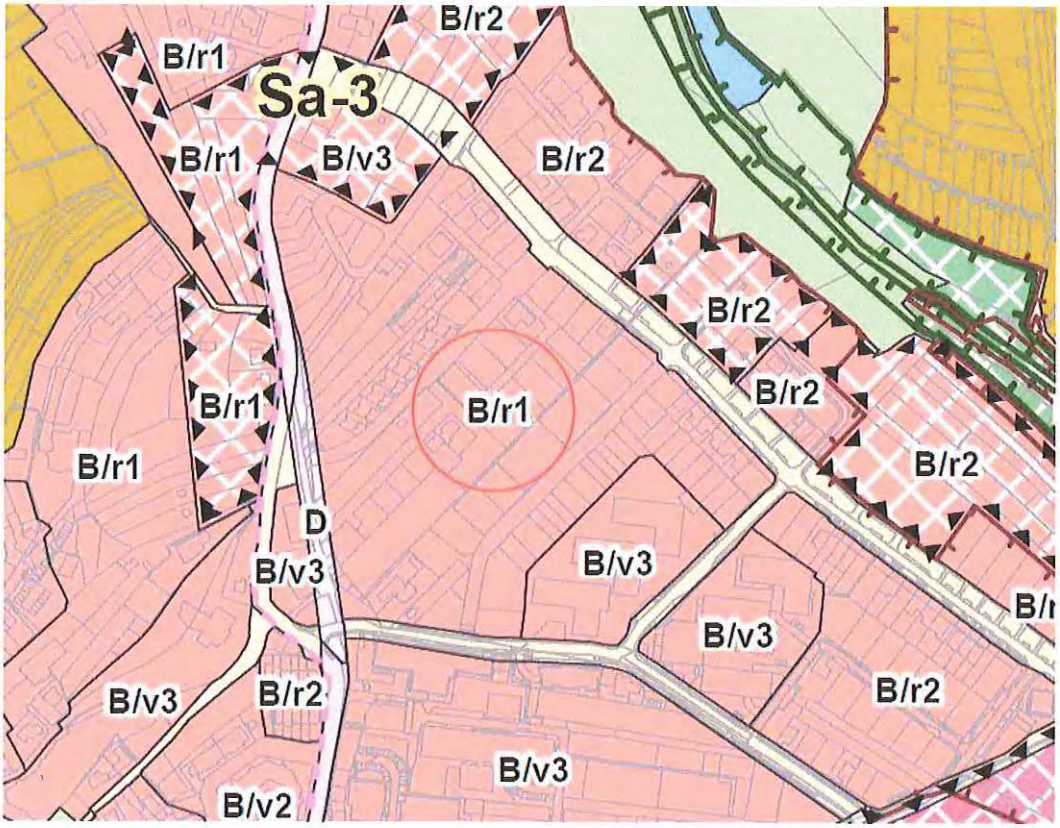
**nehodící se škrtněte*

Příloha č.1

Návrh ÚPmB 2020



Změna návrhu ÚPmB 2020



MMB/0303780/2020
Námitky

MMB/0303780/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel určil výškovou úroveň 2 pro funkční plochu bydlení B/r2 mezi ulicemi Firkušného, Kožíkova a Vlasty Fialové jako vhodnou a respektující stávající charakter. Nadto vyhodnotil jako nepřiměřenou navrhovanou výškovou úroveň 3, která byla takto navržena v Konceptu ÚPmB.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303792
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7489

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303792/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd83

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem ~~nejsem*)~~ občan města Brna	Jsem ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Obřany [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

■ K textové části	□ Ke grafické části	□ K procesu pořizování
Městská část	Maloměřice a Obřany	
Katastrální území	Obřany	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
■ ano
□ ne

Pozemek v našem vlastnictví je v Návrhu nového ÚPmB zahrnut do ploch změn určených pro bydlení B/r2 – toto funkční využití je v souladu s našimi záměry. Pozemek [redacted] e však dotčen vedením komunikace (a současně veřejně prospěšné stavby).

<u>Žádáme o odsun komunikace</u> (včetně vymezení veřejně prospěšné stavby) vedoucí přes náš pozemek jižním směrem tak, aby byla zohledněna existence a kvalita užívání již existujících staveb zanesených v katastru nemovitostí a aby při dotčení pozemků, které budou z této komunikace obsluhovány, byl zachován rovný přístup. Dále požadujeme, aby tato podmínka byla začleněna do karty lokality Ob-1 jako požadavek k prověření v podmiňující územní studii ÚS-09, např. v následujícím znění:

ÚS prověří:

- *přesné vedení nové propojovací komunikace mezi Lesnou a Obřany Ob/1, která je podmínkou zástavby v lokalitě, a obslužné komunikace v území; při návrhu komunikace musí být minimalizováno zhoršení podmínek využívání stávajících objektů a v max. možné míře využity*

pozemky ve vlastnictví města

Odůvodnění:

Po hranici našeho pozemku parc. [redacted]. ú. Obřany, vede po pozemku č. [redacted] ve vlastnictví města Brna zpevněná komunikace, která slouží pro obsluhu zahrádkářské kolonie. Na našem pozemku parc. č. [redacted] se nachází stavba pro rodinnou rekreaci, která je vzdálena od této obslužné komunikace jen několik málo metrů. Naším záměrem je v budoucnu objekt rozšířit, jelikož je již využíván pro trvalé bydlení.

Nově navrhovaná komunikace je však odkloněna od skutečného vedení na naše pozemky tak, že vzdálenost objektu od kraje komunikace je absolutně bezprostřední, čímž dojde k **absolutně nepřijatelnému zhoršení užívání a znehodnocení nemovitosti** a neúměrnému záboru pozemku v našem vlastnictví, který **je již využíván k trvalému bydlení**, oproti ostatním vlastníkům, kteří budou z realizace komunikace profitovat a na jejichž pozemcích zatím žádné stavby nestojí, mohou tedy jejich umístění korigovat dle návrhu vedení komunikace. Proto žádáme, aby byla tato skutečnost zohledněna a zapracována jak do grafické části Návrhu, tak do podmínek pro zpracování budoucí územní studie.

V Brně dne 26.6.2020 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

PS: námitka + mapa, příloha

MMB/0303792/2020
Námitky

MMB/0303792/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s komunikačním propojením Ob/1 Obřany - Lesná z důvodu např. nevratné devastace území, zvýšení hlučnosti a prašnosti, navýšení dopravní zátěže na Lesné a v Obřanech, likvidace rekreačního charakteru území, zásahu do zeleně.
V rámci Návrhu pro opakovaného veřejné projednání bude řešení upraveno a projednané vedení záměru Ob/1 vypuštěno. Rozvojové lokality Ob-1 a Ob-4 budou přeřazeny do územních rezerv. V území bude potvrzen stávající stav včetně vymezení koridoru veřejného prostranství ve stopě stávající obslužné komunikace, propojené kolem stávajícího garážového dvora do ulice Hlaváčovy.

7286

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303795
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Nový územní plán

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303795/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd85

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Líšeň	
Katastrální území	Líšeň	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Mezi ulicí Holzovou a osadou Kandie se v novém územním plánu nepočítá s dopravním propojením. Žádám tímto o zanesení ul. Malečkova a dopravního napojení na Holzovu do nového ÚP jako území určené pro dopravu. Kandie má totiž dnes jediné asfaltové propojení s okolním světem právě směrem na západ na propojku mezi Líšní a Slatinou.

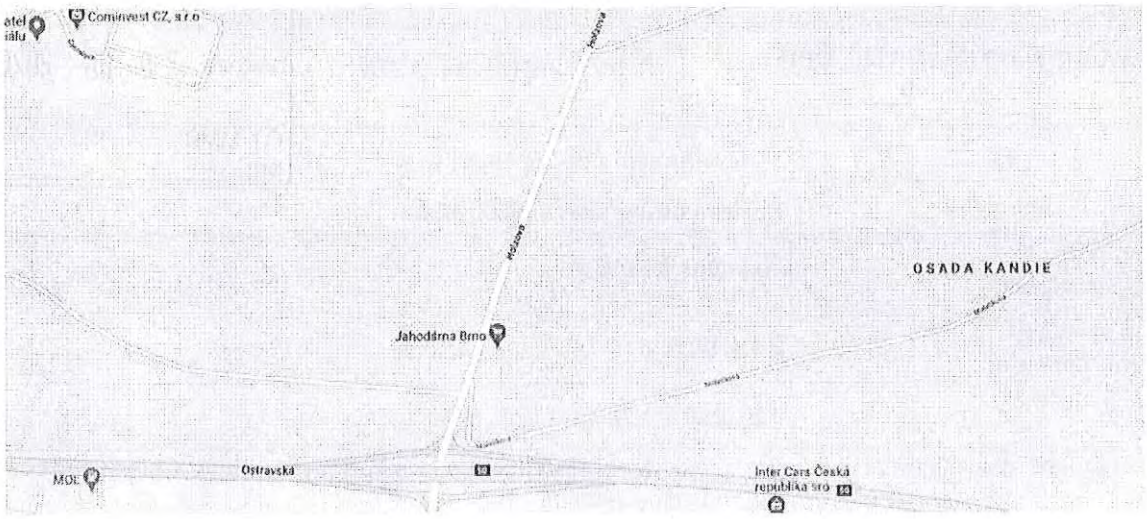
Žádám také o to, aby nový územní plán řešil přechod pro chodce propojující Kandii s autobusovou zastávkou Malečkova na ul. Holzova směrem z Líšně do Slatiny.

Příloha: Situace v území Kandie

V Brně dne 25.6.2020	Podpis: ..... [redacted] .....

*) hodící se škrtněte

Příloha č.1: Připomínka k ÚPD Nový územní plán MMB



MMB/0303795/2020
Námitky

MMB/0303795/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení dopravního připojení lokality Kandie a vymezení plochy dopravní infrastruktury ulice Malečkova a dopravního připojení na ulici Holzovu. Dále je požadováno řešení přechodu pro chodce propojující Kandii se zastávkou Malečkova.

V oblasti ulice Holzovy a Malečkovy je vymezena plocha dopravní infrastruktury D, komunikace dále probíhá mimo správní území města a dále je vymezena stavební plocha, ve které je umístění komunikací nebo veřejného prostranství rovněž přípustná.

Ulice Malečkova je v současném územním plánu vymezena obdobným způsobem jako v Návrhu nového, tedy nedochází ke změně oproti stávajícímu stavu.

Vzhledem k tomu, že ulice zajišťuje přístup k lokalitě zástavby, doporučujeme zvážit přiřazení stávající ulice Malečkovy k ploše dopravní infrastruktury D u ulice Holzovy.

Pro umístění přechodu pro chodce jsou obecně vytvořeny územní podmínky, ale jejich konkrétní řešení je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu. Úprava organizace dopravy a konkrétní způsob dopravní obsluhy je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303799/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd87

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7418

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚP mB**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303799
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	MAGNUM Mall, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 05385920
Trvalé bydliště/ sídlo	Jakubská 121/1, Brno – město, 602 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno - město, parc č. 24

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - město	
Katastrální území	Brno - město 610003	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno - město, parc č. 24 Jezuitská 7, 602 00 Brno	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna z indexu výškové úrovně 4 na index 5

V …Brně… dne 30.6.2020

Podpis: .....

[redacted]

MAGNUM Mall, a.s.
Jakubská 1, 602 00 Brno
IČ: 053 85 920
DIČ: CZ05385920

.....

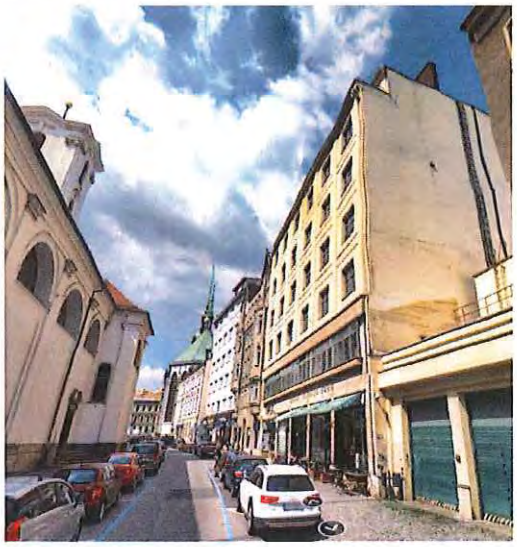
nehodící se škrtněte

Příloha formuláře námitky/připomínky
k projednání návrhu nového
Územního plánu města Brna

TYPOS, JEZUITSKÁ 7

602 00 BRNO





Adresa:	Jezuitská 7, 602 00 Brno
Majitel pozemku:	MAGNUM Mall, a.s.
PARC. Č..	Brno město (610003) , p.č. 24
DATUM:	červen 2020

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna a odůvodnění návrhu územního plánu

Stávající stav

Řešené území se nachází v historickém centru města Brna.

Objekt je v celé ploše šestipodlažní a má sedmé ustoupené podlaží. Sousední objekty jsou 3 – 7 podlažní se sklonitými střechami.

Výstavbou nového objektu bude možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení v okolí.

Pozemek je limitován těsnou návazností okolních objektů, historickou hodnotou pozemku, umístěním v Městské památkové rezervaci, blízkostí kostela Nanebevzetí P. Marie, který je hodnocen jako historická dominanta Městské památkové zóny. Objekt samotný není památkové chráněn.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách veřejné vybavenosti – kultura, navazující na stabilizované plochy bydlení



Záměr investora

Investor má zpracovanou projektovou dokumentaci pro územní řízení na rekonstrukci a dostavbu objektu. Dostavba se týká parkové části objektu. V parteru budou umístěny komerční prostory – restaurace a služby. V nadzemních podlažích jsou umístěny bytové jednotky, v podzemních podlažích parkování.

Žádost o umístění stavby byla podána v roce 2017, řízení bylo přerušeno do 30.6.2020. Dokumentace má kladné vyjádření Odboru památkové péče MMB.

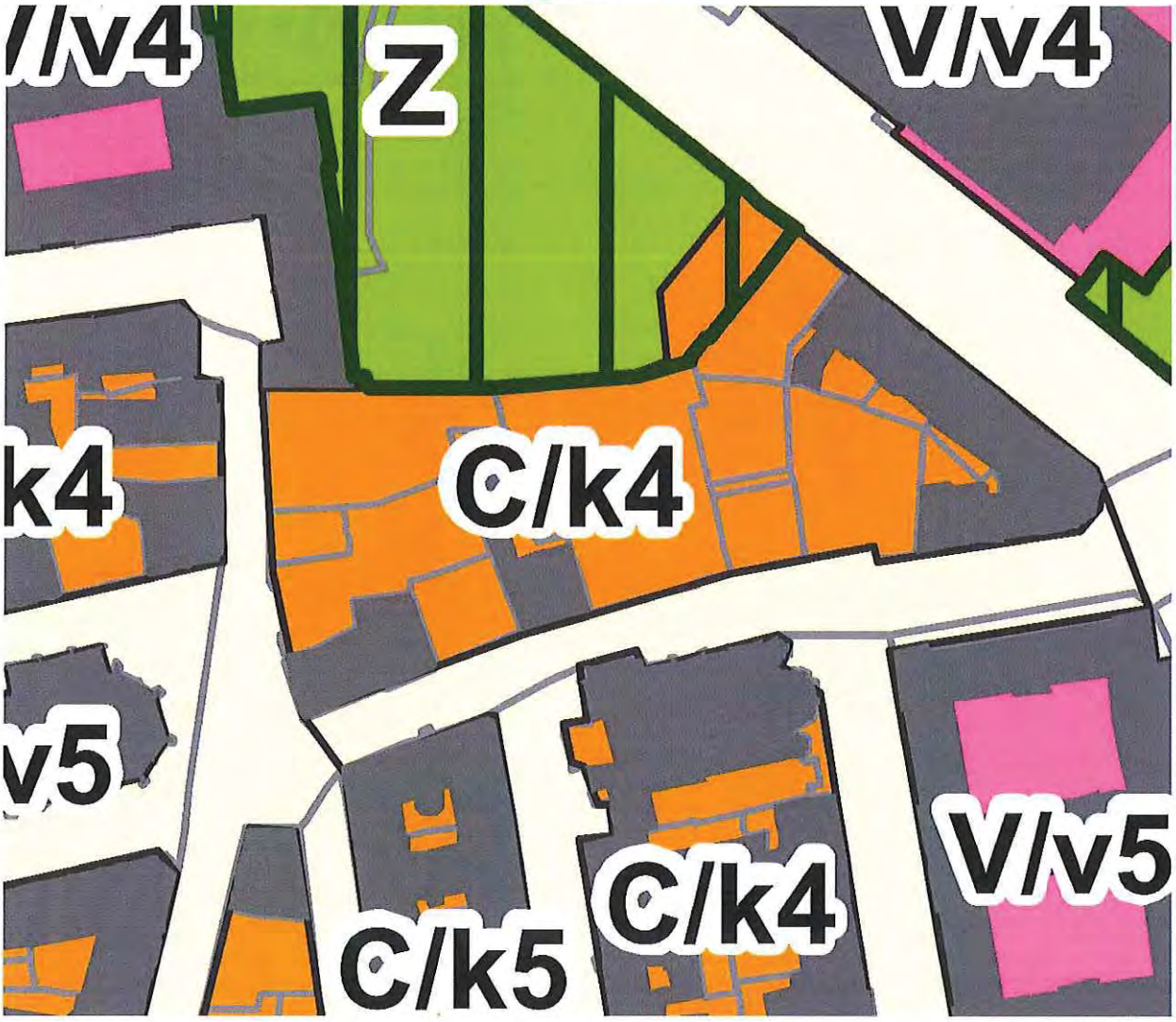








Návrh územního plánu



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou – pozemek vlastníka označen barevným vyplněním na obrázku v sekci Stávající stav.

Území leží ve stabilizované ploše **C /k4**:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro:
- bydlení,
- občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy,
- služby a nerušící výrobu,
- sport.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1500 m2 do 5 000 m2, pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

k = kompaktní zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených

obytných, veřejné a komerční vybavenosti v kompaktním území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.

Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čárou (pokud nemají domy předzahrádky), uliční čára má převážně uzavřený charakter.

Vnitrobloky slouží zejména pro pobyt s přiměřeným podílem vegetace.

Pro rozvojové plochy zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží zcela zastavěn, případně zpřístupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

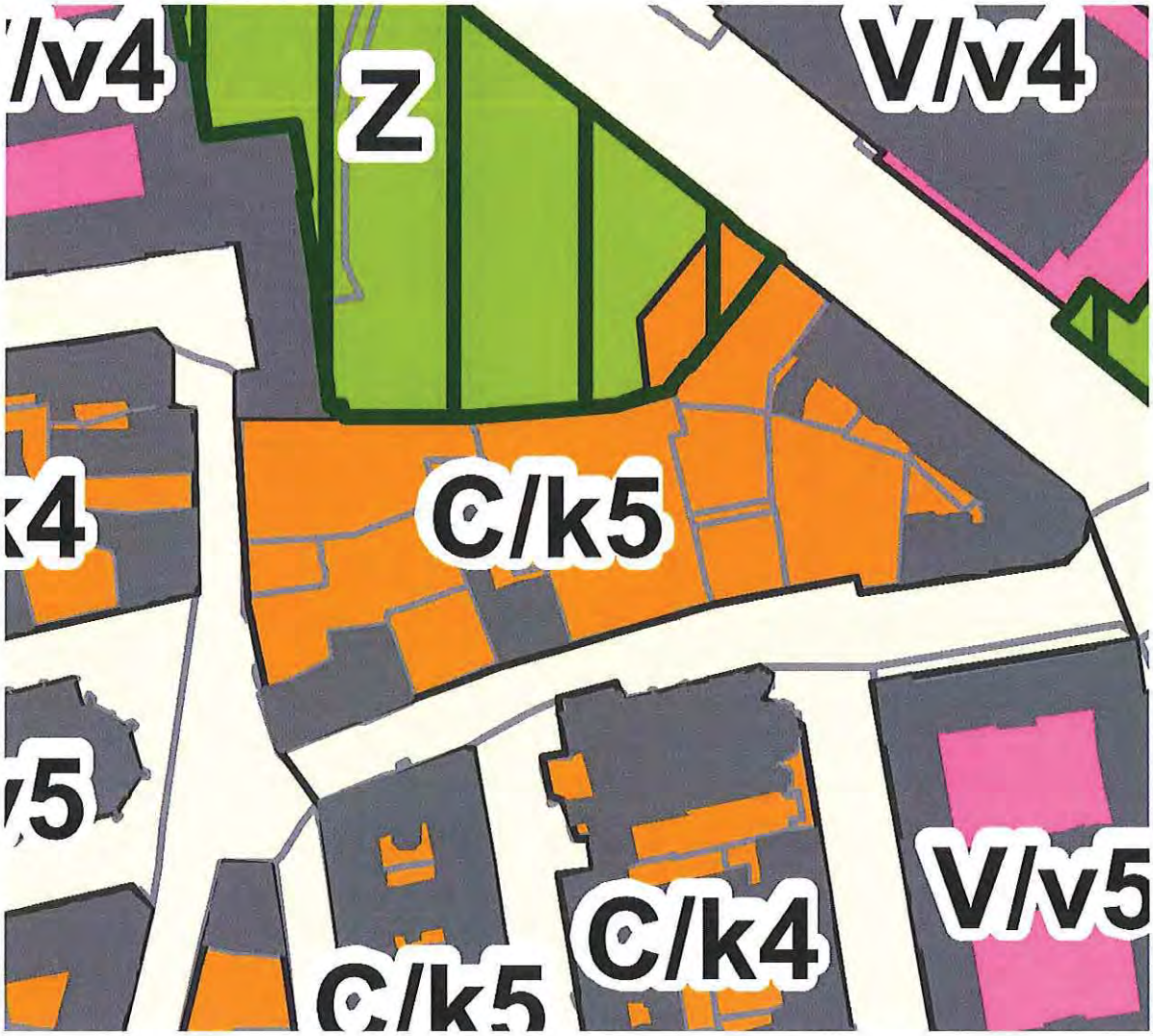
- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
        - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba

umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

Navrhovaná změna a její odůvodnění



Změna z indexu výškové úrovně 4 na index 5

- I po navýšení indexu výškové úrovně nebude překonána současná výška hřebenů objektů v bloku.
- Výška objektů bude odpovídat výškovému charakteru výstavby v ulici – bude zohledněn celkový charakter území
- Celý blok, který leží ve stabilizovaném území, má dnes 5-7 NP – což odpovídá indexu 5
- Odbor památkové péče Magistrátu města Brna vydal kladné rozhodnutí k dokumentaci pro umístění stavby na adrese Jezuitská 7 ve výškové úrovni indexu 5
- Zvýšení standartu městské vybavenosti
- Podpora bytové výstavby ve městě, umožnění návratu bydlení do centra města
- Propojení ulice v centru města na parkovou volnočasovou plochu

MMB/0303799/2020
Námitky

MMB/0303799/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavkem podatele je změnit úroveň výškové zástavby z 4 na 5, podání nesměřuje ke změně stavu plochy, změně struktury zástavby ani změně funkčního využití.

Požadavku lze vyhovět z následujících důvodů:
- výšková úroveň 5 je stanovena podle textové části ÚPmB jako charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště; požadavek je tedy v souladu s charakteristikou výškové úrovně,

- plocha je dotčena vydanou změnou (říjen 2020; ZMB) platného ÚPmB B2/18-RP – Rooseveltova, MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno a změnou Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno RP MPR 1/18 - Rooseveltova; práva přiznaná výše uvedenými změnami je podle § 102 stavebního zákona nutno zohledňovat po dobu 5 let,

- plocha je dotčena pořizovanou změnou ÚPmB B1/16-RP/Z k.ú. Město Brno, ul. Jezuitská, Běhounská, parc. č. 24, 26 a 29 a změnou RP MPR RP21/16/Z k.ú. Město Brno, ul. Běhounská 18, Jezuitská 7 a 5, parc.č. 24, 26 a 29. S těmito změnami je nutné řešení obsažené v připravovaném ÚPmB koordinovat, aby byl po vydání těchto změn zajištěn soulad jednotlivých dokumentací a práva nově přiznaná v území,

- požadavku lze vyhovět také z důvodu skutečného stavu v území. Část objektů (nejedná se o ojedinělé objekty, které by samy o sobě nedefinovaly výškovou úroveň plochy) v základní ploše dosahuje obdobné výškové úrovně jako objekty v navazujícím území, kupříkladu na druhé straně ulice Jezuitská, kde jsou vymezeny plochy s výškovou úrovní 5, rovněž tak v širším území jsou vymezeny v ulicích Běhounská nebo Kozí výškové úrovně 5 - nejedná se tedy o požadavek, který by v území vytvářel zjevně ojedinělý a raritní prvek, naopak se jedná o část centrálního území města, kde je tato výšková úroveň běžná.

Závěrem lze tedy konstatovat, že je požadavek na stanovení výškové úrovně 5 důvodný, existují jak formální, tak věcné důvody v území, a proto je požadavek akceptovatelný.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303802
Příl.:

7285

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA - PŘIPOMÍNKA*
proti návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

(* nehodící se škrtněte)

Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmení: [redacted]
Datum narození:
Trvalé bydliště:

~~Jsem~~ - nejsem* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Ivanovice, parcela č. ..... / stavba č.p.....

Vznáším tyto ~~námitky~~ - připomínky*:

1)
Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černohorská
a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus
- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

Zdůvodnění:
Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod, nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora.
Tento certifikát byl rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 prohlášen za od počátku neplatný s tím, že právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus nikdy nevzniklo.
Rozhodnutí Magistrátu bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje, tak Krajským soudem v Brně. V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

1

1

Tuto a ze severu k ní přiléhající plochu pro komerční využití navrhuji převést na funkci smíšenou obytnou, tak, jak je definována ve stávajícím územním plánu. Navrhovaný způsob využití X/a2 je pro tuto oblast zcela nevhodný vzhledem k bezprostřední blízkosti existující obytné zástavby Ivanovic. Navíc nelze v žádném případě souhlasit se zařazením této plochy mezi plochy stabilizované, tj. území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, neboť se tím zcela nepřípustným způsobem předjímá a zároveň i ovlivňuje výsledek probíhajícího řízení o odstranění stavby, resp. o vydání dodatečného stavebního povolení.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303802/2020
listy:1 přílohy
druh: li/sv:
mmb1es7739bd89

1

Navrhuji proto, aby:

- plocha mezi ulicemi Řečkovická, Černohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích, v Návrhu ÚPmB definovaná jako stabilizovaná plocha X/a2 (objekt BAUHAUSu), byla definována jako návrhová plocha komerční vybavenosti (W/a2) – funkční plocha „SV" neboli „Smíšené plochy výroby a služeb" dle stávajícího územního plánu svými regulativy totiž odpovídá plochám W (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB.

1

2

b) Sousedící lokalita severně nad stavbou Bauhaus – v návrhu označená jako I-2

- Zásadně nesouhlasím se změnou stávající plochy B na plochu komerční vybavenosti W/a3.
- Navrhuji definovat tuto lokalitu I-2 jako plochu B, případně v kombinaci se smíšenou obytnou (C/r2) při ulici Hradecká.

2

3

c) Navazující lokalita severně směrem k obci Česká - rozvojová lokalita E-2 (rezerva)

- Nesouhlasím se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva pro W/a3 pouze v části podél ulice Hradecká. Při ulici Černohorská ponechat stávající zelenou plochu případně v kombinaci s plochou bydlení B v souladu s protější stranou ulice Černohorská.
- V případě zástavby této lokality požaduji vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z mag. Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

3

Zdůvodnění:

MČ Ivanovice je vyhledávanou lokalitou pro klidné bydlení, a to pro svůj přírodní a venkovský charakter. Výstavba obchodních center a průmyslových objektů v těsné blízkosti rodinných domků znamená záměrné zničení hodnotného bydlení, snížení kvality života a likvidaci této krásné městské části. Návrh Územního plánu města Brna není v žádném případě přínosem pro obyvatele Ivanovic, je přínosem pouze pro developerské a stavební společnosti a jeho výsledkem bude negativní dopad na lidské zdraví a životní prostředí. Žádám, aby MČ Ivanovice zůstala zachována ve své původní podobě především jako lokalita rodinných domků určená pro klidné bydlení a aby i v souladu s tímto probíhal další rozvoj Ivanovic. Návrh ÚP města Brna pro MČ Ivanovice navíc zcela odporuje celospolečenskému úsilí o záchranu životního prostředí a naopak ještě více prohloubí již nyní alarmující problémy, jako je znečištění ovzduší, degradace půdy, nedostatek vody v krajině, hlukové a světelné znečištění apod.

V Brně dne 30. 6. 2020

[redacted]

MMB/0303802/2020
Námitky

MMB/0303802/2020

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Stabilizovaná plocha nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) při ulici Řečkovická byla vymezena na základě stávajícího využití plochy v souladu s § 3 odst. 2) písm. a) Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy stávající využití odpovídá takto vymezené ploše. Vymezení plochy komerční vybavenosti (W), jak požaduje podatel, není důvodné. Objekt obchodního domu je řádně zapsán v katastru nemovitostí. Zkoumání titulu zápisu objektu úřadu územního plánování ani příslušnému orgánu k vydání ÚPmB formou opatření obecné povahy nepřísluší. Vymezení předmětné plochy X je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti při minimalizaci střetů vzájemně neslučitelných činností, vhodné (plocha X je oddělena od rezidenční zástavby plochou dopravy při umožnění příjezdu mimo tuto rezidenční zástavbu). Z uvedeného se pořizovatel ztotožňuje se zpracovatelem návrhu ÚPmB v tom, že předmětná plocha X splňuje veškeré podmínky pro její vymezení.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita I-2, resp. plocha W/a3 zahrnuje také pozemky stávajících rodinných domů, které jsou v současném územním plánu klasifikovány jako stabilizovaná plocha bydlení s podrobnějším funkčním typem všeobecné bydlení (BO). Podatel požaduje v rozvojové lokalitě I-2 vymezení plochy bydlení (B) v případné kombinaci s plochou smíšeně obytnou (C) namísto plochy komerční vybavenosti (W). Na základě vícečetných podání k ploše komerční vybavenosti (W) v rámci rozvojové lokality I-2 bylo řešení rozvojové lokality přezkoumáno a upraveno tak, že z důvodu již existujících staveb v předmětné ploše byla plocha komerční vybavenosti zmenšena ve prospěch plochy smíšené obytné (C/r2) přibližně v rozsahu ploch bydlení dle stávajícího územního plánu. Vymezení plochy bydlení není s ohledem na externality z dopravy vhodné. Taktéž byl upraven rozsah území, ve kterém je stanovena podmínka zpracování územní studie ÚS-04 pro rozhodování v území, kdy plocha C je z toho území vyňata. Vymezení zbytkové plochy komerční vybavenosti je s ohledem na výhodnou dopravní polohu vhodné zachovat.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s upřesněním řešení severní části lokality I-2 - plochu E řešit jako územní rezervu pro ostatní plochy – lehká výroba s územní rezervou dopravního napojení na ulici Černohorskou až na hranici města. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a severní část rozvojová lokalita I-2 z Konceptu ÚPmB je převedena do územní rezervy E-2.

Na základě uvedeného je tak v Návrhu ÚPmB vymezena plocha územní rezervy E-2 s podmínkou prověření potřeby rozšíření návrhových ploch lehké výroby v lokalitě včetně související dopravní infrastruktury, použitelných po využití dosud nevyčerpaných rozsáhlých návrhových ploch pro lehkou výrobu a návrhových ploch komerční vybavenosti při ulici Hradecká, přičemž dopravní napojení nesmí být řešeno na ulici Černohorskou, aby nedocházelo ke kolizi s navazující rezidenční zástavbou. Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch v lokalitě územní rezervy E-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože

MMB/0303802/2020
Námitky

aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality resp. předmětné územní rezervy E-2, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303806/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bd91

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7416

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303806
Příl.:

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Ky-6

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Kníničky, p.č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

- K textové části
- Ke grafické části
- K procesu pořizování

Městská část	Kníničky
Katastrální území	Kníničky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ano
- ne

Námitku podávám jako vlastník pozemků, zapsaných na LV č [redacted] ú. Kníničky, které nebyly zařazeny do kategorie R/r1/i a to z hlediska té skutečnosti, že pozemky bezprostředně obklopující moje pozemky, byly do této kategorie zařazeny. K pozemku p.č [redacted] vede příjezdová cesta a na pozemcích, který slouží k rekreačním účelům, je převažující zeleň. Na pozemku p.č [redacted] se nachází stávající objekt pro rekreaci, který byl zbudován v70.letech a v pozdějším období byly prováděny pouze rekonstrukce, popř. úpravy s ohledem na zvýšené nároky na hygienu a další potřeby odpovídající rekreačním objektům 21.století. Zařazení těchto pozemků, které bezprostředně obklopují pozemky, zařazené do R/r1/i odpovídají charakteru lokality. A tyto pozemky, poněkud v rozporu vyjmuty z rozšíření lokality, tvoří „výkroj" do navrhované R/r1/i. Rovněž zařazení těchto pozemků do této kategorie by logicky navazovalo na plochu R/v3, která se nachází v bezprostřední blízkosti a kde je uvažováno s postavením až pětipodlažních objektů. Docházelo by tedy postupně k snižování staveb a i typu zástavby, která by vhodně doplňovalo tuto lokalitu. „Výkroj", který tvoří moje pozemky, přičemž na pozemku p.č [redacted] e historicky dána stavba, je nelogický, a neodpovídá celkovému urbanistickému řešení celé lokality. Začlenění mých pozemku by vhodně doplnilo rekreační plochu v budoucí zamyšlené zástavbě a vytvořilo by urbanistický celek a využilo stávající příjezdovou cestu, která bude využívána [redacted] plochou, z hlediska východní strany.

V Brně dne 30.6.2020	Podp [redacted]

JUDr. Leona Grumlíková

advokát

IČ 66204046, osv. ČAK č. 11386

Údolní 61
602 00 Brno
Česká republika
ID schránky: 2cvhmsz

Tel,fax: +420 542 214 616
+420 542 216 401
+420 542 212 062
e-mail: census@sky.cz

PLNÁ MOC

Já, podepsaný [redacted]

zmocňuji advokáta **JUDr. Leonu Grumlíkovou,** zapsanou v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou v Praze pod č. 11386, se sídlem Údolní 61, 602 00 Brno

aby mne ve všech právních věcech zastupoval, aby vykonával veškerá právní jednání, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky včetně mimořádných opravných prostředků, 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. Tuto plnou moc uděluji i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních, správního řádu, soudního řádu správního, exekučního řádu, zákoníku práce, insolvenčního zákona a daňového řádu.

Beru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Je mi známo, že podle smlouvy o poskytnutí právní pomoci náleží odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času advokátovi JUDr. Leoně Grumlíkové. Jsem povinen tuto odměnu a výlohy zaplatit, kdykoliv mi budou vyúčtovány, společně a nerozdílně s těmi, kteří společně se mnou udělili zmocnění, bez ohledu na to, zda byly p[redacted]ožit přiměřenou zálohu podle postupu prací.

V Brně dne: 29.6.2020

.....

Přijímám zmocnění a zmocňuji dále ve stejném rozsahu

[redacted]

.....

.....

.....

MMB/0303806/2020
Námitky

MMB/0303806/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky p.č. 1074,1075,1128/42 v k.ú. Kníničky jsou součástí plochy zahrádek. Požadavek na změnu na plochu rekreace není akceptovatelný, neboť rozsah vymezení ploch rekreace v návrhu ÚP vychází ze schváleného (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacího podkladu: Územní studie Rekreační oblast Přehrada - výsledný návrh (zpracovatel Ateliér ERA, 8/2013) a je v souladu se schválenými Pokyny pro dopracování návrhu nového ÚP. Územní studie komplexně vyhodnotila rekreační potenciál rekreační oblasti, rozsah a kvalitu přírodního zázemí pro rekreační aktivity, stanovila udržitelnou míru jejich exploatace a navrhla úpravu regulativů pro způsob využití ploch a prostorového uspořádání rekreační oblasti.

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2020
MMB/0303830/2020
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7739bdaa

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

7417

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 30-06-2020
Č.j. MMB: 0303830
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	MAGNUM Life, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 05385881
Trvalé bydliště/ sídlo	Jakubská 121/1, Brno – město, 602 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno Veveří, parc č. 1173/1, 1173/4, 1173/2

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - město	
Katastrální území	Veveří 610372	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Brno Veveří, parc č. 1173/1, 1173/4, 1173/2 Burešova 17, 602 00 Brno	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
x ano
☐ ne

Změna z indexu výškové úrovně 4 na index 6

V …Brně… dne 30.6.2020

Podpis: …[redacted]…

MAGNUM Life, a.s.
Jakubská 1, 602 00 Brno
IČ: 053 85 881
DIČ: CZ05385881

*nehodící se škrtněte

Příloha formuláře námitky/připomínky
k projednání návrhu nového
Územního plánu města Brna

OHL, BUREŠOVA 17

602 00 BRNO



Adresa:	Burešova 17, 602 00 Brno
Majitel pozemku:	MAGNUM Life, a.s.
Parcela č.	Brno Veveří, parc č. 1173/1, 1173/4, 1173/2
Datum:	červen 2020

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Návrhu územního plánu města Brna.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna a odůvodnění návrhu územního plánu

Stávající stav

Řešené území se nachází v širším centru města Brna. V blízkosti parku Lužánky.

Objekt je dvanáctipodlažní, má výšku 43,5 m. Z toho první dvě podlaží jsou výrazně rozsáhlejší a tvoří podnož výškovému objektu, kde užitná plocha všech nadzemních podlaží výškového objektu je totožná tzn. objekt nemá ustupující podlaží ani dominantní nároží nebo jinou dominantu.

Rekonstrukcí a dostavbou objektu bude umožněno zvýšení standartu vybavenosti území. Dále doplnění struktury bloku.

Pozemek je limitován těsnou návazností okolních objektů, blízkostí tramvajové tratě, blízkostí výškového objektu bytového domu na nároží ulic Lidická a Burešova.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách bydlení



Záměr investora

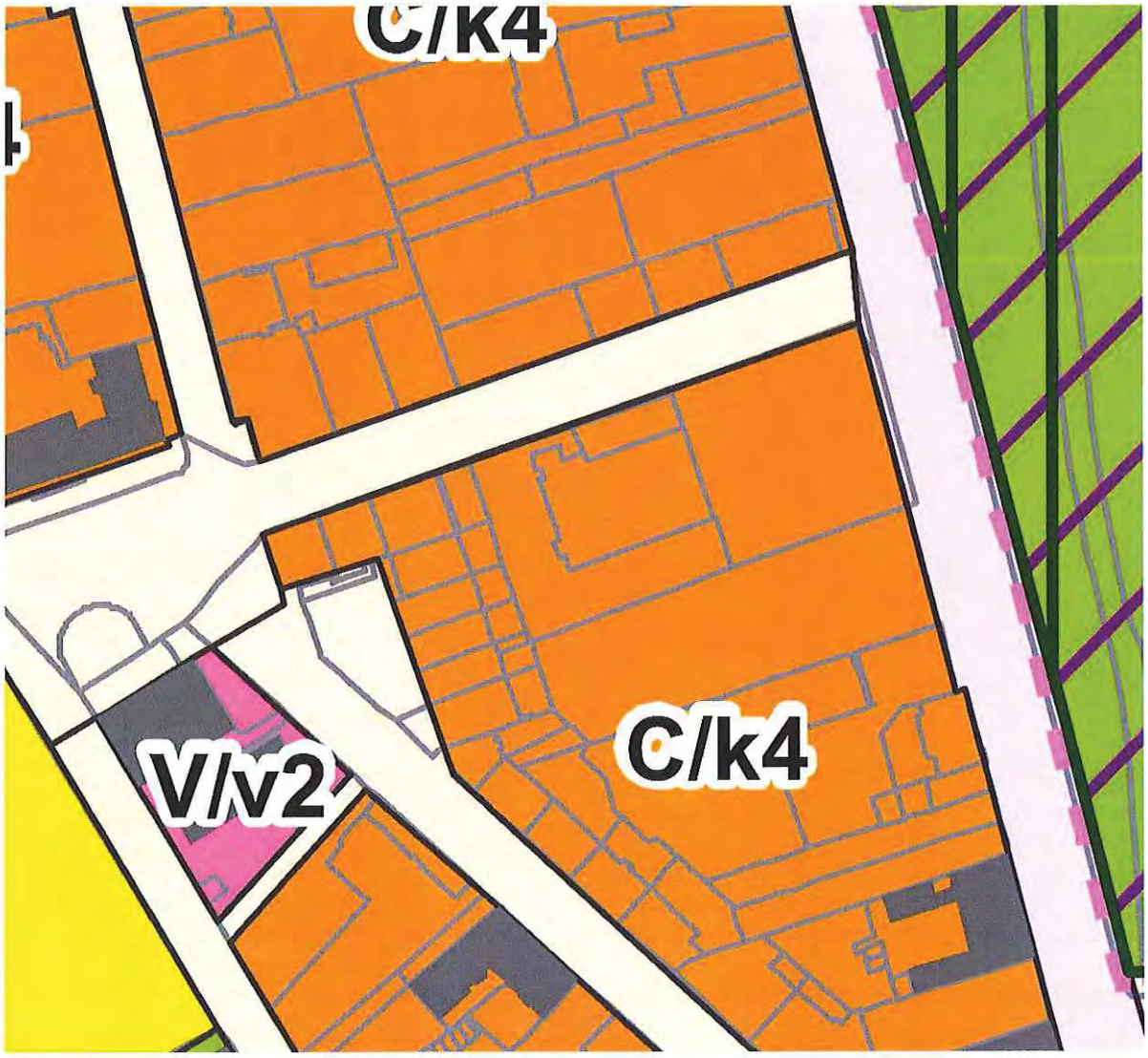
Investor právě zpracovává projektovou dokumentaci pro umístění stavby na rekonstrukci a dostavbu stávajícího objektu.

Tento bude přistaven a rozšířen o boční přístavbu. V objektu je navrhováno v nadzemních podlažích bydlení, v uličním parteru komerční vybavení a v podzemí parkovací stání.





Návrh územního plánu



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou – pozemek vlastníka označen barevným obtažením na obrázku v sekci Stávající stav.

Území leží ve stabilizované ploše **C /k4**:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro:
- bydlení,
- občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy,
- služby a nerušící výrobu,
- sport.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

- **Podmíněně přípustné** je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1500 m2 do 5 000 m2, pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

k = kompaktní zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti v kompaktním území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba území je tvořena systémem bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří uzavřené nebo otevřené bloky nebo řady, objekty jsou umísťovány zejména podél veřejných prostranství a jednoznačně je vymezují. Vnitrobloky jsou zpravidla nezastavěné; u rostlé struktury často naopak zastavěné.

Uliční čára je zpravidla vymezena fasádami budov a je totožná se stavební čárou (pokud nemají domy předzahrádky), uliční čára má převážně uzavřený charakter.

Vnitrobloky slouží zejména pro pobyt s přiměřeným podílem vegetace.

Pro rozvojové plochy zejména v širším centru města je možné kompaktní zástavbu kombinovat s rozvolněnými bloky a solitérními budovami (tzv. hybridní struktura). Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Stavební blok je zpravidla v úrovni prvního nadzemního podlaží zcela zastavěn, případně zpřístupněn či zpřístupněn pasážemi; na konstrukcích případných podnoží doplněn požadovaným rozsahem intenzivní vegetace na konstrukci. Budovy jsou z hlediska funkčního využití často vertikálně členěny.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
        - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

Navrhovaná změna a její odůvodnění



Změna z indexu výškové úrovně 4 na index 6

- Současná výška objektu Burešova 17 je v rámci celé hmoty 43,5 m, dálkové pohledy dané výškou objektu budou v rámci rekonstrukce respektovány – index 6 ve stabilizovaném území.
- Již svojí stávající výškou objekt Burešova 17 limit výškové úroveň indexu 6 převyšuje. **V rámci zpracování nového územního plánu je nutné stávající výšku respektovat s přihlédnutím k nové metodice stanovení výšky budov.**
- Lokalita kolem ulice Lidická dnes umožňuje stavbu vyšších bytových domů (např. Rezidence Lužánky 15. NP – 45 m). Komunikace je dostatečně široká, sousedí s parkem Lužánky – městská třída.
- Společně s nově vystavěnou Rezidencí Lužánky tvoří objekt Burešova 17 již v současnosti dominantu celé okolní souvislé zástavby, přičemž objektu Burešova 17 byl historicky první výškový objekt v rámci řešeného území a spojí povahou již plynule zapadl do panoramatu města Brna.

- Lidická je jedna z historických radiál města, které jsou frekventovaným prostorem města – je zde vyšší míra společenských a obchodních aktivit.
- Blok nemá zachovalou urbanistickou historickou strukturu – není uzavřen, nemá zelený vnitroblok – prostor vhodný pro rozvoj výškové zástavby a spojování funkcí města.

MMB/0303830/2020
Námitky

MMB/0303830/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Žádáte ve stabilizované ploše smíšené obytné mezi ulicemi Lidická, Burešova a Cihlářská zvýšení výškové úrovně z hladiny 4 na hladinu 6. Podél ulice Lidická byla zpracována studie pro rozhodování v území umožňující zvyšování objektů v uliční frontě podél městské třídy Lidická. Parcel podél ulice Burešovy se studie netýká. Plocha s parcelami 1173/1, 1173/4, 1173/2 zůstává ve výškové úrovni C/k4, pro navyšování nad výšku hlavní římsy nebo atiky lze použít ustanovení bodu 6.4.2. Textové části Návrhu. (ustupující podlaží apod.)

Výškové úrovně 6 jsou v Brně navrženy především v rozvojové ploše Trnitá, v rozvojové ploše Nová Zbrojovka a Motorárna (SB-4, Tr-2, Ze-2, Hu-1).

6932

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Podatel: [redacted]

Dat. nar./IČ

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0303833
Příl.:

Námitky k Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č.j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č.j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice (dále jen „Dotčené území").

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je [redacted]

Uvedené nemovitosti se nacházejí v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 dle Návrhu ÚPmB na části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m a odpovídající areálové zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští umístění prakticky výhradně stavby pro bydlení. Důsledkem je výrazné snížení hodnoty nemovitosti Podatele zásahem do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalšími vlivy způsobenými umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících areálové zástavbě určené pro veřejnou vybavenost. Vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3 je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 an. vyhlášce č. 501/2006 Sb., a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Návrhem ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, nejsou v Návrhu ÚPmB vymezeny jako „plochy změn", ačkoli se jedná o změnu využití stabilizovaného území, a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) ve stabilizované ploše lesní (L). **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného územního plánu statutárního města Brna

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP") bydlení větší než 80%. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80% HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.

a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

2. Stav dle Návrhu ÚPmB

Podle textové části Návrhu ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je Dotčené území zařazeno do stabilizovaných ploch, tedy ploch, kde *„územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem)."* To ovšem neznamená, že by ve stabilizovaném území (tvořeném stabilizovanými plochami) nešlo změnit intenzitu využití území – změna je možná, pokud to umožňuje specifikace prostorového uspořádání, přičemž jsou možné modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.[7] Návrh ÚPmB *„ve stabilizovaných plochách umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka."*[8]

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti (V) s použitými regulativy struktury zástavby areálové (a) a výškové úrovně zástavby (3). Plochy veřejné vybavenosti jsou součástí koncepce občanského vybavení, založené na *„zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována."*[9] Plochy veřejné vybavenosti jsou hájeny pro občanské vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a mají plnit jinou funkci, než plochy komerční vybavenosti, plochy nákupních center a zvláštních areálů a plochy sportu. Tomu ostatně odpovídají podmínky využití těchto ploch: hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru (tj. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, veřejnou správu, pohřebnictví apod.), přípustné je *„využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce."*[10] Z toho plyne, že v Dotčeném území by mohly být umístěny byty pouze jako součásti víceúčelových budov. Nepřípustné je využití ploch (V) pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (tj. nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

Regulativ struktury zástavby – areálová zástavba (a) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (V) umisťovat oplocené nebo veřejně přístupné areály (nebo jejich kombinace). Z regulativu je zřejmé, že tato struktura zástavby nemusí být umisťována pouze v plochách veřejné vybavenosti, ale lze ji umístit i v jiných plochách.[11] V rámci tohoto regulativu lze v Dotčeném území umisťovat různorodou zástavbu s ohledem na účel budov s tím, že *„budovy jsou většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů."*

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (V) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem a areálům. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedených stabilizovaných plochách, mohou být stavby vyšší až o 2 m nad maximální výšku stanovenou ve výškové úrovni, za podmínky, že taková výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice (tj. převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující). Aplikace dalších specifických pravidel pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby (a která by mohla vést k umístění nižších staveb), je přitom v případě umisťování staveb v Dotčeném území nejednoznačná.[12]

Zbývající pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy lesní (L). Tyto plochy slouží k zajištění *„optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území,"*[13] které mají plnit ekologickou a relaxační funkci. Lesní plochy (L) jsou součástí koncepce uspořádání krajiny.[14] Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je přitom *„podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu*

[7] Návrh ÚPmB, textová část, s. 21.
[8] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[9] Návrh ÚPmB, textová část, s. 39.
[10] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[11] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[12] Návrh ÚPmB, textová část, s. 66.
[13] Návrh ÚPmB, textová část, s. 20.
[14] Návrh ÚPmB, textová část, s. 43.

mimoprodukčních funkcí krajiny. Koncepce uspořádání krajiny působí synergicky s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj."[15]

Lesní plochy (L) jsou vymezeny za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa (jedná se o hlavní využití těchto ploch).[16] Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Podmíněně přípustné je pak využití těchto ploch pro sportovní či rekreační účely, avšak za podmínky, že je takové využití slučitelné s hlavním využitím, nenaruší funkci lesa a nejedná se o budovy (což souvisí s tím, že lesní plochy obecně nejsou určeny k umisťování staveb).[17] Nepřípustné využití není specificky stanoveno.

V lesních plochách není možné umisťovat stavby. Návrh ÚPmB z tohoto zákazu stanoví pouze dvě výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci a bydlení (ev. stávající objekty jiného využití), u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb, ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.

Severní hranice plochy V/a3 kopíruje hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[18] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[19]

Pouze pro úplnost Podatel uvádí, že se Dotčené území nenachází v žádné Rozvojové lokalitě, jak je definuje Návrh ÚPmB, textová část, na str. 21.

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Možný zásah do pohody bydlení

Návrh ÚPmB umožňuje v části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, zařazených do plochy občanské vybavenosti V/a3 umístit na těchto pozemcích stavbu občanské vybavenosti areálové struktury o výšce 6 – 16 m, resp. až 18 m. Návrh ÚPmB tak představuje poměrně zásadní změnu využití uvedené části Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, vše v k.ú. Bohunice v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení. Umístěním takové stavby, kterou Návrh ÚPmB připouští a její umístění by tak bylo v souladu s Návrhem ÚPmB, by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[20] obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č.j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek*

[15] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[16] Návrh ÚPmB, textová část, s. 44.
[17] Návrh ÚPmB, textová část, s. 62.
[18] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[19] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[20] Pojem „pohoda bydlení" je obsahově totožný s pojmem „kvalita prostředí", jak potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 27. 10. 2016, č.j. 2 As 174/2016-20 a ze dne 20. 1. 2020, č.j. 1 As 287/2019-28.

životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech." Nejvyšší správní soud dále v citovaném rozsudku uvádí, že „*správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.*" V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č.j. 1 As 33/2013-58 NSS uvádí, že smyslem „pohody bydlení" coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování „*zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby).*" Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb."), neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Návrhem ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č.j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: „*Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: „*podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.*" **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m** (přičemž není vyloučeno ani umístění stavby vysoké až 18 m) **na části Dotčeného území zařazeného do plochy V/a3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie).

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území, ve zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č.j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č.j. 2 As 34/2010-99 vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č.j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č.j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č.j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Návrhu ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké 16 m na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby umožňuje Návrh ÚPmB** (zatímco Platný ÚPmB umístění takové stavby neumožňuje). Soulad umístění záměru s platným a účinným územním

plánem je přitom nezbytnou podmínkou k umístění a následné realizaci takového záměru (tedy budovy vysoké 16 m), jak plyne z § 90 odst. 1 písm. a) StavZ, podle něhož posuzuje stavební úřad, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky StavZ a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (§ 2 odst. 2 písm. e) StavZ), tedy i zda je záměr v souladu s územním plánem. Podatel proto uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Návrhu ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Návrhu ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k.ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy V/a3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k.ú. Bohunice) by měly být zařazeny do stabilizované plochy lesní (L)**, což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Návrhu ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti: stavby a zařízení občanského vybavení je podle Návrhu ÚPmB přípustné[21] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využití[22] – konkrétně v plochách bydlení (B), v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m$_2$ prodejní plochy"*,[23] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„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."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.[24] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území (§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ), stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ). Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č.

---

[21] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Návrhu ÚPmB, textové části, na str. 54: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*
[22] Návrh ÚPmB, textová část, s. 40.
[23] Návrh ÚPmB, textová část, s. 56.
[24] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Návrh ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [25] Návrh ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[26] Dále Návrh ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[27] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí.

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, tak na plochy přestaveb a změn v krajině a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[28] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Návrhu ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Návrhu ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[29] **Dotčené území však není „přestavbovým územím", není rozvojovou lokalitou, a to navzdory faktu, že vymezení plochy veřejné vybavenosti V/a3** na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, **znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše), totiž **intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím**, a **Návrh ÚPmB by tak** podle názoru Podatele **měl tuto část Dotčeného území vymezit jako samostatnou rozvojovou lokalitu** podobně, jako je vymezena nejbližší rozvojová lokalita „Be-7 Netroufalky". To by s sebou neslo nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů."*, jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Návrhu ÚPmB.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Návrhu ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[30] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[31] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[32]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled**

[25] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[26] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[27] Návrh ÚPmB, textová část, s. 17.
[28] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[29] Návrh ÚPmB, textová část, str. 13.
[30] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[31] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.
[32] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 147.

územím, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Návrhu ÚPmB, podle nehož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny.“* [33] Tomu pak odpovídá odůvodnění Návrhu ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**“*[34] Ačkoli navržená plocha V/a3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[35] z odůvodnění Návrhu ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména“), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze“ 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu. Návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000“) a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Návrhu ÚPmB do plochy V/a3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (viz turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace).

3.2.2 *Navržená struktura zástavby*

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[36] *„Cílem specifikace prostorového uspořádání zástavby základních ploch je dosáhnout kvalitního zapojení zástavby do stavební struktury města a ochrana přírodních a krajinných hodnot města. Struktura je určena vždy v souladu s koncepční zásadou vyváženého města, s polycentrickou strukturou, intenzivně využívajícího zejména svá centrální území.“*[37] Dále platí, že specifikace ve stabilizovaných plochách (tedy i v plochách, ve kterých je zařazeno Dotčené území): *„**slouží zejména pro popis struktury jako takové a je vodítkem při přiměřené intenzifikaci území v procesech přestaveb, nástaveb a dostaveb objektu a proluk v základní ploše**. Dalším důvodem pro specifikaci stabilizovaných území je popis charakteristické struktury širšího celku, který je možné využít zejména u navazujících návrhových ploch pro definování vhodného řešení sousedících rozhraní, doplnění struktury popř. pro řešení kompozičních a dalších principů (výšková gradace...) apod.“* Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je účelem stanovení urbánní struktury *„vytvoření struktury zástavby města odpovídající danému místu, harmonicky zapojené do přírodního a krajinného prostředí, a vytvoření kvalitní a hierarchizované struktury veřejných a soukromých prostranství umožňující jak obsluhu území, tak pobyt a rekreaci.“*[38] **Vymezení typu struktury zástavby v Návrhu ÚPmB tedy není samoúčelné, ale má** (spolu s typem plochy a se specifikací výškové úrovně zástavby) **podstatný vliv na to, jaké stavby budou ve stabilizované ploše umístěny, a to s ohledem na vytvoření zástavby odpovídající danému místu ve výše uvedeném smyslu.**

Část Dotčeného území, zařazená do plochy veřejné vybavenosti V/a3, předpokládá umístění areálové zástavby (a). Ta je vymezena v Návrhu ÚPmB jako *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.“*[39] Odůvodnění Návrhu

---

[33] Návrh ÚPmB, textová část, str. 19.
[34] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 154.
[35] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 155.
[36] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[37] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[38] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 158.
[39] Návrh ÚPmB, textová část, str. 64.

ÚPmB uvádí příklady areálové zástavby (Český technologický park, areál VUT v Brně, areál brněnského výstaviště), přičemž je výslovně zmíněno území mezi ulicemi Jihlavská, Kamenice a Netroufalky, složené z několika areálů. Podle odůvodnění Návrhu ÚPmB je areálová zástavba vymezena zejména (ale ne výhradně) v plochách veřejné a komerční vybavenosti a v plochách výroby, přičemž *„rozdíl mezi volnou a areálovou strukturou je v některých případech poměrně malý a vyhodnocení struktury záleží na širších územních souvislostech a vyhodnocení žádoucího cílového stavu v území."*[40] Naproti tomu struktura volné zástavby je vymezena jako *„urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavbu v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města."*[41] Z odůvodnění Návrhu ÚPmB pak plyne, že struktura volné zástavby je tvořena samostatně stojícími objekty různých kategorií (bodové, věžové, deskové, terasové apod.), různého měřítka (výslovně jsou zmíněny bytové nízkopodlažní domy bodového typu, deskové vysokopodlažní domy, věžové domy apod.), volnou strukturou pak může být i plocha, kterou téměř zaplňuje jedna budova a vyhodnocení struktury vychází z celkového kontextu zástavby.[42] A právě o tento kontext jde, přičemž Podatel má za to, že je vymezen nesprávně, přičemž důsledkem je zařazení části Dotčeného území do plochy umožňující areálovou, nikoli volnou zástavbu.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, jsou zařazeny do stabilizované plochy veřejné vybavenosti V/a3, Návrh ÚPmB tedy umožňuje zastavění této plochy areálovou zástavbou, ačkoli se v současnosti na těchto pozemcích nachází volně stojící stavba rodinného domu, tedy stavba určená toliko k bydlení, nikoli k zajištění veřejné vybavenosti. Do stejné plochy veřejné vybavenosti je dále zahrnuta areálová zástavba veřejné vybavenosti, ohraničená ulicí Netroufalky a Studentská (v tomto obdélníku se mimo jiné nachází ubytovna zdravotních sester a Campea Aparthotel) a konečně jsou do stejné plochy veřejné vybavenosti zahrnuty též oba volně stojící bytové domy Live Up I a Live Up II s přilehlými pozemky, které jsou z hlediska vymezení volné a areálové zástavby v Návrhu ÚPmB (a jeho odůvodnění) volnou zástavbou určenou pro bydlení, nikoli areálovou zástavbou veřejné vybavenosti (bytové domy Live Up I a II a přilehlé pozemky netvoří samostatný areál, ani nejsou součástí sousedních areálů). **Jedná se tak v zásadě o tři dílčí plochy, pro které je charakteristická odlišná zástavba i její struktura, avšak Návrh ÚPmB stávající charakter zástavby v rozporu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) StavZ a v rozporu s § 3 odst. 2 až 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.[43] nijak nezohledňuje a vše podřazuje pod jednu plochu veřejné vybavenosti, u které připouští zastavění areálovou zástavbou**, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[44] Podatel má za to, že Návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Podatel netvrdí, že by Návrh ÚPmB nemohl stanovit jinou koncepci rozvoje uvedené plochy veřejné vybavenosti, avšak v takovém případě by měla být prověřena a odůvodněna potřeba změn v daném území dle § 19 odst. 1 písm. c) StavZ a uvedená plocha by měla být namísto stabilizované plochy vymezena jako plocha změn**, tedy tak, jak to předpokládá § 19 odst. 1 písm. e) StavZ, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Návrhu ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

3.2.3 Navržení výškové úrovně zástavby

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Návrhu ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb."*[45] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování,**

---

[40] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 167.
[41] Návrh ÚPmB, textová část, s. 64.
[42] Viz Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 163.
[43] Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se k naplňování cílů a úkolů územního plánování (a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí) území člení územním plánem na jednotlivé plochy. Plochy se podle § 3 odst. 2 téže vyhlášky vymezují buď podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen jako „plochy s rozdílným způsobem využití"), anebo podle významu, kdy se rozlišují plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. Plochy s rozdílným způsobem využití se podle § 3 odst. 3 a 4 téže vyhlášky vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území a lze je dále podrobněji členit.
[44] Návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.
[45] Návrh ÚPmB, textová část, s. 19.

jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách. Návrh ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1, vše v k.ú. Bohunice, umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně až o 2 m vyšší, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součásti urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[46]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Návrhu ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Návrhem ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[47] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl ve stávajícím Platném ÚPmB zajištěn v Dotčeném území vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné. Návrh ÚPmB však vymezením plochy V/a3 v Dotčeném území část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše V/a3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[48] Podatel zdůrazňuje, že plochy veřejné vybavenosti (V) na rozdíl např. od ploch bydlení (B) nemají ani stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu. Návrh ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Návrh ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[49]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Návrhu ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Návrhu ÚPmB namísto stávající jediné plochy V/a3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti V/a3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344, vše v k.ú. Bohunice. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1 v k.ú. Bohunice) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Vymezení ploch pro bydlení (B) navíc podle Návrhu ÚPmB vyžaduje zachování minimálně 30% zeleně na terénu (ev. adekvátní kompenzace zeleně na terénu), zatímco v plochách veřejné

[46] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 157.
[47] Návrh ÚPmB, textová část, s. 42.
[48] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[49] Odůvodnění textové části Návrhu ÚPmB, str. 149.

vybavenosti není zachování zeleně na terénu vůbec vyžadováno. Dopad na stávající zeleň na terénu by tak byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Návrh ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice, který změnil konkrétní zastavitelné území na nezastavitelné, což mělo dopad na stavební záměr žalobce, který nabyl v daném území pozemky za účelem výstavby rodinných domů se zahradami, kterou předchozí platný a účinný územní plán obce Byšice umožňoval, přičemž žalobce již požádal o vydání územního rozhodnutí. Než však bylo vydáno územní rozhodnutí, došlo k vydání nového územního plánu obce, který již výstavbu rodinných domů v daném území neumožňoval. Žalobce proti takovému postupu namítal mimo jiné **porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování** a neproporcionalitu omezení jeho vlastnických práv. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec Byšice neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování** (např. prokázání nezastavitelnosti lokality). Krajský soud nepřisvědčil žádnému z důvodů, které uváděla obce Byšice, včetně faktu, že se území nachází v blízkosti nemovité kulturní památky (zámku Byšice), neboť pozemky žalobce nebyly předmětem památkové ochrany v žádné z jejích forem.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **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. Přitom je třeba, aby **obec Byšice brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům.

Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec Byšice změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS"), a to rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, když zamítl kasační stížnost obce Byšice proti rozsudku krajského soudu. NSS v odst. 56 svého rozsudku ohledně změny využití pozemků žalobce (v důsledku změny územního plánu obce Byšice) uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec Byšice nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání, neboť **Návrh ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva** (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití, struktury a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, totiž vymezením plochy veřejné vybavenosti V/a3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV). **V Návrhu ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně explikoval výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚPmB, přičemž má dle aktuální judikatury správních soudů značnou šanci na úspěch.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis spoluvlastnických podílů pro pozemek [redacted] v k.ú. Brno-Bohunice

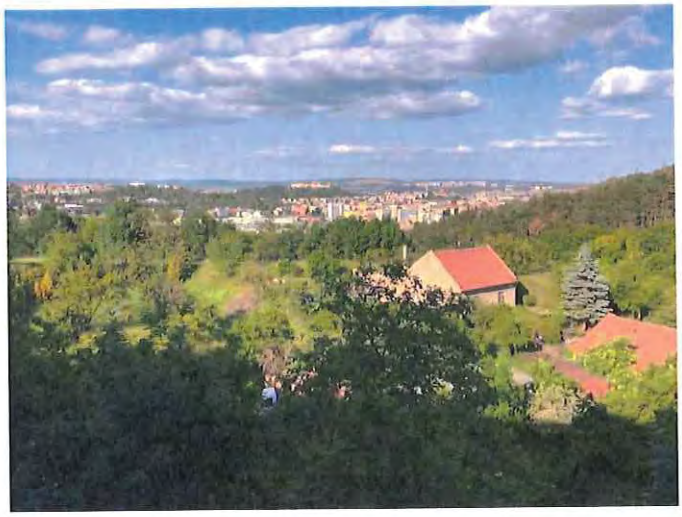
Příloha č.3 Informativní výpis LV č. [redacted] k.ú. Bohunice

V Brně dne 25. června 2020

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

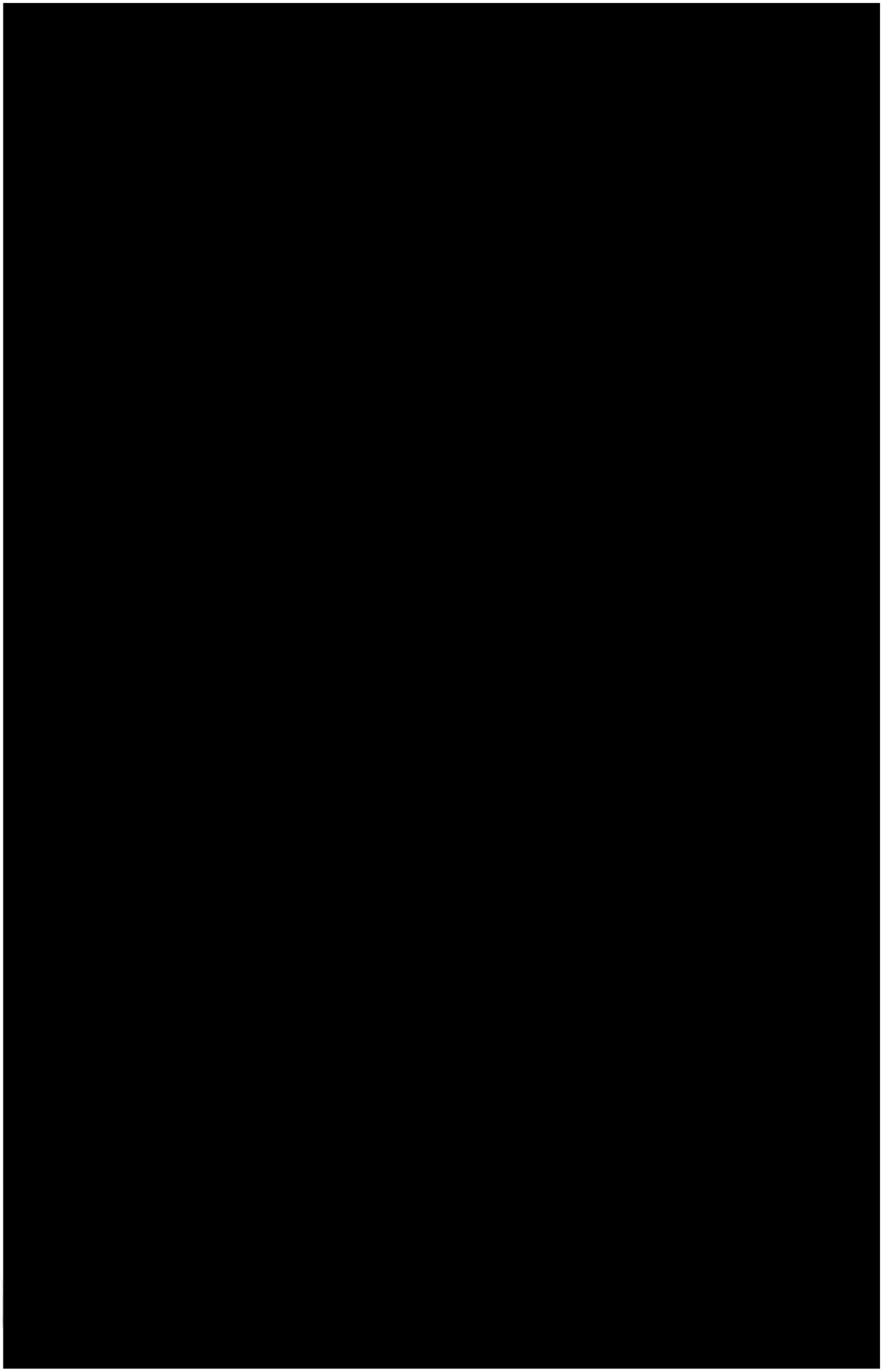
Budova s číslem popisným:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Ulice:	
Adresní místa:	

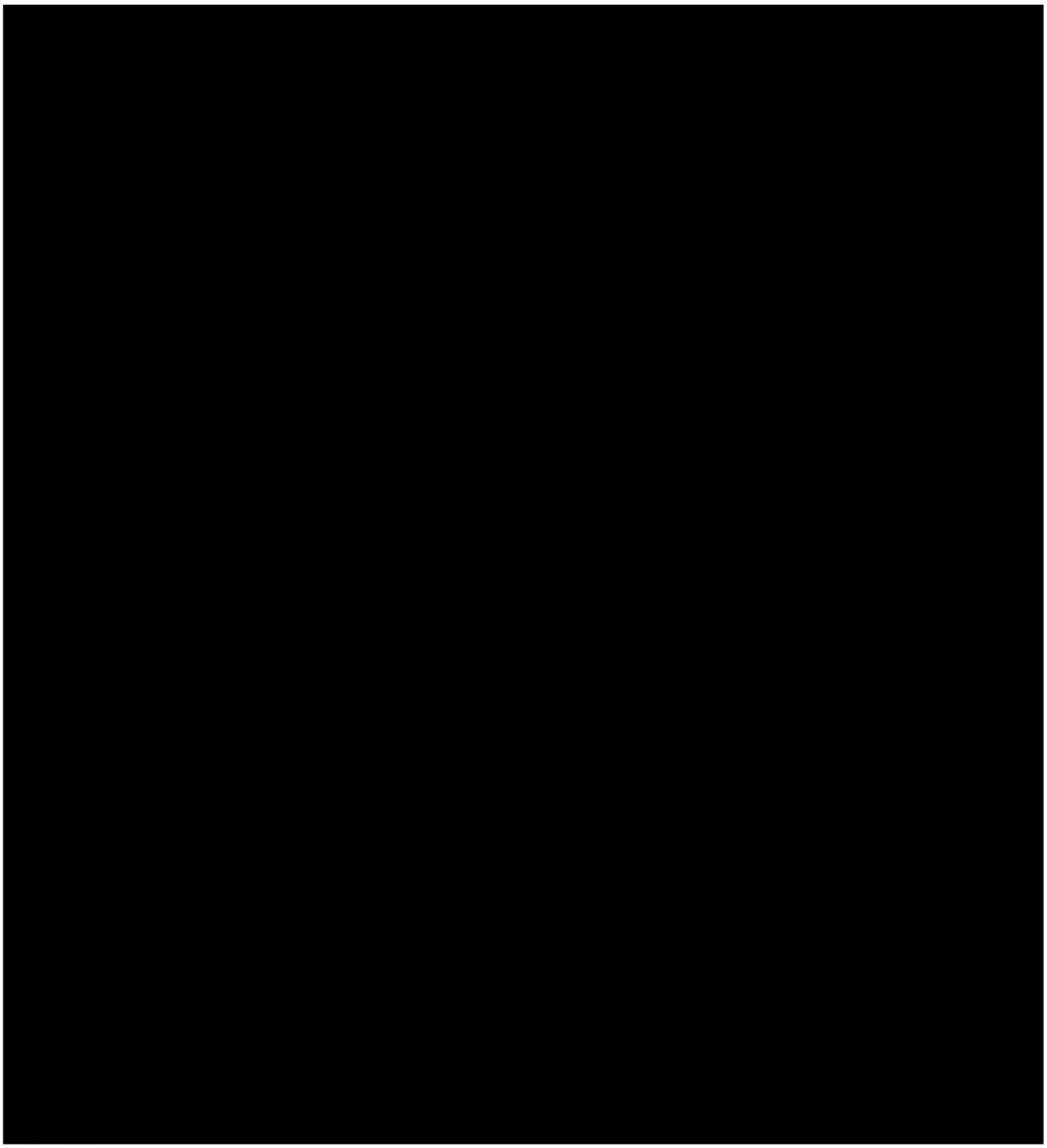
[redacted]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]





Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Seznam nemovitostí na LV

[redacted]

Číslo LV:

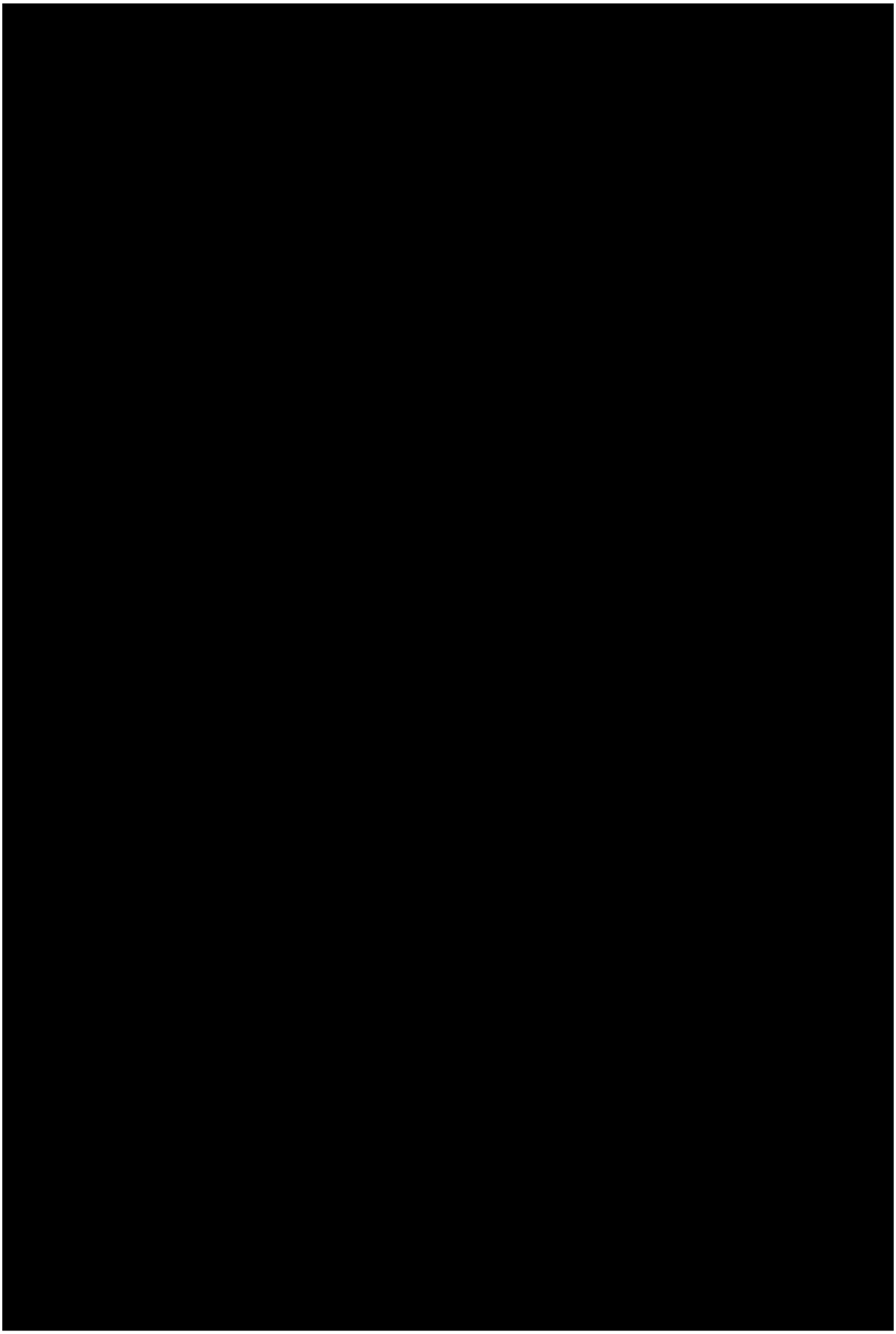
Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Parcelní číslo

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.06.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

MMB/0303833/2020
Námitky

MMB/0303833/2020

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením předmětné plochy V/a3, která je částečně vymezena na plochách zeleně a umožňuje zde umístění větší budovy v areálové zástavbě, což je v rozporu s platným ÚPmB, který zde umožňoval pouze čisté bydlení. Podatel navrhuje předmětnou část lokality vymezit jako plochu bydlení B/v1 a zbylé dosud nezastavěné části ponechat jako plochy lesní (L).

V návrhu nového ÚPmB jsou severně od ulice Netroufalky navrženy stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost V/a3 a stabilizované plochy lesní. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Dle aktuálního stavu z katastru nemovitostí se však na předmětných pozemcích při ulici Netroufalky nachází bytové domy. Z toho důvodu bude vymezení předmětné lokality upraveno.

Severně od ulice Neroufalky bude vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná C/v3 (tam kde se již nachází zástavba) a plocha změn smíšená obytná C/v3 (tam kde zástavba dosud není). Tato plocha změn se stane součástí rozvojové lokality Be-7 a to společně s plochou veřejné vybavenosti V/v3 (původně vymezenou jako V/x). Jižně od ulice Netroufalky bude původně vymezená plocha V/a3 změněna v západní části na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3 a ve východní části na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v3. Vymezení plochy lesní (L) bude v předmětném území zúženo ve prospěch plochy smíšené obytné C.