ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

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

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

(VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ)

bez osobních údajů

Fáze:

c) Opakovaná veřejná projednání upraveného Návrhu z roku 2021 (červen)

svazek 10c

Kancelář architekta města Brna

B R N O

MAGISTRÁT MĚ... ...NA
podatelna 17
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1530

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání (2021)**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337203/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6211

E-mail: , tel. č.

Jsm ~~- nejsem~~*) občan města Brna

Jsm - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Žebětín , parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno – Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Ulice Chrpová, Brno Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2, návrh územního plánu pro Obchvat Žebětína (západní část) komunikace III/3842 – pod kódem Vy/D/0296.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2, návrh územního plánu pro Obchvat Žebětína (západní část) komunikace III/3842 – pod kódem Vy/D/0296.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337203
Příl.: .....

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Navrženými dopravními trasami, zejména vedenými paralelně s ul. CHRPOVOU (Zn/2, návrh územního plánu pro Obchvat Žebětína (západní část) komunikace III/3842 – pod kódem Vy/D/0296) se vytvoří naprosto nepřijatelný koridor pro tranzit dopravy ze severu Brna přes městskou část Bystrc a Žebětín, a to v místě dosud klidové zástavby – ul. Chrpová, přes pozemky v soukromém vlastnictví a v těsném sousedství stávající zástavby (RD a zahrádkářská oblast), který vyústí přímo v přírodním parku Podkomorské lesy (dosud chráněné území od r. 1989). Navazující stávající a naprosto nevyhovující komunikace III/3842 (v západní části tohoto „nesmyslného obchvatu" od poslední zástavby při ul. Ostrovačická) je a bude (stav, ekologické, technické, šířkové, výškové a směrové řešení), doufám vždy naprosto nevyhovující dopravní tepnou, sloužící max. jako obslužná komunikace pro lesní pozemky přiléhající do nebo k přírodnímu parku Podkomorských lesů. V současnosti i v předchozích desetiletích je navíc stav této krajské komunikace III/3842 naprosto nefunkční i z hlediska bezpečnosti dopravního provozu.

Trasa nově navržené komunikace III/3842 – západní obchvat Žebětína – (pod kódem Vy/D/0296) je nesmyslně vedená paralelně s ul. Chrpovou (dosud klidnou části Žebětína s dostačující komunikací/kapacitou pro zdejší obyvatele) a zaúsťující do oblasti chráněného přírodního parku (Podkomorské lesy). Tento návrh západního obchvatu silně narušuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, využití a prostorové uspořádání území. Porovnáním širšího dopravního využití západního obchvatu Žebětína „nesmyslného koridoru (pod kódem Vy/D/0296)" a to mezi městskou částí Bystrc a nejbližší dostupnou obydlenou oblastí (městys Ostrovačice) vznikne, oproti trase cílící na stávající rychlostní silnici I/43 teoretické zkrácení dopravní vzdálenosti (nejen v systémech GPS, ale ve všech navigacích), což bude mít za následek přesun dopravního zatížení do oblasti chráněného území.

Návazná ul. Ostrovačická (komunikace III/3842) od poslední zástavby v městské části Žebětín po začátek obydlené části městysu Ostrovačice (lokalita na Šípu) prochází lesním územím s přirozenými přírodními biokoridory pro zvěř a živočichy s pestrou faunou a flórou. Je proto naprosto nepředstavitelné, aby do této přírodní oblasti byla nasměřována doprava (západní obchvat Žebětína, návrh pod kódem Vy/D/0296) z přilehlých městských částí Brna, která by narušila, či spíše naprosto zdevastovala toto křehké přírodní prostředí, které musí být zachováno v této celé části pro stávající i další generaci.

Doprava tedy v návrhu ÚP je a bude cílena do přírodního parku Podkomorské lesy (chráněné oblasti) s naprosto zřejmou devastací této městské části Žebětína, ale i přilehlých oblastí. Toto vše se děje v naprosto jasném rozporu s veřejným zájmem, dlouhodobou udržitelností a smysluplným rozvojem této části. Místo pár desítek aut (obyvatel příp. nové přiměřené regulované zástavby) zde hrozí přesun tisíců vozidel denně, místo udržovaných zahrad u rodinných domů zde bude asfaltový koridor, hluk a nebezpečné poškození životního prostředí v této i navazující oblasti, vč. přírodního parku.
Ve studii Technické prověření obchvatu Žebětína, část C. Analýza stávajících dopravních zátěží, říjen 2016 se uvádí, že „*bohužel při tvorbě modelu stávajícího stavu, z něhož vychází i model komunikační sítě, zahrnující také severní obchvat Žebětína, chyběly relevantní údaje o zatížení silnice III/3842 za Žebětínem (ve směru na Ostrovačice)*". (Pozn. „severní obchvat" se rovná Zn/2 západní část).

Aktualizace ÚP tedy nebyla tvořena na základě důvěryhodných a obsahově správných podkladů bez rizika chyb, které mohou zásadně a trvale poškodit životní prostředí a ohrozit obyvatele, navíc náklady (a to už i samotné studie) na tuto nesmyslnou silnici z pole do lesa by byly extrémně nehospodárné a narušující veřejné a soukromé zájmy. Nebyl ani proveden žádný sběr dat a jejich analýza a důsledky z toho plynoucí pro tuto část a oblast obchvatu. Návrh je také proti dosažení obecně prospěšného souladu s naprosto nedomyšleným významem a následky do budoucna.

Požaduji mimo úplné odstranění nesmyslného západního obchvatu Žebětína Zn/2 (kód Vy/D/0296), v rámci ÚpmB přidat požadavek na omezení - zákaz vjezdu nákladních vozidel nad 3,5 t (mimo obsluhu) v celé délce stávající komunikace III/3842 v úseku ulice Ostrovačická (konec obydlené městské části Žebětín) až po začátek obydlené části městyse Ostrovačice (lokalita n Šípu). Požaduji i odstranění této komunikace z dopravní sítě místních komunikací a ponechání na základě jejího nového určení, dopravního významu a stavebně technického vybavení v kategorii, kam již nyní technicky a logicky patří, tzn. účelové komunikace (viz § 7, Zákon o pozemních komunikacích 13/1997 Sb., v platném znění), pro obhospodařování lesních pozemků a přírodního parku.

Předpokládám, že po prostudování připomínek/námitek dojde k projednání a změně dle uvedených námitek/připomínek. Stávající řešení navrhované plochy Zn/2 absolutně není v souladu s udržitelným rozvojem, který si nový ÚPmB klade za cíl, neboť zde m.j. hrubě poškozen aspekt enviromentální, který tvoří jeden ze tří základních pilířů udržitelného rozvoje.

Schematický obrázek s vyznačením zrušeného návrhu Zn/2.



Na závěr sděluji, že s dosud navrženým Návrhem ÚpmB zásadně nesouhlasím a odmítám nedomyšlený, neekologický, nehospodárný a nesmyslný záměr výstavby západního obchvatu ŽEBĚTÍNA (Zn/2), který by do budoucna nevratně poškodil nejen tuto lokalitu, ale i celé okolí, vč. blízkého přírodního parku Podkomorské lesy.

To vše je v rozporu s veřejným zájmem, protože bude narušena rovnováha a poškozeno životní prostředí celého okolí, vč. poškození obyvatel a vlastníků.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337203/2021
Námitky

MMB/0337203/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením záměru Zn/2 a jeho zařazením mezi veřejně prospěšné stavby pod označením Vy/D/0296.
Dále je požadováno omezení průjezdu vozidel nad 3,5 t a přeřazení mezi účelové komunikace, kam již nyní technicky patří, v celé délce stávající komunikace III/3842 v úseku ulice Ostrovačické po začátek obydlené obce Ostrovačice.

V území je dlouhodobě sledováno komunikační propojení, které je vymezeno v souladu s principy stanovenými v současném územním plánu, pouze je zpřesňována jeho trasa dle prověřeného technického řešení a rozděleno na dva záměry pod označením Zn/1 a Zn2.

Odstup záměru Zn/2 od stávající zástavby v ulici Chrpové je zejména z důvodu vytvoření izolačního pásu zeleně a zajištění oddělení dopravy obslužné (kolem zástavby rodinných domů) a průjezdné (na výhledové komunikaci).
Od vedení komunikace ulicí Chrpovou bylo ustoupeno právě z důvodů nemožnosti dopravního připojení jednotlivých objektů na komunikaci silničního charakteru a nemožnosti řešení případných protihlukových opatření nebo izolační zeleně.
To, jak bude konkrétní záměr realizován, je nad rámec řešení územního plánu a je předmětem technického řešení v rámci zpracování projektové dokumentace konkrétního záměru.

Požadavek na omezení průjezdnosti, zrušení vedení krajské silnice nebo hodnocení nevyhovujícího technického stavu komunikace je nad podrobnost územního plánu. Týká se úpravy organizace v území nebo zajištění provozně způsobilého stavu vozovky, což není předmětem řešení územního plánu.
Pro úplnost je nutno uvést, že již v současné době je silnice III/3842 vedena zastavěnou částí MČ Brno-Žebětín a bez možnosti adekvátního koridoru pro možnost převedení dopravy nelze omezení průjezdu zastavěnou částí území obce uspokojivě vyřešit.
Tedy územní plán naopak záměrem Zn/1 a Zn/2 vytváří územní podmínky pro možné řešení nevyhovující situace do trasy nového koridoru, kolem kterého lze zabezpečit odpovídající způsob ochrany před negativními vlivy na stávající zástavbu. Po jeho realizaci by bylo možné upravit organizaci dopravy v území a vedení sítě krajských silnic v dotčeném území.

Možnost umístění ploch bydlení B v namítaném území nebylo prověřeno, nebylo předmětem projednání. Z urbanistického hlediska se rozšiřování ploch bydlení do volné krajiny bez návaznosti na zástavbu, veřejnou infrastrukturu a v blízkosti záměru výhledové komunikace obchvatového charakteru jeví v současné době jako nevhodné.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337205/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:



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

1787

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	Amulle, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČ 016 13 651
Trvalé bydliště/ sídlo	Olomoucká 3419/7, 618 00 Brno
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Židenice parc. č.. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/6, 1/7, 1/8, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/22, 1/23, 1/24, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, , 8/8, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/14, 9/17, 9/19, 9/26, 9/27, 9/28, 9/29, 9/30, 9/47, 9/48, 9/49, 9/50, 9/54, 9/55, 9/56, 9/73, 9/77, 10/1, 11, 12/1, 14/1, 16/1, 16/2, 16/3, 17/1, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 22, 23, 26/1, 26/2, 26/3, 30, 31, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45/1, 45/2, 46, 47/1, 47/2, 48, 145/4, 145/8, 145/9, 1104/2 **(celkem cca 157 081 m2)**

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno- Židenice
Katastrální území	Židenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/6, 1/7, 1/8, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/22, 1/23, 1/24, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, , 8/8, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/14, 9/17, 9/19, 9/26, 9/27, 9/28, 9/29, 9/30, 9/47, 9/48, 9/49, 9/50, 9/54, 9/55, 9/56, 9/73, 9/77, 10/1, 11, 12/1, 14/1, 16/1, 16/2, 16/3, 17/1, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 22, 23, 26/1, 26/2, 26/3, 30, 31, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45/1, 45/2, 46, 47/1, 47/2, 48, 145/4, 145/8, 145/9, 1104/2.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zi .18-W/v3, C/r2, P/a3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh: 1

1 – NÁMITKA K VÝŠKOVÉ ÚROVNI ZÁSTAVBY

Návrh územního plánu – výšková úroveň zástavby – nerespektuje výškovou úroveň stávajících objektů v areálu.

V areálu se nacházejí objekty s výškou až 26 m s dominantou chladící věže vysoké 35 m. Ve výrobních objektech jsou instalovány jeřábové dráhy s podjezdnou výškou 12 m. Navržená výšková úroveň zástavby „3“ (6-16 m) nekoresponduje s výrobními požadavky na stavební připravenost a znemožňuje rozvoj stavební činnosti v areálu.

Upozorňujeme, že navržená výšková úroveň zástavby je v nesouladu s územně plánovacím podkladem: Výškové zónování v Městské památkové rezervaci (MPR) a jejím ochranném pásmu. V uvedeném podkladu je výška stanovena na 21 metrů.

Navržená výšková úroveň zástavby nekoresponduje s návrhem sousední plochy bývalého areálu Šmeral, kde je navržena výšková úroveň a „4“ (9-22 metrů).

Požadujeme, aby výšková úroveň zástavby byla začleněna do výškové úrovně „5“ (12-28) s ohledem na výšku stávající zástavby požadavky na stavební připravenost výroby.

Viz příloha č. 1.

1 1

2- NÁMITKA K VÝŠKOVÉ ÚROVNI ZÁSTAVBY V ČÁSTI PŘI ULICI OLOMOUCKÁ

Návrh územního plánu při ulici Olomoucká nerespektuje stávající vývoj lokality při ulici Křenová.

Požadujeme, aby plocha při ulici Křenová respektovala výškové úrovně zástavby na ulici Křenová.

Viz příloha č. 1.

V dotčené ploše byla vypracována studie dalšího rozvoje areálu, která uvažuje s komerční vybaveností při ulici Olomoucká.

2 2

3- NÁMITKA K URČENÍ VÝŠKOVÉ ÚROVNI ZÁSTAVBY PŘI ULICI KUKLENSKÁ

Návrh územního plánu – výšková úroveň zástavby – nerespektuje výškovou úroveň stávajících objektů.

Požadujeme, aby výšková úroveň zástavby byla začleněna do výškové úrovně „3“ (6-16 m) s ohledem na výšku stávající zástavby.

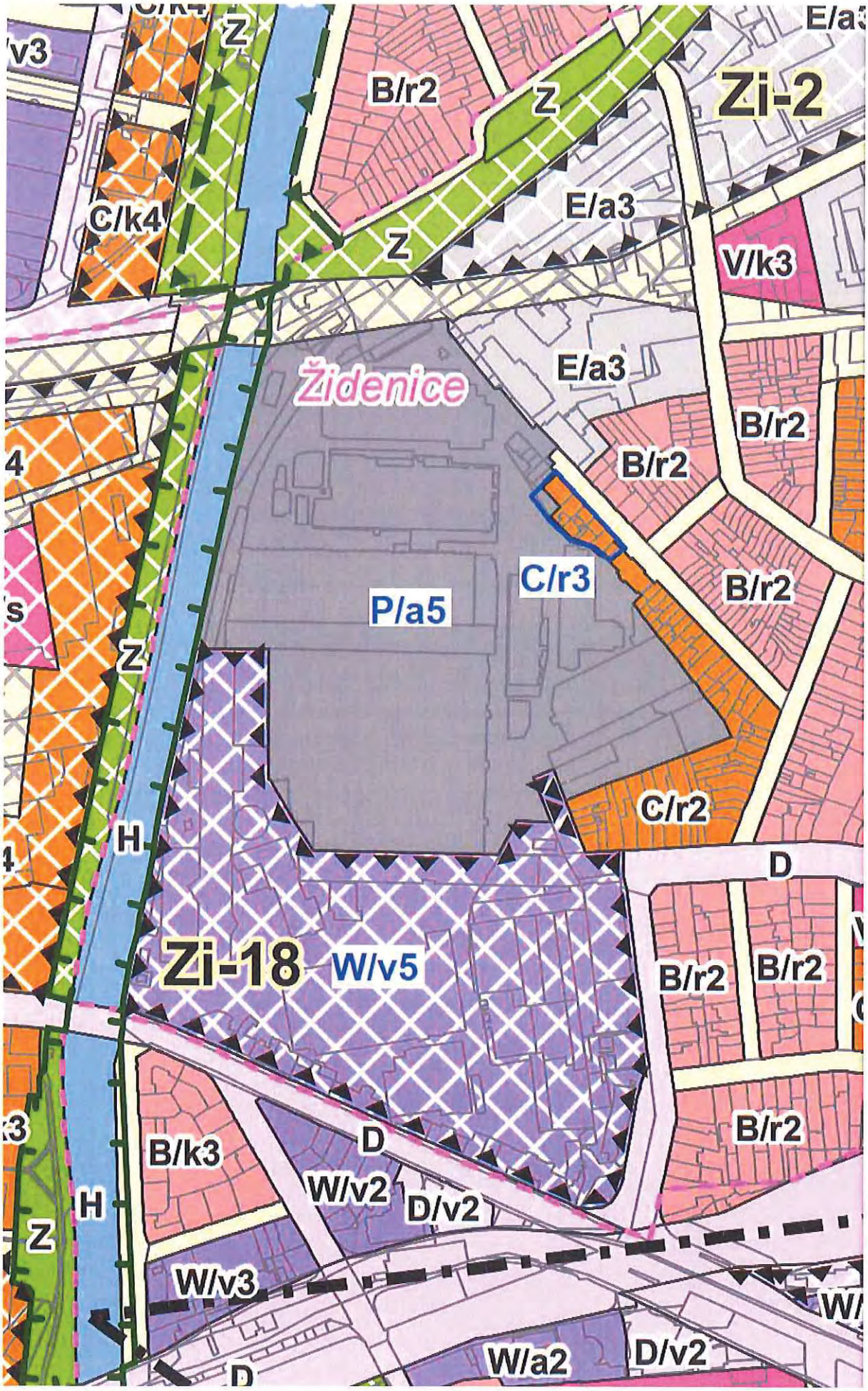
Viz příloha č. 1.

3 3

V Brně dne 11.8.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha č. 1


Zi-2
B/r2
Z
E/a3
C/k4
V/k3
Židenice
P/a5
C/r3
C/r2
D
Zi-18
W/v5
B/k3
W/v2
D/v2
W/v3
W/a2
H

MMB/0337205/2021
Námitky

MMB/0337205/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna výškové úrovně u stabilizované plochy výroby a skladování P/a3 mezi řekou Svitavou a ul. Kuklenskou v k.ú. Židenice, na níž se nacházejí pozemky ve vlastnictví podatele, z hodnoty 3 na 5.

Jedná se o rozsáhlou plochu průmyslu v tradiční průmyslové lokalitě bývalé tzv. První Brněnské strojírny. Jelikož se jedná o stabilizované území, stanovení výškové hladiny vychází ze současného stavu v území. Výšková úroveň zástavby 3 představuje výškové rozpětí 6–16 m (tj. 2-5 podlaží) s možností umístění lokální dominanty až do výšky 25 m. V předmětném území se nachází převážně dvoupodlažní halové výrobní a skladovací objekty a 4-10 podlažní administrativní objekty. Obecně existence ojedinělé výškové stavby nezakládá možnost výškového navýšení celé funkční plochy, což by současně znamenalo zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu v daném území. Ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, je rozhodující převládající charakteristická výška staveb.

Co se týká technického vybavení - chladicí věže, jeřábové dráhy atp. - dle kapitoly 6.4.2 "Specifikace výškové úrovně zástavby" Závazné textové části Návrhu ÚPmB platí: „výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.). Totéž je možné vztáhnout na technologická zařízení budov a provozních celků.

Vzhledem ke „vklínění“ lokality do obytné čtvrti Židenic s převládající nízkopodlažní rodinnou zástavbou není zvyšování výškové úrovně v této oblasti žádoucí. Požadovaná výšková úroveň 5 s výškovým rozpětím 12-28 m je stanovena pouze pro centrální území města, městské radiály a případně obytná sídliště.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna výškové úrovně zástavby při ulici Olomoucké v ploše W/v3, jež tvoří rozvojovou lokalitu Zi-18 z úrovně 3 (6-16 m) na 5 (12-28 m).

Jedná se o jižní část nyní průmyslového areálu vymezeného ulicemi Životského a Olomoucká a řekou Svitavou, kterou podatel námitky plánuje transformovat do plochy komerční vybavenosti. Pořizovatel se neztotožňuje s požadavkem na změnu z úrovně 3 na úroveň 5. Výškové rozpětí úrovně 3, tj. 6-16 m s možností umístění lokální dominanty až do výšky 25 m plně odpovídá stávajícímu stavu v lokalitě i v dále navazujícím území, kde zástavba přechází v plochy bydlení a plochy smíšené s výškovou úrovní 2, tj. 3-10 m. Výšková úroveň 5 je stanovena pouze pro centrální území města, městské radiály a případně obytná sídliště.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětné plochy (C/r2) změnit výškovou úroveň zástavby z úrovně 2 na 3. Dle podatele úroveň 2 nerespektuje výškovou úroveň stávajících objektů. Výšková

MMB/0337205/2021
Námitky

úroveň zástavby v návrhu ÚP se stanovuje na základě převládajících výšek 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. V rámci předmětné plochy se nacházejí především přízemní nebo patrové domy řadové rodinné zástavby, výjimečně domy s třemi nadzemními podlažími. Výška objektů až na výjimky nepřesahuje 10 m. Výšková úroveň 2 je tudíž pro předmětnou plochu dostačující.

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

k čj.: MMB/0233240/2021

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337215/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f621b

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

2101

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

n á m i t k y

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice (hřbitov)

plocha:	zastavitelná (V/-/h)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): V
struktura zástavby:	plocha veřejné vybavenosti
výšková úroveň zástavby:	-
specifikace způsobu využití:	Veřejné pohřebiště
předpokládaný rozsah lokality:	7, 1 ha (stávající nestavební lokalita)

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337215
Příl.: .....

Navrhovaná změna – návrh změny územního plánu na:

A – plocha zemědělská

(ponechat stávající využití)

Námitka – způsob využití pozemků, rozsah, předkupní právo (věcné břemeno) – znehodnocení nemovitostí, ochrana ZPF a ŽP:

Současné využití: plocha nestavební – volná, funkce: zemědělský půdní fond (ZPF) – třída ochrany II.

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-12 U Křivé borovice), a to pro výstavbu veřejně prospěšné stavby veřejného pohřebiště (hřbitova). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Řešená lokalita v NÚP se nyní nachází mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Umístění této rozvojové plochy doslova na „zelené louce" a specifikace způsobu využití „veřejné pohřebiště" (tzn. včetně možné přidružené zástavby sociální zázemí, obřadní síně, parkoviště...) přináší do dosud zcela nezastavěného území nebezpečný precedens zastavitelnosti v blízkosti Podkomorských lesů a migračního tahu obojživelníků a jiných chráněných živočichů.

V této lokalitě požadujeme zachování současného stavu, beze změny způsobu využití, tj. plocha nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, tj. A – plocha zemědělská.

Odůvodnění:

(1) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): *„Na západní straně města je dlouhodobý nedostatek kapacit hřbitovů a také nedostatek vhodných pozemků k jejich rozšíření, tato lokalita je dlouhodobě sledována pro tento účel...“*, přičemž západní strana města není blíže specifikována a není tak zřejmé, kterých MČ se tvrzení týká. Dle sdělení starosty MČ Žebětín má MČ Žebětín dostatečné kapacity pohřebiště minimálně na dalších 20 let. Pokud by se mělo jednat o Bystrc, tato MČ zrušila vlastní hřbitov v intravilánu obce, a to na úkor bytové výstavby, podporovala další masivní výstavbu sídlištního charakteru, aniž by zohlednila skutečnost absence vlastního hřbitova. V MČ Bystrc přitom existují pozemky vhodné pro zřízení pohřebiště, např. ve stávajícím návrhu je uvedena rozvojová lokalita Bc-5 (za „Klokánkem“ na Ečerově) navržená jako Br/2 určená k zástavbě nebo zahrady/chaty v lokalitě Br-4 určené k zástavbě jako Br/2, plocha pod ul. Štouračovou, kde je nyní nově naplánovaná zeleň v těsné hranici s přírodním územím „Chráněné přírodní památky Pekárny“, které samo o sobě tvoří přírodní zelený pás a další zeleň se jeví jako redundantní. Zde se jedná o konkrétní pozemky ve vlastnictví města Brna - p.č. 1924/18 a - id. ½ 1924/9 (tzv. Velká Pekárna) vše v k.ú. Bystrc. V MČ Kohoutovice by se rovněž našly vhodné pozemky, stejně jako na hranicích k.ú. Bystrce a Komína směrem k Medlánkám určených nyní jako W – plochy komerční vybavenosti.

(2) Proti argumentu dlouhodobému nedostatku hřbitovů uvádíme citaci z TVBrno1[1]: *„Soběšice jsou poslední hřbitov, který je potřeba rozšířit, jinak budeme kapacitně řekl bych na zase příštích 15 - 20 let všude připraveni a s dostatečnou kapacitou," uvedl Petr Hladík (KDU-ČSL), 1. náměstek primátorky, město Brno.“*

(3) V souladu s městem krátkých vzdáleností může Správa hřbitovů města Brna vybídnout jednotlivé MČ k vytipování pozemků vhodných pro veřejné pohřebiště v rámci svého katastru (v blízkosti stávajících pohřebišť či sakrálních staveb), a to tak, aby je bylo možné za dobu 20 let využít, tj. ponechat si k tomuto účelu územní rezervu – místo jiné intenzivní zástavby. Samostatný argument dlouhodobé sledovanosti jedné lokality jako argument neobstojí.

(4) Předpisem č. 193/2017 Sb. byl novelizován zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, a bylo zrušeno ochranné pásmo v šířce 100 m pro pohřebiště a krematoria, čímž padlo omezení z hlediska blízkosti zástavby. Tím se otevírá více možností pro situování pohřebiště do blízkosti sídelních míst.

(5) *„Celá lokalita je součástí půd ZPF, ty zahrnují souvislou skupinu rozsáhlých pozemků, které jsou definovány jako orná půda. Pozemky se nacházejí na půdách II. třídy ochrany“*....a dále... *„V daném případě je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že se jedná o plochu veřejně vybavenosti vymezenou za účelem vzniku veřejného pohřebiště, k zásahům do půdního fondu dojde v dané ploše v minimálním rozsahu – předmět ochrany (půdy) bude reálně zachován“.*

(6) Při plánovací činnosti je zpracovatel povinen řídit se i v tomto případě ust. § 4, písm. a) a b) a ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Zpracovatel NÚP dostatečně neprokázal, že zvažoval umístnění na jiné možné pozemky v západní části města Brna a na zemědělskou půdu méně kvalitní, a že hledal jiné řešení, což lze dokázat rovněž tvrzením, že lokalitu dlouhodobě sleduje pro tento účel (písemné záznamy minimálně z roku 2011), tj. orientoval se pouze na jedno řešení. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost zpracovatel NÚP rovněž dostatečně a věrohodně neprokázal.

(7) Nelze souhlasit rovněž s tvrzením, že zásah do ZPF bude v minimálním rozsahu. V rámci plánované plochy veřejné vybavenosti V/-/h pro pohřebnictví, mohou být realizovány související stavby, kterými dojde k trvalému zakrytí a zastavění půdy, např. příjezdová komunikace včetně dostatečně kapacitního parkoviště, zpevněné komunikace v samotném areálu pohřebiště, sociální zařízení, kolumbárium, související komerční vybavení, nevylučuje se stavba krematoria apod.).

[1] https://tvbrno1.cz/zpravy/jihomoravsky/brno/624/brnenske-hrbitovy-nabizeji-stale-vice-moznosti (22. října **2019**, 16:31, Brno, Jana Holubová)

(8) Plánovaná plocha veřejné vybavenosti V/-/h se nachází v těsné blízkosti Přírodního parku Podkomorské lesy a jak zpracovatel sám uvádí, je třeba tuto lokalitu chránit. Zvýšenou dopravou, koncentrací a zvýšeným pohybem osob však dojde ke zvýšené zátěži území a negativnímu vlivu na přírodu a životní prostředí v širším slova smyslu. Plánovaná rozvojová plocha se rovněž nachází v migračním tahu obojživelníků z/do Žebětínského rybníku. Jak vyplývá z rozhodnutí Krajského úřadu JMK OŽP, pod čj. JMK-50944/2021, sp. zn.: S-JMK 156495/2020/OZP/Pok týkající se udělení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, by se s výstavbou plánovaného obchvatu Žebětína v celé jeho uvažované délce a zřízením hřbitova v Zn-12 výrazně zúžil prostor pro migraci obojživelníků z/do Žebětínského rybníku již ze tří světových stran a zůstal by prakticky otevřen pouze západní směr. Přes všechna opatření a udělování výjimek tak bude počet obojživelníků nadále klesat. Pořizovatel by tak měl s ohledem na udržitelný rozvoj, jehož nedílnou součástí je plnohodnotné zachování životního prostředí, směřovat své úsilí na výběr jiné lokality a na šetrnější řešení vůči životnímu prostředí.

(9) Navíc plánovaným umístěním pohřebiště dle NÚP na soukromých pozemcích dochází *de facto* k znehodnocení daných nemovitostí a nemožnosti jakéhokoliv smysluplného využití, protože dojde zakonzervování stavu a možnosti kdykoliv dané pozemky nuceně vyvlastnit veřejnou mocí z důvodu údajného veřejného zájmu. Je otázkou, proč se takto nepostupuje v blízkosti stávajících pohřebišť, nebo na pozemcích města Brna.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků nebo majitelů pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

NÚP např. vychází vstříc doposud plánovanému stavebnímu záměru v lokalitách, kde to dnes podle platného ÚPmB není možné, nebo možné jen omezeně (dle IPP), ale již byla prokazatelně deklarována snaha o výstavbu, dokonce ocitována ve výroku rozhodnutí (Územní rozhodnutí č. 333 ze dne 5. 2. 2021 čj. MCZEB 00500/2021/Bur, sp.zn. SZ MCZEB/00516/2020 pro stavební záměr „Východní obchvat Žebětína - I. Etapa" vydaného Úřadem městské části Brno – Žebětín), kde je již předkládaná výstavba (Zn-8 U Újezda) již plnohodnotně uváděna. Tímto se jeví, že je NÚP následným krokem podle požadavků developerů na výstavbu ve vytypovaných lokalitách, a nikoliv jako krok první tedy stanovení nejvhodnějšího řešení.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Pokud dojde ke schválení výstavby v daných lokalitách, a to v takovém plánovaném rozsahu (výškového limitu), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádoucích lokalit, a to s dopadem na všechny výše uvedené kritéria. Takový návrh NÚP se z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav jeví jako chybně navrhovaný a vyhovující pouze požadavkům developerů.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné). Dále by došlo k zásahu do práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném, a to s ohledem na škodu značného rozsahu, kterou by tito podatelé následně vymáhali po orgánu veřejné moci.

Požaduji proto, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti ochrany veřejného zájmu (ochrana ZPF a ŽP) a nepodléhalo se požadavkům developerů a dané lokality bylo možné do budoucna smysluplně využívat, tak jako doposud a nedošlo k neúčelným krácením práv podatelů a tím rozhodování orgánů veřejné moci negenerovalo důvody pro podávání žalob na náhradu vzniklé škody.

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0337215/2021
Námitky

MMB/0337215/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Z důvodu výrazného nárůstu obyvatel v městských částech Bystrc a Žebětín je Správou hřbitovů města Brna, která zajišťuje zákonem uložené služby pro město Brno, shledávána lokalita Zn-12 jako velmi potřebná (vyjádření z 03/2019). Oblast Bystrce nemá vlastní pohřebiště a nejbližší spádovou oblast je Žebětín a Komín, kde nárůstem obyvatel dochází k poměrně rychlému zaplňování.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona vzhledem k množství nesouhlasných námitek 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-Žebětín, a to vypustit rozvojovou lokalitu Zn-12. 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-Žebětín zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno částečně na požadavky namítajícího.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337228/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28-06-2021
Č.j. MMB:
Příl.:

1655

PODÁNÍ K NÁVRHU

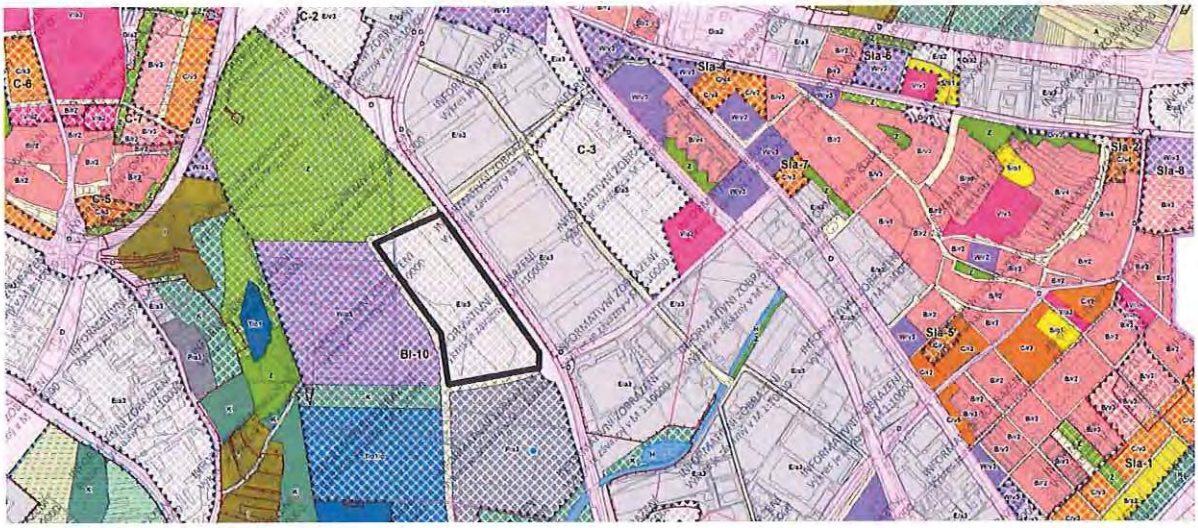
Návrh Územního plánu města Brna

Podatel				
Typ subjektu:	Právnická osoba			
Název organizace:	CTP II, spol. s r.o.			
Adresa / sídlo:	CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec			
Kontakt:	Kontaktní osoba:	[redacted]	Datum narození:	
	Email:	[redacted]	Telefon:	[redacted]
Vlastnický vztah podatele:	Vlastník pozemků k.ú.: 611263 - Černovice, parc. č. 2615/48, 2615/50, 2615/51			

Námitka	číslo:	1

Navrhovaná výšková úroveň 3 neumožňuje území efektivně využít. V rámci Brněnské průmyslové zóny – Černovická terasa již existují budovy s výškou 20 metrů– jedná se o administrativní budovu Honeywell č.p. 1387 v k.ú. Slatina dosahující výšky 19m a výrobní halu Fermat č.p. 1455 v k.ú. Slatina dosahující výšky 20m. Schválením návrhu nového územního plánu s výškovou úrovní 3 by byla výstavba obdobných budov bezdůvodně znemožněna. Žádáme tedy o zahrnutí funkční plochy do zóny pro umisťování staveb do 22m, tedy o změnu koeficientu výškové úrovně zástavby z úrovně 3 na úroveň 4 (9-22m).

Námitka číslo 1 (zákres)



V Brně..... dne 28.6.2021	Podpis
Vyplněný formulář zašlete na níže uvedenou adresu: **Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno**	

MMB/0337228/2021
Námitky

MMB/0337228/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna výškové úrovně plochy lehké výroby E/a3 při ul. Průmyslové k.ú. Černovice v území Brněnské průmyslové zóny – Černovická terasa z hodnoty 3 na 4.
Výšková úroveň v ploše je nastavena na hodnotu 3, tj. výškové rozpětí 6-16 m (2-5 podlaží) s lokální dominantou až do výšky 25 m. V navazujícím území - na okolních již zastavěných plochách - se nachází 2 až 4 podlažní halové výrobní či administrativní objekty, čemuž plně odpovídá zařazení do výškové úrovně 3. Existence v námitce zmiňovaných ojedinělých výškových staveb není pro výškový charakter výstavby určující a nezakládá možnost výškového navýšení dalších funkčních ploch, což by současně znamenalo zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.
Zvyšování výškové úrovně v oblasti Černovické terasy není žádoucí – rozlohou jde o značně velké území (200 ha) v rovinatém terénu navazující na volnou krajinu a zemědělské plochy, již nyní dopravně a hlukově přetížené.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

2786

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

k čj.: MMB/0233240/2021

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337242/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6230

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: ...
Příl.: ...

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

n á m i t k y

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v městské části Brno-Žebětín, katastrální území Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-8 U Újezda:

plocha:	zastavitelná (B/r1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): B
struktura zástavby:	plocha pro bydlení – rezidenční nízkopodlažní
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
a plocha:	zastavitelná (W/v1)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): W
struktura zástavby:	plocha komerční vybavenosti – volná
výšková úroveň zástavby:	3 – 7 m
předpokládaný rozsah lokality:	112 347,1 m^2 (stávající nestavební lokalita)

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337242
Příl.: ...

Požaduji:

A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby a ochrana ZPF:

1 Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-8 U Újezda), a to pro výstavbu rezidenčního bydlení, tak i plochu komerčního vybavení (volného – bez specifikace). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). 1

2 Nesouhlasím s navrhovaným koridorem východního obchvatu, který s lokalitou Zn-8 úzce souvisí. Podle NÚP má trasa obchvatu zasáhnout pozemek parc. č. 3656/1. Požaduji odsunutí koridoru (vymezeného pro obchvat) mimo svůj pozemek alespoň o takovou vzdálenost, která odpovídá situaci podle platného územního plánu. Z projektové dokumentace k územnímu řízení ve věci žádosti o vydání územního rozhodnutí pro stavbu – Východní obchvat Žebětína, sp.zn. SZ MCZEB/00516/2020, je zřejmé, že na pozemku parc. č. 3656/1 je navrhován sjezd (připojení) do plánované rozvojové lokality. S tímto navrhovaným připojením, které je dle NÚP součástí plochy veřejného prostranství, na svém pozemku nesouhlasím a požaduji takové řešení plochy veřejného prostranství, které nebude zasahovat na pozemek parc. č. 3656/1. 2

V celé předmětné lokalitě Zn-8 navrhuji ponechat stávající využití – plochy bez výstavby: A – plocha zemědělská

Odůvodnění námitek:

(1) Dotčená lokalita v současné době slouží zemědělské výrobě (jde o ornou půdu), jejím vymezením jako plochy rozvojové a následnou zástavbou dojde k znehodnocení kvalitní půdy (nejkvalitnější ornice) náležející do I. a II. třídy ochrany ZPF. Tu lze přitom odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně za podmínek uvedených v ust. § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoZPF" nebo „zákon na ochranu ZPF"), a to mimo jiné pouze za předpokladu, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení této lokality jako zastavitelné plochy pro „rezidenční bydlení" a „komerční využití" není ve veřejném zájmu, resp. není veřejným zájmem, ale je v zájmu soukromého investora (developera). Rezidenční bydlení a komerční využití není považováno za veřejně prospěšné stavby, a tedy zde nelze spatřit veřejný zájem.

(2) Podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 platí, že do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (tedy veřejně prospěšnými stavbami). Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.[1]

(3) Z výše uvedených skutečností vyplývá, že projednávaný NÚP porušuje klíčová ustanovení předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu. Tato právní norma patří ke kogentním hmotněprávním normám chránícím zásadní veřejný zájem, který stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy v podobných lokalitách. Jejich dodržení musí veřejná správa kontrolovat z moci úřední, ale zde dochází k plánovanému zastavování doposud nestavebních pozemků, i když v jiných částech NÚP se jen pro stavební rezervu (např. B-14), nebo i s nepovolením další výstavby, vyčleňují jiné plochy, které jsou i dnes zastavěny pozemními stavbami (pro rekreaci). Tyto dnes zastavěné plochy jinými stavbami (pro rekreaci navazující na zastavěné území v intravilánu obce) se jeví jako plochy vhodnější pro výstavbu než plochy prosté jakýchkoliv staveb, a to obzvláště na ceněném půdním fondu s vyšší mírou ochrany.

(4) Co se týká potřeby bydlení, tj. ploch vhodných pro bydlení, tak tyto jsou jen v MČ Žebětín navrhovány i pro další lokality, a to: Zn-1, Zn-4, Zn-5, Zn-6, Zn-9 a Zn-10, v souhrnu tedy jen v MČ Žebětín pro cca 1 700 obyvatel (bez Zn-8), což je pro danou městskou část zcela dostačující. S ohledem na ostatní nově určené lokality pro výstavbu rodinných domů mimo MČ Žebětín se jedná o dostatečnou bytovou rezervu. NÚP se má především zaměřit na vhodnější přestavby stávajících nevyužitých areálu či jiných zastavěných ploch již v intravilánu obce a nelikvidovat zemědělskou půdu (v extravilánu obce).

(5) Stejné námitky a odůvodnění platí i pro plánované využití plochy pro komerční vybavenost (W). Další komerční zařízení v této městské části nejsou nutná, neboť služby pro běžné potřeby občanů jsou zde snadno dostupné a ve vyhovujícím množství (např. kadeřnictví, kosmetické služby, masáže, řemesla, advokátní služby, daňové a účetní poradenství, řemesla, stavební práce, autodoprava, autoservis, výuka cizích jazyků, restaurace, cestovní kancelář, potřeby pro domácí zvířata atd.).[2] V neposlední řadě nelze opomenout množství prodejen (mimo jiné i supermarket Albert) a služeb na blízkém sídlišti tzv. „Kamechy", které je z velké části rovněž součástí MČ Žebětín. Pro nadbytečnost vymezování velkých ploch komerční vybavenosti na plochách ceněné půdy (mimo intravilán obce) dále hovoří fakt, že objekty ke komerčnímu využití jsou zde dlouhodobě bezúspěšně nabízeny k pronájmu, není však o ně zájem, což potvrdili mj. i obyvatelé Kamech na veřejném jednání zastupitelstva MČ Žebětín dne 2. 6. 2021. Dle podmínek využití je občanské vybavení[3] přípustné i v plochách bydlení.

(6) Tvrzení zpracovatele NÚP, že plochy komerční vybavenosti v ploše Zn-8 jsou navrhovány jako odclonění od plánovaného obchvatu, není udržitelné, neboť stavby pro komerční vybavenost, (obchody, služby) budou bezpochyby generovat další zátěž na své okolí, a to nejen na dopravu a s ní spojené negativní vlivy pro danou lokalitu, ale pro celé území městské části a nelze stavebními záměry generující další dopad na technickou a dopravní infrastrukturu „stínit" vzniklé plánované výstavbě. Stavební záměr, který má umožnit vyhovět jinému

[1] Ministerstvo životního prostředí: OOLP/1067/96 Metodický pokyn ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu
[2] Zdroj: Seznam podnikatelů a služeb: Firmy a služby: Brno-Žebětín (zebetin.cz)
[3] Občanským vybavením je využití ploch komerční vybavenosti a veřejné vybavenosti, popřípadě podle okolností též ploch sportu (viz POJMY str. 15, Závazná textová část)

stavebnímu záměru je rozhodování nelogické a zjevně podezřelé. Vhodnější by se jevila plocha lesů či zeleně než realizovat ostatní další stavby generující vlastní zatížení.

(7) Co se týká navrhovaného koridoru pro stavbu obchvatu – východní část i navrhované plochy veřejného prostranství, jedná se o nepřiměřený a nelegitimní zásah, způsobující omezení či znehodnocení vlastnického práva cizí stavbou. Plánované budoucí využití části pozemku coby silnice včetně související infrastruktury je v rozporu s právem vlastníka na užívání pozemku v souladu s jeho záměry. Znehodnocena by byla rovněž i ta část pozemku, která by sice nebyla dotčena záborem, jelikož v důsledku umístění komunikace v bezprostřední blízkosti pozemku lze očekávat negativní dopady způsobeno dopravou (hluk, exhalace, prach a jiné emise a imise).

(8) Na proces pořizování územního plánu se vztahuje ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. **Úkolem pořizovatele územního plánu je podle ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumat soulad návrhu územního plánu právě s cíli územního plánování, zejména s ohledem na ochranu nezastavěného území.** Součástí odůvodnění územního plánu pak musí být výsledek přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatele dle zákonem stanovených podmínek.

(9) Projednávaný NÚP ovšem výše uvedené podmínky stavebního zákona nesplňuje a *de facto* je svévolně porušuje, kdy účelově a ve velkém rozsahu zastavuje doposud nezastavěné území (extravilán obce), a to jen na území MČ Žebětín. Rozsah nových rozvojových ploch je navržen na základě předpokládané potřeby výstavby nových bytů (bytových jednotek) i když v jiných částech NÚP se výstavba na již zastavěných pozemcích nepovoluje.

(10) Odůvodnění potřeby nových rozvojových ploch pro bydlení či s určitým podílem pro bydlení se opírá o tvrzení, že neexistuje dostatečná nabídka jejich návrhových ploch, což je spojováno s nedostatečnou nabídkou bytů a domů. Návrhové plochy určené k bydlení jsou však skupovány developery, pokud je v současné době již nevlastní, nové byty se kupují jako investice a pronajímají, tj. kupují se za účelem pronájmu a dosažení zisku. Návrh ÚPmB tyto tendence zejména v Zn-8 (i Zn-10) podporuje, a to bez ohledu na dopady na udržitelný rozvoj a životní prostředí v daných lokalitách.

(11) Ze studií např. Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí[4] Masarykovy univerzity nebo také Strategie bydlení města Brna 2018-2030[5] vyplývá predikce vývoje obyvatel k roku 2056, ze které je patrné, že ani ve vysoké variantě nebude překročen počet 400.000 obyvatel. Pro odůvodnění nárůstu rozvojových ploch pro bydlení nelze souhlasit s použitím velmi variabilního, proměnlivého, dynamického, a tudíž statisticky nespolehlivého ukazatele tzv. faktického či „nočního" obyvatelstva, se kterým nepracuje ani Český statistický úřad. Tento ukazatel slouží zpracovateli pouze k účelovému odůvodnění vysokého počtu naplánovaných rozvojových ploch pro bydlení, a to v lokalitách tomu nevhodných (ochrana ZPF). Lze tak konstatovat, že prognóza vývoje počtu obyvatel uvedená v Návrhu NÚP není založena na realistických předpokladech a pokud by byla, jsou vhodnější lokality pro plánovanou výstavbu než degradace kvalitní půdy na ZPF. Jediným důsledkem této koncepce je nadhodnocení potřeby rozvojových ploch, a to na úkor ochrany přírodních a krajinných hodnot v nezastavěném území a tím i ochran kvalitního životního prostředí.

(12) Požadavek na redukci rozvojových ploch v MČ Žebětín je oprávněný i z toho důvodu, že tato městská část je dlouhodobě jednou z nejrychleji „rozvíjejících se" městských částí Brna, a to právě na úkor přírodních a krajinných hodnot. Takový přístup k územnímu plánování je jednak v rozporu s ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území), tak i s ust. § 1 a § 4 zákona o ochraně ZPF, a dále také s vlastními proklamacemi pořizovatelů NÚP (omezení rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, směřování ke kompaktnímu městu – městu krátkých vzdáleností[6]).. Prosadí-li se všechny rozvojové lokality, které jsou v MČ Žebětín dle upraveného NÚP navrhovány, zvýší se zde v příštích letech počet obyvatel cca o 2 000 osob, což bude znamenat nárůst oproti současnému stavu o 40 % a ve srovnání s rokem 2001 půjde o nárůst o 238 %. Je otázkou, jestli je dopravní a technická infrastruktura na takovou zátěž dimenzována a nevzniknou nevyhovující podmínky z důvodu absence veřejně prospěšných staveb a zařízení (mateřské školky, školy, zdravotnické zařízení apod.). Plánuje se jen s novými lokalitami pro bydlení, ale nedimenzují se příslušné další veřejně prospěšné stavby.

---

[4] Seidenglanz D., Toušek V., Chvátal F., Prognóza demografického vývoje obyvatelstva města Brna a jeho okolí, Masarykova univerzita, Centrum pro regionální rozvoj, Brno 2013

[5] PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., Strategie bydlení města Brna, Analytická část, 2018

[6] Závazná textová část, Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(13) S ohledem na účelnost a hospodárnost využívání územní, je třeba také upozornit na skutečnost, že v MČ Žebětín se v současné době nachází dvě lokality, které jsou dle platného územního plánu stavebními plochami a doposud nejsou zastavěny, výstavba zde zatím proběhla jen v minimální míře.

(14) V navrhované lokalitě Zn-8 byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (silně ohrožených, kriticky ohrožených a chráněných podle práva Evropských společenství)[7]. Dle ust. § 50 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích a chráněna jsou jimi užívaná přirozená sídla a jejich biotop; je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje, zejména likvidací částí jejich biotopu. Pokud bude tato plocha zastavěna, nepochybně dojde k negativnímu zásahu do biotopu těchto zvláště chráněných druhů, jejichž počet tak bude i nadále klesat, a to i přes všechna opatření a udělování výjimek. Dojde *de facto* k likvidaci chráněných živočichů, a to nikoliv z důvodu veřejného zájmu, ale ve snaze vyjít vstříc developerům, kteří se netají danou lokalitu plně zastavět.

(15) V rámci hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území[8] jsou posuzovány hlavní spolupůsobící faktory, mimo jiné je zde zmiňován záměr „Rezidence Vrbovec" (který byl plánován v nyní navrhované Zn-10) o rozloze 5,8 ha s předpokládaným počtem 340 obyvatel. Tento záměr však již není aktuální. Dle upraveného NÚP je namísto tohoto záměru řešena lokalita Zn-10 o rozloze cca 12 ha, s navrhovaným počtem obyvatel 1 120 a pracovníků 212. V obou lokalitách byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů; zástavba těchto lokalit (Zn-8 a Zn-10) v navrhovaném celkovém rozsahu cca 30 ha a navrhované intenzitě, bezesporu významně naruší biotop těchto živočichů, tudíž je ve střetu s veřejným zájmem na ochranu přírody (ochrana ŽP). Dodržování právních předpisů určených k ochraně jednotlivých složek životního prostředí je dle ustálené judikatury povinna kontrolovat veřejná správa z moci úřední a musí být připravena je před správními soudy přesvědčivě obhájit, resp. obhájit proč došlo k narušení těchto zásad, pokud v jiných již zastavěných území (nepovoluje přestavbu) a na doposud nezastavěných pozemcích plánuje rozsáhlou zcela novou výstavbu.

(16) V tomtéž dokumentu se k Zn-8 dále uvádí: „*Návrhovou plochou dojde k zástavbě poměrně velké plochy volných pozemků, a to jak domy pro bydlení, tak lehkou výrobou spolupůsobit bude rovněž realizace obchvatu Žebětína. Vzhledem ke stávajícímu využití plochy (orná půda) a navrhovanému využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu lze očekávat relativně významné vlivy na mikroklima s místním dopadem – dojde ke zvýšení teploty povrchu vzhledem k očekávané zastavěnosti 60-80% území v závislosti na charakteru umisťované zástavby. Zároveň dojde i ke snížení retenční schopnosti území, kterou je třeba kompenzovat vhodně navrženým systémem zadržování a zasakování vod v místě.*".

(17) K uvedenému konstatování v NÚP lze uvést, že žádná kompenzační opatření nemohou nahradit nezastupitelné ekologické funkce kvalitní a ceněné půdy. Zástavba navrhovaných ploch má ve svém důsledku významný negativní vliv na mikroklimatické podmínky, kdy v důsledku efektu tzv. městského tepelného ostrova dochází ke zvýšení teploty povrchu území. Plně funkční půda může účinně regulovat odtok vody (zpomalit povrchový odtok) z krajiny a tlumit jak rizika dopadů povodní, tak rizika nadměrného sucha. Přitom v České republice půdy neustále ubývá (podle statistických údajů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy v.v.i, až 15 ha denně), přičemž jde často o půdy kvalitní v blízkosti a na okraji měst, která je využita ke stavebním účelům. Schopnost zadržet vodu je v případě pokrytí původně zemědělské půdy betonovými a asfaltovými povrchy nulová.[9] Přitom půda jakožto neobnovitelný přírodní zdroj (tvorba 1 cm půdy trvá stovky až tisíce let) plní mnoho funkcí nezbytných pro lidskou činnost a pro přežití ekosystémů. Zatímco degradace půd může být velmi rychlá, procesy jejího vytváření a regenerace extrémně pomalé. Kromě schopnosti zadržování a akumulace vody nelze opomíjet ani další mimoprodukční (ekologické) funkce půdy, jako např. doplňování zásob podzemní vody, filtrace vody (zachycení kontaminantů), pufrační schopnost půdy (tlumení změn pH, teploty) apod.[10] Z uvedeného tak není pochyb, že mimoprodukční funkce půdy (stejně jako funkce produkční) nemůžou být rovnocenně nahrazeny realizací tzv. zelených střech či výsadbou městské zeleně na kvalitní zemědělské půdě. Výsadba městské zeleně na terénu či její kompenzace na konstrukci by měla být nezbytným požadavkem na plochách stavebních, či jako remízky na plochách zemědělských a nikoli na úkor souvislých ploch (bloků) obhospodařované půdy, jak je tomu v mnoha případech navrhovaného NÚP. NÚP neobstojí s konfrontací s veřejným zájmem na ochranu kvality životního prostředí. Jak již bylo uvedeno, v důsledku nadhodnoceného a ničím neodůvodněného odhadovaného stavu obyvatel v roce 2066 jsou předimenzovány navrhované lokality, konkrétně v případě MČ Žebětín se tak děje

[7] Rozhodnutí KrÚ JMK, č.j. JMK 50944/2021 ze dne 21. 5. 2021
[8] VVURU – Příloha č. 1, část 1.4
[9] Zdroj: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Zemědělská krajina by mohla zadržet o 40 procent více vody | VÚMOP (vumop.cz)
[10] Zdroj: J. Vopravil, T. Khel, VÚMOP, v.v.i., Stav půdy v ČR a její vliv na retenci vody, 01122016_BPEJ_Vopravil_Khel (cuzk.cz)

na úkor přírodních složek (cenné biotopy, ZPF) i změny krajinného rázu a umístěním plochy pro výstavbu (mimo intravilán obce).

(17) Předkládaný Návrh NÚP nekoresponduje s většinou určených cílů územního plánu, zejména je v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území a také s principy, které Územní plán města Brna navrhuje. Dochází k záboru kvalitního (nenahraditelného) ZPF v celkovém rozsahu cca 2 593,80 ha, z toho cca 743,66 ha v I. třídě a 934,56 ha v II. třídě ochrany. Zábory té nejkvalitnější půdy tedy činí 65 % z celkového rozsahu záborů. NÚP tak není navržen v souladu se základními principy územního plánování tak, jak je navrhuje Politika územního rozvoje, a také s těmi principy, které reprezentují ochranu životního prostředí a kvalitu prostředí.

(18) Uvedená změna v NÚP pro danou lokalitu nemůže obstát, generuje nejen pochybení s nakládáním a ochranou ZPF, ale generuje i následné navýšení imisí z případného realizovaného stavebního záměru, a to bez zohlednění jejich nezbytnosti (nejde o veřejný zájem na plochách ZPF) a návaznosti na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, která není kapacitně vyhovující, a došlo by ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, bez ohledu na to, že se umisťuje rezidentní bydlení v blízkosti plánovaného obchvatu.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků, nebo pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

NÚP např. vychází vstříc doposud plánovanému stavebnímu záměru v lokalitách, kde to dnes podle platného ÚPmB není možné, nebo možné jen omezeně (dle IPP), ale již byla prokazatelně deklarována snaha o výstavbu, dokonce ocitována ve výroku rozhodnutí (Územní rozhodnutí č. 333 ze dne 5. 2. 2021 čj. MCZEB

00500/2021/Bur, sp.zn. SZ MCZEB/00516/2020 pro stavební záměr „Východní obchvat Žebětína - I. Etapa" vydaného Úřadem městské části Brno – Žebětín), kde je již předkládaná výstavba (Zn-8 U Újezda) již plnohodnotně uváděna. Tímto se jeví, že je NÚP následným krokem podle požadavků developerů na výstavbu ve vytypovaných lokalitách, a nikoliv jako krok první tedy stanovení nejvhodnějšího řešení.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Pokud dojde ke schválení výstavby v daných lokalitách, a to v takovém plánovaném rozsahu (výškového limitu), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádoucích lokalit, a to s dopadem na všechny výše uvedené kritéria. Takový návrh NÚP se z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav jeví jako chybně navrhovaný a vyhovující pouze požadavkům developerů.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné). Dále by došlo k zásahu do práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném, a to s ohledem na škodu značného rozsahu, kterou by tito podatelé následně vymáhali po orgánu veřejné moci.

Požaduji proto, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti ochrany veřejného zájmu (ochrana ZPF a ŽP) a nepodléhalo se požadavkům developerů a dané lokality bylo možné do budoucna smysluplně využívat, tak jako doposud a nedošlo k neúčelným krácením práv podatelů a tím rozhodování orgánů veřejné moci negenerovalo důvody pro podávání žalob na náhradu vzniklé škody.

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0337242/2021
Námitky

MMB/0337242/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Hlavním cílem zadání nového ÚPmB bylo trvale udržitelný rozvoj a prosperita města, s čímž je bezprostředně spojen růst počtu obyvatel města a omezení suburbanizace. Na území města je nedostatek ploch pro kvalitní bydlení v rodinných domech. Návrh ÚPmB proto vytvořil pro tento cíl nabídku rozvojových ploch především ve strategických směrech rozvoje města.

Rozvojová lokalita Zn-8 Újezda zajistí rozšíření možností občanské vybavenosti s nadmístním významem, potenciál vytvoření protihlukové bariéry a zvýšení nabídky bydlení. Návrhem rozvojové lokality jsou vytvořeny předpoklady pro rozvoj komerční občanské vybavenosti a zaměstnanosti v rámci městské části, která je v městské části dosud deficitní, čímž bude podpořena vzájemná koordinace rozvoje města Brna zejména z hlediska vyváženosti rezidenční funkce a občanské vybavenosti v území s dobrou dostupností.

Rozvojová lokalita Zn-8 Újezda navazuje na stávající zastavěné území na severovýchodním okraji městské části vymezené stávajícími rodinnými domy. Na tuto lokalitu bezprostředně navazuje navrhovaný obchvat. Jako jeho odclonění od plánovaného obchvatu jsou navrhovány plochy komerční vybavenosti. Plochy pro bydlení jsou navrhovány v návaznosti na stávající zástavbu RD. Lokalitu doplňuje rozšíření stávajícího výrobního areálu.

V Dohodě o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí ČR (MŽP ČR) ze dne 4.4.2011 ke Konceptu ÚPmB podepsané MŽP ČR dne 22.6.2017 bylo dohodnuto, že rozsah záboru ZPF v k.ú. Žebětín bude řešen dle var. II Konceptu ÚpmB s konkrétním požadavkem na řešení funkčního využití předmětné rozvojové lokality Zn-8 Újezda dle var.I Konceptu ÚpmB. Dohodnuté požadavky jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, na jejichž základě má být upraven Návrh ÚpmB.

V Návrhu ÚPmB je rozvojová lokalita vymezena dle dohody (viz výše) v části s funkčním využitím pro bydlení, část s funkčním využitím pro komerční vybavenost je v Návrhu ÚpmB navržena nově. Funkce komerční vybavenosti se ovšem v daném místě jeví jako smysluplnější a vhodnější než původně dohodnuté funkční využití pro lehkou výrobu. Funkce komerční vybavenosti totiž zajistí širší škálu funkčního využití včetně lehké výroby a jak již bylo zmíněno výše, pozitivní vliv bude patrný především z hlediska zvýšení nabídky ploch občanské vybavenosti s nadmístním významem, což se promítne zejména z hlediska sociálního a ekonomického pilíře udržitelného rozvoje.

Nicméně na základě námitek a připomínek uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (6/2020) a po opětovném prověření předmětného území byly některé z nich zohledněny. V území rozvojové lokality Zn-8 tak byly v I. upraveném Návrhu ÚPmB (6/2021) upraveny hranice mezi plochami pro komerci "W" a pro bydlení "B" ve prospěch ploch bydlení "B" se současným snížením výškové úrovně ze "2" na "1". Dále byl naplněn požadavek na zpracování územní studie pro předmětnou lokalitu a v I. upraveném Návrhu ÚPmB je tato uloženo pod označením "ÚS-36 Žebětín východ", jejímž cílem je prověřit vedení komunikací a umístění veřejných prostranství a navrhnout jejich charakter, prověřit polohu napojení na obchvat (Zn/1), navrhnout prostorové uspořádání rezidenčních i komerčních ploch v návaznosti na stávající zástavbu, zajistit pěší propojení směrem k potoku Vrbovec a řešit napojení na technickou infrastrukturu (viz grafická část Návrhu ÚPmB 1.0 Výkres základního členění území a příslušná textová část kap. 12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti).

MMB/0337242/2021
Námitky

Pro informaci uvádíme, že dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením I. upraveného Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Žebětín, a proto není důvodné dané řešení měnit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je v namítaném území vysloven nesouhlas s vymezením záměru Zn/1 a požadováno řešení mimo pozemek podatele. Místo toho je požadováno ponechání území v současném využití, tedy jako plocha zemědělská A.

V území je dlouhodobě sledováno komunikační propojení, které je vymezeno v souladu s principy stanovenými v současném územním plánu, pouze je zpřesňována jeho trasa dle prověřeného technického řešení a rozděleno na dva záměry pod označením Zn/1 a Zn2.

Záměr Zn/1 je v území zpřesněn na základě již zpracované dokumentace v podrobnosti územního rozhodnutí.
Tomu je navrženo odpovídající využití území – jihozápadním směrem je kolem plochy dopravní infrastruktury D (koridoru výhledové komunikace) navržena rozvojová lokalita Zn-8 s pásem veřejné vybavenosti W/v1 jako přechodového území a ve vztahu k navazující stávající zástavbě je doplněno bydlení B/r1.

Z urbanistického hlediska se ponechání stávajícího využití území v ploše zemědělské A jeví jako nevhodné. Rozvojová lokalita Zn-8 naplňuje v cílovém stavu principy kompaktního města s hospodárným využitím území v návaznosti na stávající zástavbu.
Jedná se o nabídku možného rozvoje území a její naplnění nelze předjímat. Pokud ze strany vlastníků nebude zájem o využití, je možné území užívat i nadále stávajícím způsobem.
Současně je však nutno uvést, že umístěním komunikačního propojení a jeho součástí může dojít k úpravě parcelace a nutnosti vytvořit nový systém dopravní obsluhy stávajících pozemků.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.

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

593

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
~~Odbor územního plánování a rozvoje~~
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 033 42 49
~~Příl.:~~

E-mail: tel. č.

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Komín (okres Brno-město) parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Komín
Katastrální území	Komín (okres Brno-město);610585
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kn-1

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337279/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh 0

Nesouhlasím se záměrem proměnit pozemky [redacted] v katastrálním území Komín (okres Brno-město) na plochy krajinné zeleně a zároveň nesouhlasím se snížením břehů v této lokalitě.

Zdůvodnění:
Navrhované snížení břehů je čistě účelové a nápadně kopíruje pozemky soukromých zahrad tak, aby je bylo možné snadněji zlikvidovat. Nový územní plán Brna je na likvidaci zahrádek hodně zaměřen, ale na rozdíl od zahrádkářských kolonií hospodařících na pozemcích pronajatých od města, kterým je snadné dát výpověď, se v této lokalitě jedná o zahrady na soukromých pozemcích. Pro jejich vyvlastnění a likvidaci tak bylo potřeba vymyslet nějaký „vyšší zájem", zde ve formě protipovodňových opatření, které však ve skutečnosti nejsou potřebné, protože toto území je dostatečně chráněno dvěma přehradami na horním toku řeky. Také plán kraje s takto rozsáhlými protipovodňovými opatřeními v této lokalitě nepočítá.

Nesouhlas s tímto záměrem už podával také můj otec k [redacted] územního plánu, viz číslo jednací: MMB/0228211/2020. V jeho námitce mimo jiné uvádě [redacted] rodinu a k tomu se také připojuji.

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337279/2021
Námitky

MMB/0337279/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně a protipovodňovými opatřeními.
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 v předmětném území v k.ú. Komín. 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. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.
Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 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 a dle § 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.
Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.
Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a zpodrobňující Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). Zpracovatel Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s Krajskou koncepcí PPO (2007), vychází z platného Uzemního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy), z konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů.
Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Jsou navržena na návrhový průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let.
Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.
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.

MMB/0337279/2021
Námitky

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 vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna (pozn. nutno zajistit soulad s § 36 odst. (5) stavebního zákona § 54 odst. (6) Stavebního zákona - viz výše).
Pro informaci uvádíme, že v rámci uvedených překryvných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území (viz kap. 5 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a podmíněně přípustné takové využití příp. změny staveb, které neomezí funkčnost ÚSES a podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.
Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K" s ochranným režimem ÚSES a protipovodňovými opatřeními, které jsou v lokalitě "Komínských luk" 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..) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní.

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

1820

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337285/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0337485
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č.

Jsem – ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem – ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území **Židenice** parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	**Židenice**
Katastrální území	**Židenice**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 2

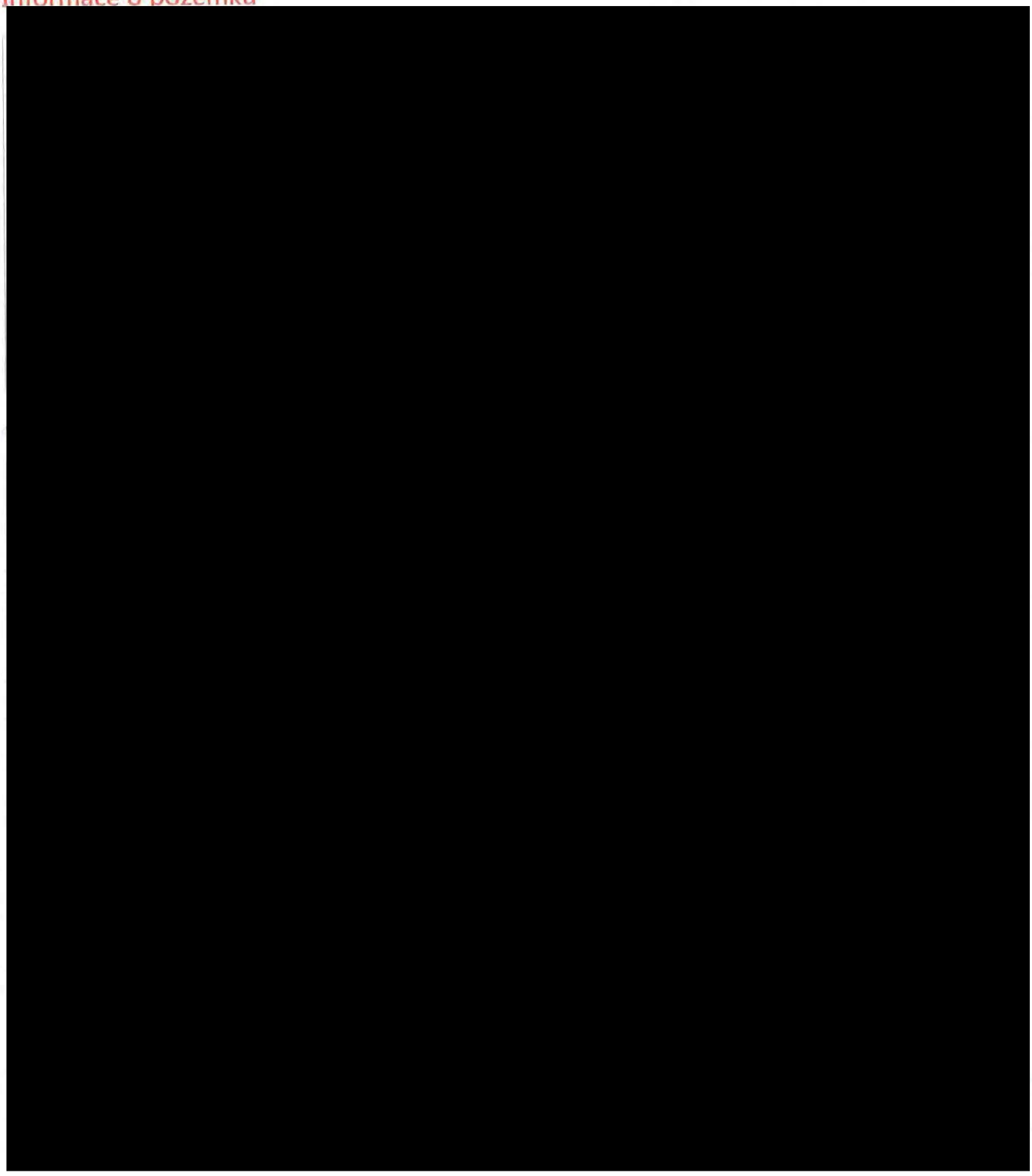
Jako vlastník pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Židenice,
podávám námitku, proti navrhovaným plochám na těchto parcelách. Návrh ploch je **krajinná zeleň s vyznačením bio zóny**.
Jsem nucena zdůraznit, že vlastníkem pozemků je naše rodina mnoho let. Krajinná zeleň se na našich pozemcích nikdy neobjevovala. Další novinkou, která má zřejmě, byť zcela neodůvodněně, zvýraznit roli krajinné zeleně, je zakreslení bio zóny. Při veřejném projednání návrhu územního plánu nebyl absolutně nikdo schopen uvést jediný, natož rozumný argument, proč dochází k tomuto návrhu.
Domníváme se, že jde o čistě účelové jednání veřejného sektoru, který se snaží umístěním krajinné zeleně do soukromých zahrádek zachovat jakousi paritu současného stavu krajinné zeleně, když jinde je zájem z ní ubrat např. pro podnikatelské účely developerů. Základní funkcí krajinné zeleně je její veřejná využitelnost, a tedy i veřejná přístupnost. To zcela u tohoto návrhu absentuje. Účelovost je dokládána tím, že za celou dobu existence územního plánu města Brna, ve kterém se vyskytuje na sousedních pozemcích krajinná zeleň, tedy nejméně za posledních 30 let, orgány města neučinily jediný pokus nastolit v lokalitě statut krajinné zeleně, ať již jakoukoliv formou.
*/.

Domníváme se, že vnucením těchto plánů dochází k znehodnocení našich pozemků a k výraznému omezení našich vlastnických práv, a tak žádáme, aby byl v lokalitě zachován charakter zahrádek, tedy plochy pro rodinnou rekreaci.
Omezení vlastnického práva je možné toliko ve výjimečných případech a za náhradu. Je patrné, že není nejen snaha řádně odůvodnit zařazení u těchto navrhovaných ploch, ale není ani snaha stanovit pro obě strany regule, za nichž dojde k realizaci veřejného zájmu. To zakládá zcela evidentní nerovnost účastníků těchto vztahů. Pokud nebude námitce vyhověno, budeme se my, dotčení vlastníci domáhat ochrany svých práv všemi právními prostředky, a to i spojením s dalšími vlastníky v dalších lokalitách postižených stejně nespravedlivým a neoprávněným způsobem.

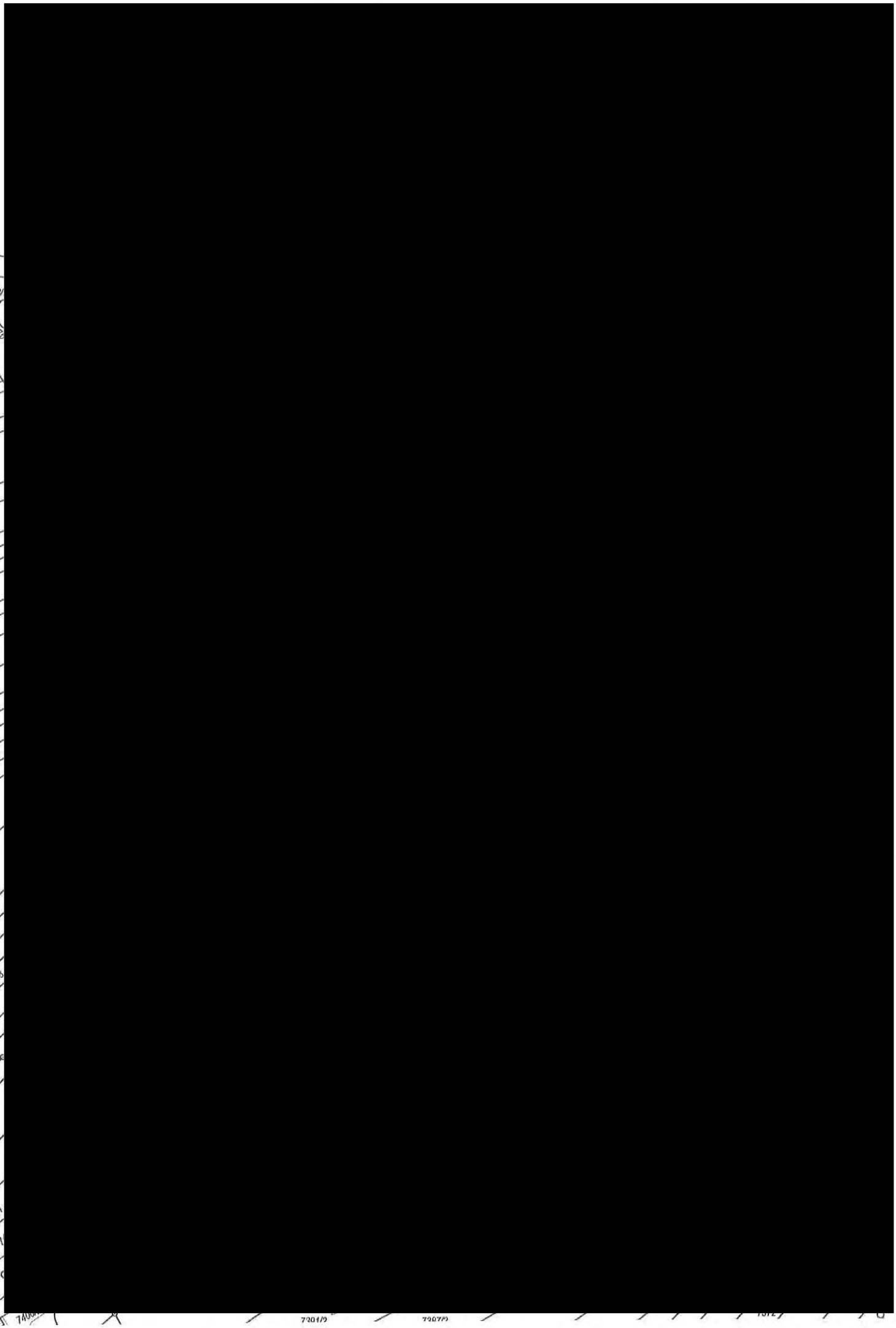
V Brně dne 25.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Informace o pozemku



© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální



MMB/0337285/2021
Námitky

MMB/0337285/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně.

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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v dané lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálním biocentrem dle var. II Konceptu ÚPmB (s úpravami v souladu aktuálními ZÚR JMK), která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Pro informaci uvádíme, že již v platném ÚPmB je vymezena plocha krajinné zeleně, která byla v předmětném území určena na základě změny platného ÚPmB nazvané "Změny Územního plánu města Brna vybrané ke zkrácenému postupu pořízení" tzv. “soubor změn platného ÚPmB 43-“ vydané OOP č. 6/2020 s účinností od 23.9.2020. Podkladem pro tuto změnu byla především územní prověřovací studie "Lokalita Údolíček" (Akad.Ing.arch. Jan Velek, 2009).

Návrh ÚSES je v předmětné lokalitě určen zejména v souvislosti s navazujícími prvky ÚSES, které jsou vymezeny na základě aktuálně zpracovaného podkladu - "Plánu ÚSES pro katastrální území Maloměřice, Obřany, Soběšice a Sadová" (Ageris s.r.o., 2020), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu.

Pro informaci také uvádíme, že předmětná lokalita je součástí překryvného ochranného režimu tzv. přírodního zázemí v zástavbě, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu a není zde žádoucí zintenzivňovat zástavbu a využití území. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot a v Návrhu ÚPmB je graficky vyjádřen ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území v k.ú. Židenice důvodně určeno jako plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Závěrem uvádíme, že v rámci výše uvedeného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a využití a dále přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337288/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1818

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337288
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č.

~~Jsem~~ – nejsem*) občan města Brna

Jsem – ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území **Židenice** parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	**Židenice**
Katastrální území	**Židenice**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 8 celkový počet stran všech příloh 8

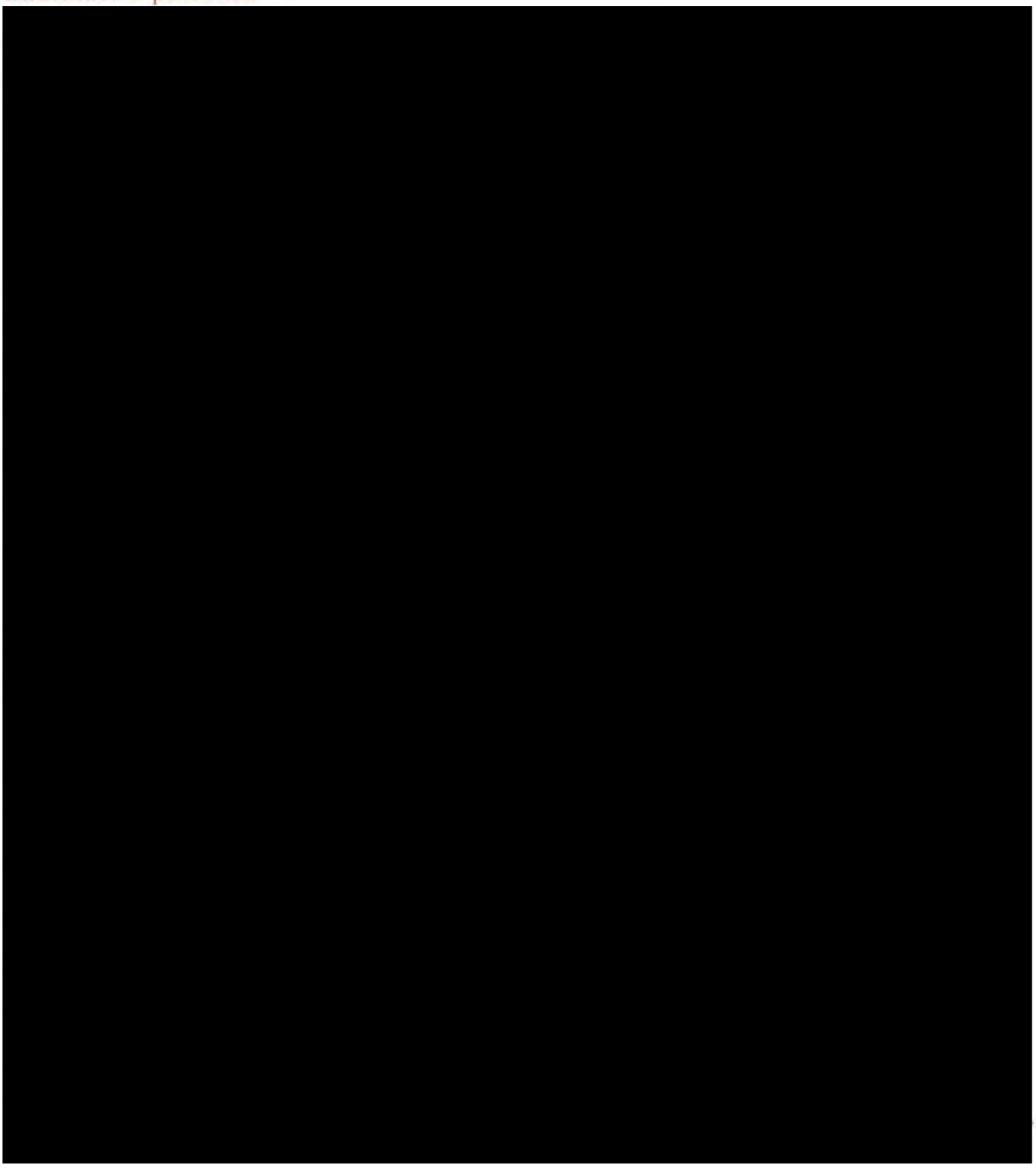
Jako vlastník pozemku p.č [redacted] v k.ú. Židenice,
podávám námitku, proti navrhovaným plochám na těchto parcelách. Návrh ploch je **krajinná zeleň s vyznačením bio zóny**.
Jsem nucena zdůraznit, že vlastníkem pozemků je naše rodina mnoho let. Krajinná zeleň se na našich pozemcích nikdy neobjevovala. Další novinkou, která má zřejmě, byť zcela neodůvodněně, zvýraznit roli krajinné zeleně, je zakreslení bio zóny. Při veřejném projednání návrhu územního plánu nebyl absolutně nikdo schopen uvést jediný, natož rozumný argument, proč dochází k tomuto návrhu.
Domníváme se, že jde o čistě účelové jednání veřejného sektoru, který se snaží umístěním krajinné zeleně do soukromých zahrádek zachovat jakousi paritu současného stavu krajinné zeleně, když jinde je zájem z ní ubrat např. pro podnikatelské účely developerů. Základní funkcí krajinné zeleně je její veřejná využitelnost, a tedy i veřejná přístupnost. To zcela u tohoto návrhu absentuje. Účelovost je dokládána tím, že za celou dobu existence územního plánu města Brna, ve kterém se vyskytuje na sousedních pozemcích krajinná zeleň, tedy nejméně za posledních 30 let, orgány města neučinily jediný pokus nastolit v lokalitě statut krajinné zeleně, ať již jakoukoliv formou.
*/.

Domníváme se, že vnucením těchto plánů dochází k znehodnocení našich pozemků a k výraznému omezení našich vlastnických práv, a tak žádáme, aby byl v lokalitě zachován charakter zahrádek, tedy plochy pro rodinnou rekreaci.
Omezení vlastnického práva je možné toliko ve výjimečných případech a za náhradu. Je patrné, že není nejen snaha řádně odůvodnit zařazení u těchto navrhovaných ploch, ale není ani snaha stanovit pro obě strany regule, za nichž dojde k realizaci veřejného zájmu. To zakládá zcela evidentní nerovnost účastníků těchto vztahů. Pokud nebude námitce vyhověno, budeme se my, dotčení vlastníci domáhat ochrany svých práv všemi právními prostředky, a to i spojením s dalšími vlastníky v dalších lokalitách postižených stejně nespravedlivým a neoprávněným způsobem.

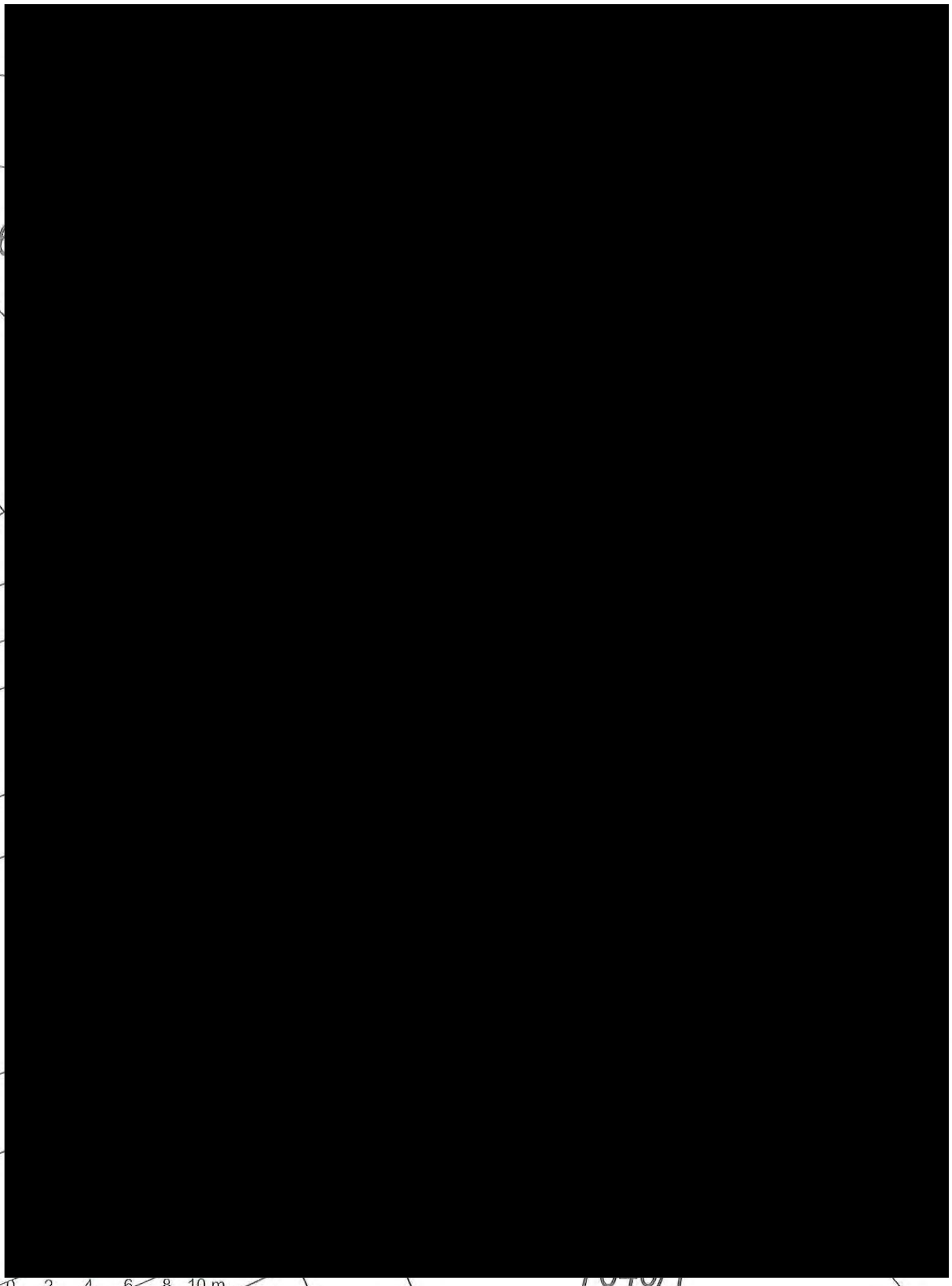
V Mokré dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

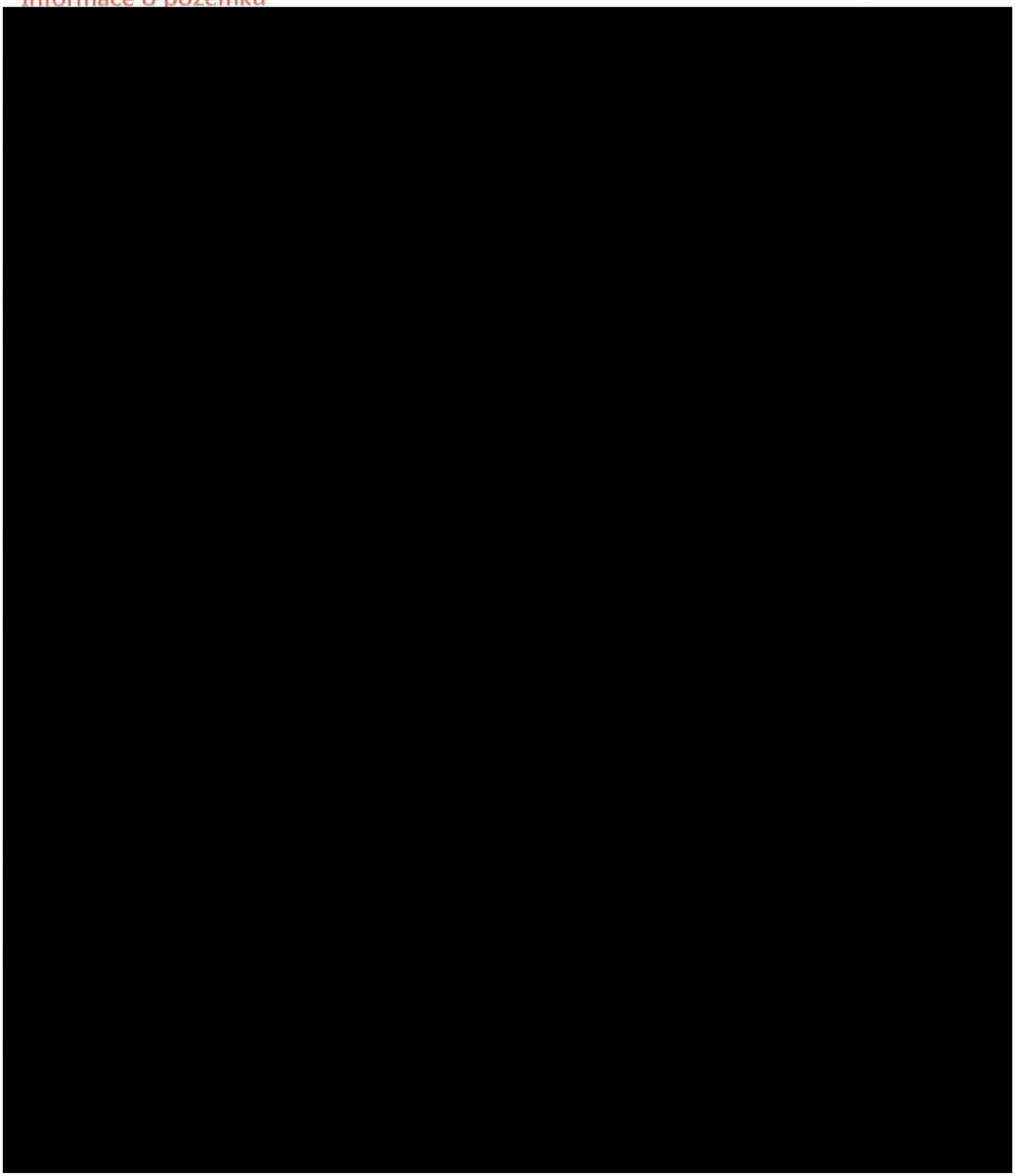
Informace o pozemku



© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

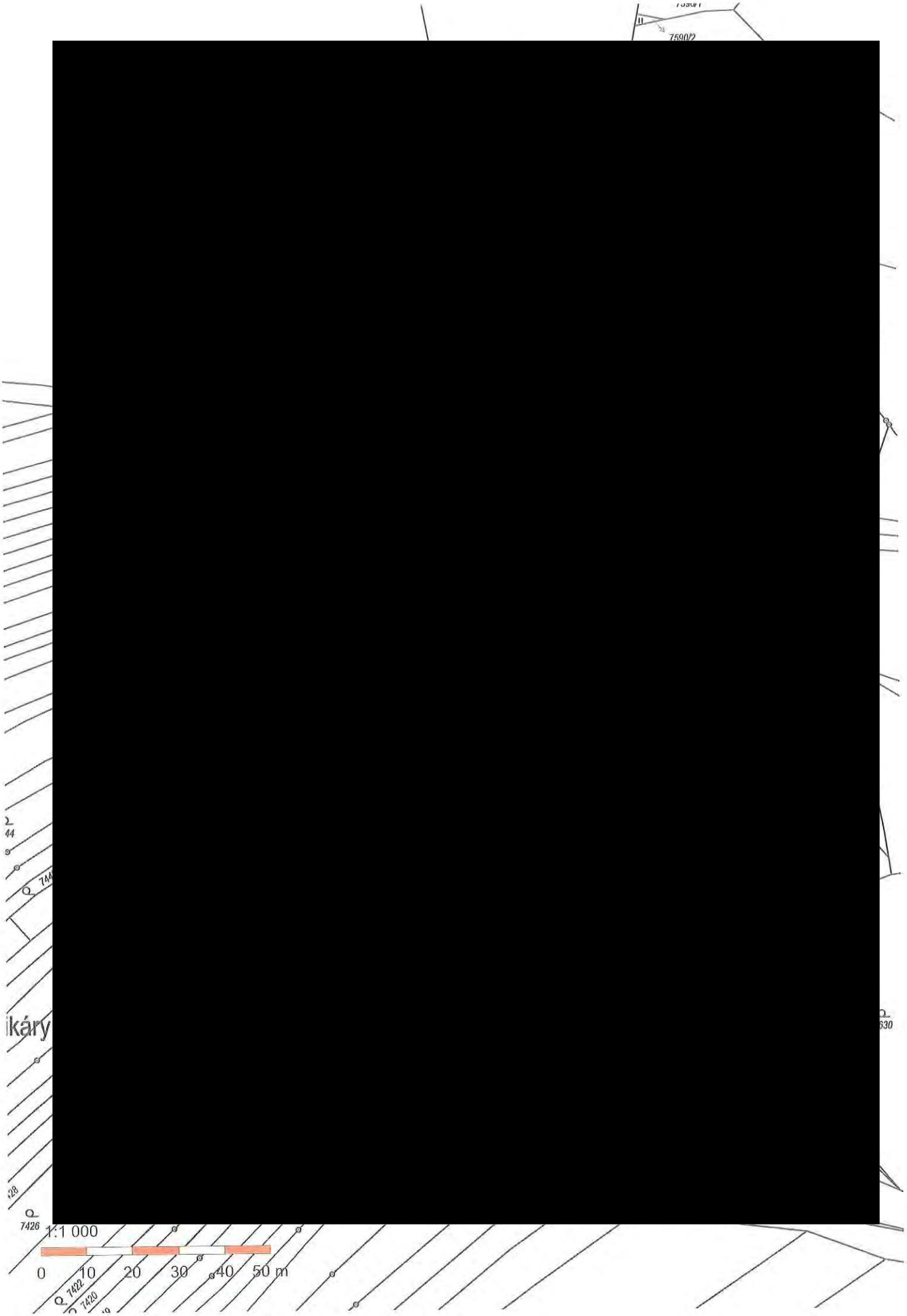

0 2 4 6 8 10 m

Informace o pozemku

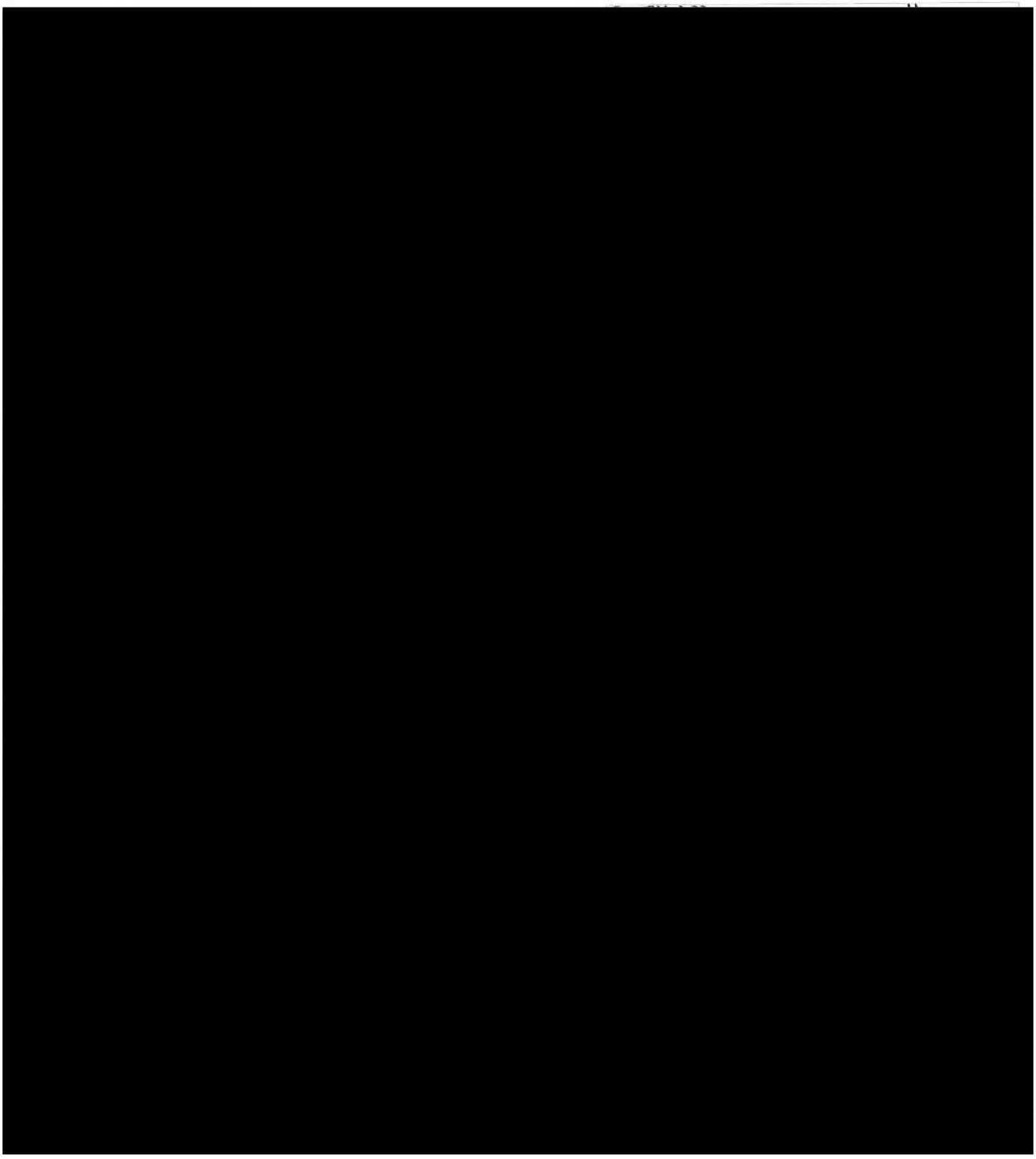


© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

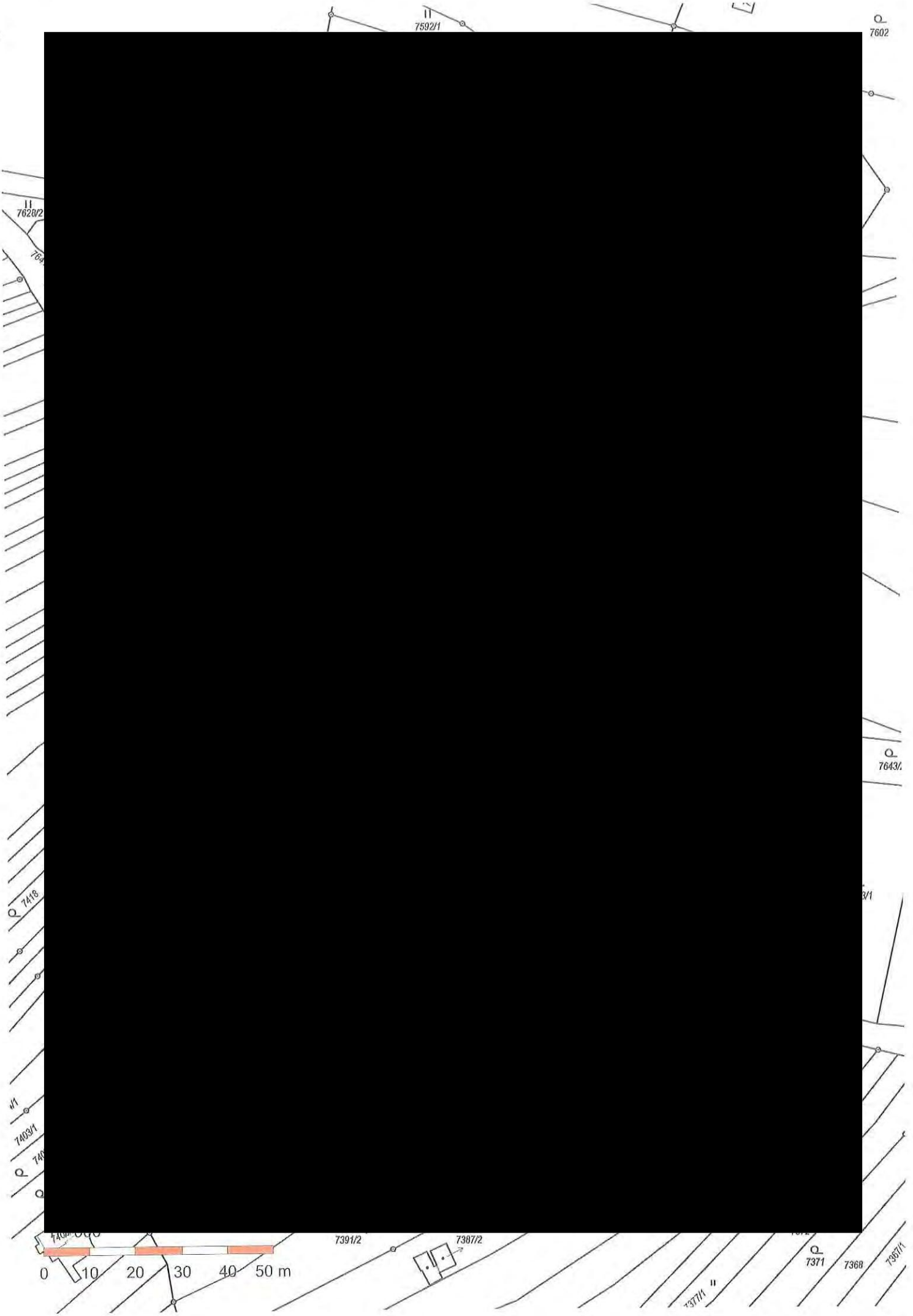
Verze 6.1.0 b11 [WWW6]


7590/2
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

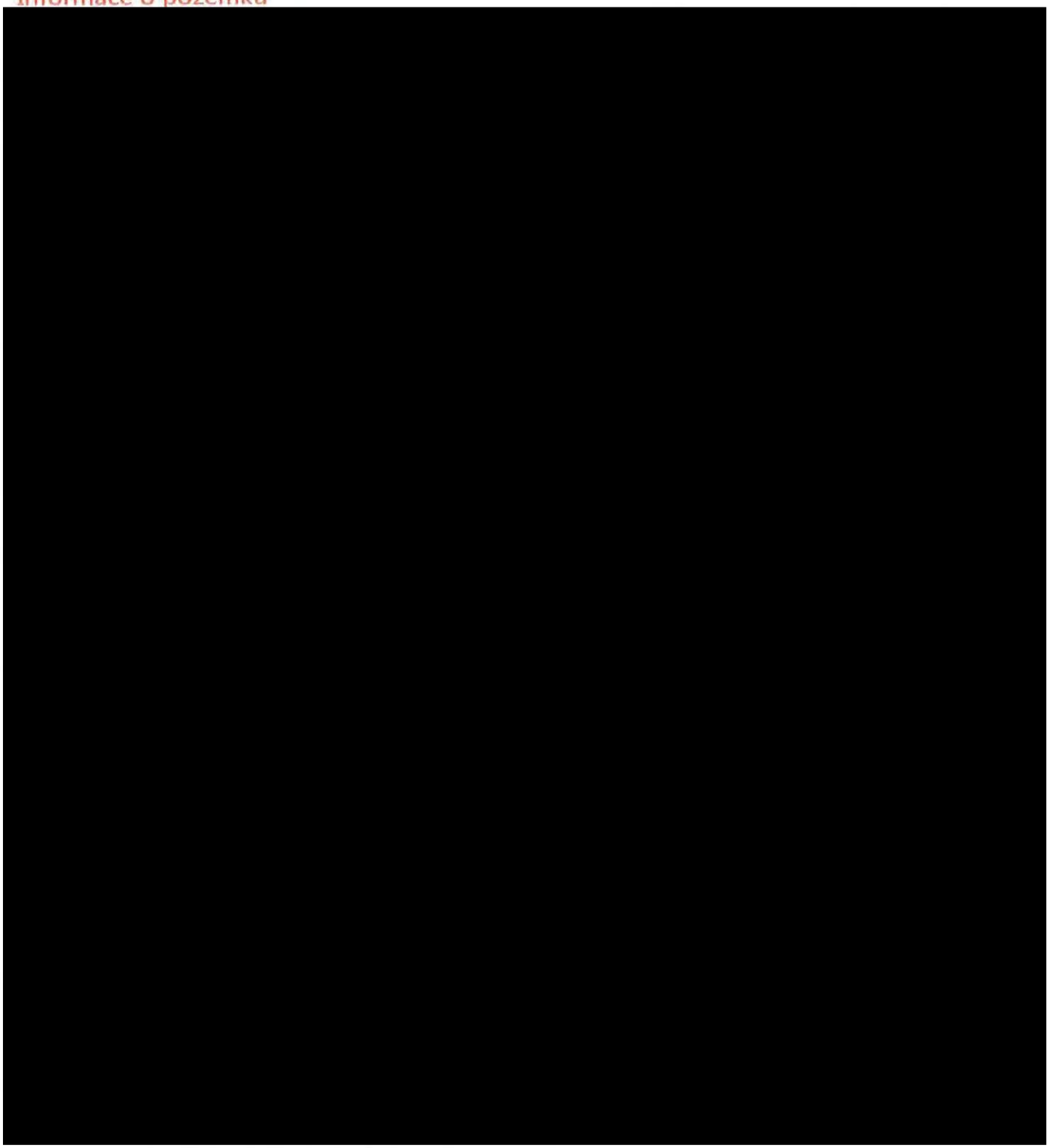
Informace o pozemku



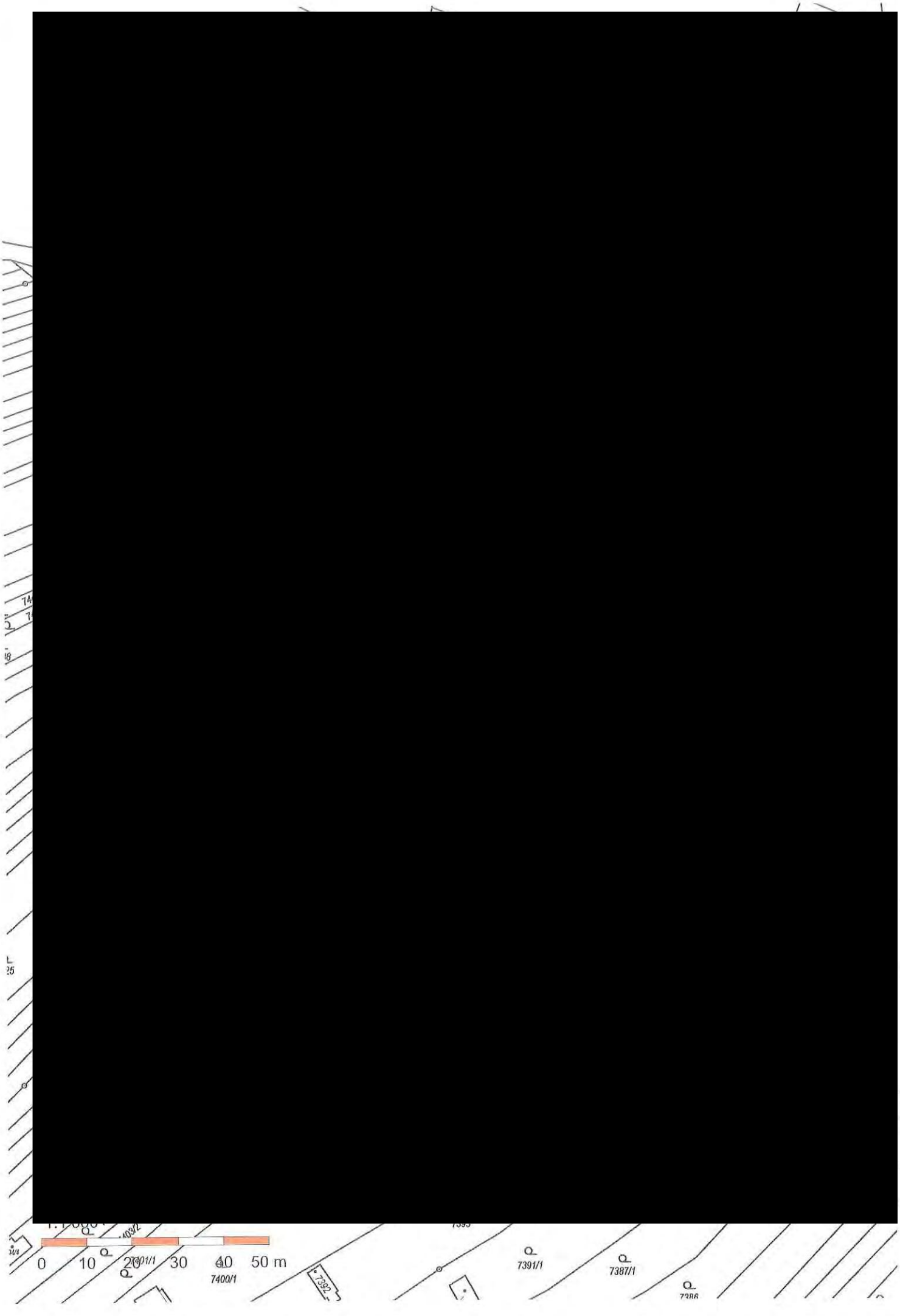
© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální


7592/1
7602
7628/2
7643/
7418
7403/1
7391/2
7387/2
7371
7368
7377/1
0
10
20
30
40
50 m

Informace o pozemku



© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální


0
10
20
30
40
50 m
7400/1
7391/1
7387/1


Z
B/v3
Bc-1
B/r2
K
ZOBRAZENÍ
v M 1:10000

MMB/0337288/2021
Námitky

MMB/0337288/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně.

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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v dané lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálním biocentrem dle var. II Konceptu ÚPmB (s úpravami v souladu aktuálními ZÚR JMK), která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Pro informaci uvádíme, že již v platném ÚPmB je vymezena plocha krajinné zeleně, která byla v předmětném území určena na základě změny platného ÚPmB nazvané "Změny Územního plánu města Brna vybrané ke zkrácenému postupu pořízení" tzv. “soubor změn platného ÚPmB 43-“ vydané OOP č. 6/2020 s účinností od 23.9.2020. Podkladem pro tuto změnu byla především územní prověřovací studie "Lokalita Údolíček" (Akad.Ing.arch. Jan Velek, 2009).

Návrh ÚSES je v předmětné lokalitě určen zejména v souvislosti s navazujícími prvky ÚSES, které jsou vymezeny na základě aktuálně zpracovaného podkladu - "Plánu ÚSES pro katastrální území Maloměřice, Obřany, Soběšice a Sadová" (Ageris s.r.o., 2020), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu.

Pro informaci také uvádíme, že předmětná lokalita je součástí překryvného ochranného režimu tzv. přírodního zázemí v zástavbě, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu a není zde žádoucí zintenzivňovat zástavbu a využití území. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot a v Návrhu ÚPmB je graficky vyjádřen ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území v k.ú. Židenice důvodně určeno jako plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Závěrem uvádíme, že v rámci výše uvedeného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a využití a dále přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337292

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

1438

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Upravený návrh Územního plánu města Brna** (červen 2021)

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337292/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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 **Nový Lískovec, parc č.** [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	**Brno – Nový Lískovec**
Katastrální území	**Nový Lískovec**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] ***Lokalita u Křížku pod ulicí Travní*** ***(nad zástavbou v ulici Koniklecova)***

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Námitky vlastníka pozemků k připravovanému územnímu plánu upravenému ke stavu červen 2021 - žádost o změnu návrhu územního plánu města Brna

I.

Dne 24.3.2020 byl zveřejněn návrh připravovaného územního plánu statutárního města Brna. (dále též jen *„návrh ÚPmB“*).

Tento návrh ÚPmB se týká mimo jiné pozemků, jichž jsem vlastníkem, tedy **pozemků p.č.** [redacted] **zahrada o výměře** [redacted] **zastavěná plocha a nádvoří o výměře** [redacted] **to vše k.ú. Nový Lískovec**, které v bezprostřední blízkosti sousedí s pozemky jiných vlastníků sousedních zahrad, a které tvoří ucelenou část pozemků využívaných jako „zahrad“ v dané lokalitě *„u Křížku pod ulicí Travní“*.

Jedná se zejména o tyto pozemky ve vlastnictví občanů („soukromých“ fyzických osob) v katastrálním území Nový Lískovec tvořící ucelenou funkční část lokality **„u Křížku pod ulicí Travní“ o celkové** [redacted] **kteří s návrhem připravovaného územního plánu** (v části týkající se těchto pozemků a této lokality) **nesouhlasí.**

Podrobný soupis vlastníků výše uvedených pozemků tvořící ucelenou funkční část lokality „u Křížku pod ulicí Travní“ je uveden v příloze č. 1, původní mnou podané námitky z června 2020. (dále též jen *„dotčené pozemky“*).

Skutečnosti uváděné dále v textu těchto námitek se tedy týkají **nejen pozemků** v mém výlučném vlastnictví (tedy nejen **pozemků p.č.** [redacted] **ale týkají se všech pozemků, označených výše jako „dotčené pozemky“, když vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí s návrhem připravovaného územního plánu v části, která se týká dotčených pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“, ve kterém je daná lokalita navrhována jako *„plocha funkčního využití Z – městské zeleně“*, přičemž pro takovéto využití nejsou splněny základní podmínky a z tohoto důvodu většina z těchto vlastníků dotčených pozemků podala** (současně se mnou) **námitky k návrhu ÚPmB.**

V červnu 2020 jsem podal námitku k návrhu ÚPMB.

Této mé námitce bylo dle záznamů MMB po vyhodnocení mých připomínek nebylo ani částečně vyhověno, kdy i když k větší části pozemků v dané lokalitě *„u Křížku pod ulicí Travní“* (s výjimkou pozemku p.č. [redacted] který je nově na základě totožné námitky manželů Jonášových, jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy uváděných pozemků jako **„zahrádky - I“**, a zčásti jako **„K - krajinná zeleň“** proti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně“, **co se týče mých pozemků p.č.** [redacted] **využití obou dvou těchto pozemků je nově po úpravě navrhováno pouze** jako **„K - krajinná zeleň“**, což s ohledem na ostatní dotčené pozemky a jejich navrhované využití, je zcela zjevně neakceptovatelné.

I přes obsah rozsáhlých námitek z června 2020 MMB tyto zcela nezohlednil ve svých úpravách a tyto námitky trvají i po provedených úpravách návrhu ÚPmB.

Jako konkrétní námitky proti nyní navrhované úpravě funkčního využití dotčených pozemků uvádím následující:

II.

1)

Co se týče **popisu lokality** a **dotčených pozemků**, odkazuji se na bod 1) své původní námitky z 6/2020.

Podstatné je, to, že dotčené pozemky v lokalitě byly jak v minulosti (minimálně od čtyřicátých let minulého století), **tak v současné době využívány jako zahrádky a místo pro rodinnou a individuální rekreaci. Tyto pozemky byly vždy oplocené a nikdy nebyly přístupné veřejnosti.**

V současné době jsou tedy všechny dotčené pozemky oploceny a nejsou přístupné veřejnosti.

V současné době jsou všechny dotčené pozemky využívány jejich vlastníky **jako zahrádky a jako místo pro rodinnou a individuální rekreaci, když některé z nich jsou dokonce vedeny jako stavební pozemky (zastavěné stavbami pro rodinnou rekreaci** (např. pozemky p.č. [redacted] **a tyto všechny pozemky jsou v zastavěném území.**

S ohledem na výše uvedené by bylo v rámci legitimního očekávání vlastníků ostatních zahrad pozemků) v okolí na místě, aby v návrhu ÚPmB byla tato skutečnost zohledněna a v rámci zachování principu „rovného přístupu" bylo umožněno všem (a ne jen některým) vlastníkům ostatních zahrad využít tyto pozemky alespoň jako plochu rekreace, (když z části jako „zahrádky" byla plocha dotčených pozemků upravena) **s „rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení", když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti.**

V upraveném návrhu ÚPmB z června 2021 je však plocha dotčených pozemků určena **opět naprosto jinak, než u pozemků bezprostředně sousedících s dotčenými pozemky v dané lokalitě**, které jsou stejně jako dotčené pozemky „zahrádkami", ale v plánu jsou co do jejich využití navrženy dokonce **plochy „bydlení"**. U dotčených pozemků (s výjimkou pozemku p.č. [redacted]) jsou z části určeny sice jako „zahrádky", ovšem z části jako veřejně přístupná „Krajinná zeleň", (vyjma pozemků p.č. [redacted] které jsou všechny pouze jako „K – krajinná zeleň") a to i přes to, že v návrhu ÚPmB deklarovanou funkci „veřejně přístupné zeleně" v dané lokalitě v dostatečné míře supluje MZCHÚ Kamenný vrch, která se nachází v bezprostřední blízkosti dotčených pozemků.

I přes to, že v rámci svých námitek vlastníci dotčených pozemků jasně uvedli, že s ohledem na vývoj celé lokality Nový Lískovec a ze strany města plánované rozsáhlé výstavby v dané lokalitě (viz urbanistická studie Kamenný vrch II) **hodlají tito využít dotčené pozemky k individuální rekreaci a k rekreační zástavbě s možností trvalého bydlení tak, jak je tomu u pozemků v bezprostředním okolí dotčených pozemků při ulici Travní , tedy např. u pozemků p.č.** [redacted] **zpracovatel upravil využití plochy předmětných pozemků v kombinaci „K – zahrádky" a „K – Krajinná zeleň"), a pouze u pozemků manželů Jonášových p.č.** [redacted] **zpracovatel změnil funkční využití tohoto pozemku na plochu „Bydlení" a nikoliv stejně jako u ostatních sousedících pozemků „pouze" na „zahrádky" a v případě** pozemků p.č. [redacted] pouze na „K – krajinnou zeleň". Přitom na všech výše uvedených pozemcích, (které jsou navíc zcela srovnatelné s dotčenými pozemky) **jsou postaveny stavby** (dokonce) **rodinných domů určené k trvalému bydlení** a to i přes to, že se v případě všech těchto pozemků jedná o „pouhé" „zahrady".

2)

Co se týče **dosud provedených úprav návrhu ÚPmB**, je třeba zmínit, že změna funkčního využití dotčených pozemků z původně navrhované „Z – městské zeleně" na (v převážné části

dotčených pozemků) „I – zahrádky“ (a z části „Krajinnou zeleň“) **a v případě** pozemků **p.č.** [redacted] pouze na „K – krajinnou zeleň“, je v případě části dotčených pozemků (bez pozemků **p.č.** [redacted] jistě změna k lepšímu oproti původně navrhovanému využití dané plochy, když alespoň **toto využití koresponduje se současným využitím dotčených pozemků, na kterých se v současnosti nacházejí soukromé zahrádky**, které jsou zcela oplocené a nejsou veřejně přístupné. To se však bohužel netýká pozemků p.č. [redacted] u kterých jediných z celé skupiny dotčených pozemků, byla provedena úprava jejich využití na „K – krajinnou zeleň“.

Návrh ÚPmB však není zpracováván z hlediska popisu stávajícího funkčního využití dané lokality, **ale z důvodu plánu funkčního a smysluplného využití dané lokality do budoucna a to za dodržování zásad určených pro zpracování územního plánu jak právními předpisy, tak samotným městem Brnem.**

V tomto smyslu **je potom dosud provedená úprava** návrhu ÚPmB funkčního využití dotčených pozemků částečně na „I- Zahrádky“ a částečně na „K- krajinnou zeleň“ a **v případě** pozemků p.č. [redacted] pouze na „K – krajinnou zeleň“, **nedostatečná.**

Dotčené pozemky, které byly původně naprosto nesmyslně a nekoncepčně oproti okolním pozemkům zejména těch ve vlastnictví města Brna určeny jako veřejně přístupná „městská zeleň“ (jedná se o oplocené pozemky soukromých vlastníků, které nejsou veřejně přístupné) **jsou obklopeny ze všech stran zónami bydlení B/r2, B/v4 a B/v5** a **namísto toho, aby byla úprava využití plochy dané lokality řešena celistvě s okolními pozemky, a dotčené pozemky byly zařazeny do plochy bydlení** (alespoň B/r2, tak jako je tomu v případě srovnatelných pozemků při ulici Travní nebo v případě pozemku p.č. 1388/1, který byl původně navrhován k využití „městské zeleně“), vytvořil se v návrhu ÚPmB (původně „městskou zelení a nyní „zahrádkami a krajinou zelení“) **ojedinělý „ostrůvek“ takovéhoto využití plochy dotčených pozemků v lokalitě.**

To se přitom stalo i přes to, že v rámci podaných námitek vlastníků dotčených pozemků k návrhu ÚPMB z června 2020 **všichni navrhovali**, aby byla tato plocha do budoucna řešena jako **soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, když taková zástavba navíc není v této zóně neobvyklá a vytváří plynulý přirozený přechod od stávající (i budoucí) zástavby panelových domů k volné krajině blízké přírodní oblasti,** což bylo akceptováno pouze částečně a **v případě pozemků** p.č. [redacted] pouze na „K – krajinnou zeleň“, **ani částečně.**

Pokud zpracovatel návrhu v rámci zpracování podaných námitek z června 2020 u pozemku p.č. p.č. 1388/1 (vlastníci manželé Jonášovi) **změnil plochu využití tohoto pozemku z městské zeleně na plochu bydlení B/r2, není důvod, aby u přímo sousedících pozemků** p.č. [redacted] (vlastník [redacted] **postupoval jinak** a tyto i když mají stejné vlastnosti jako pozemek p.č. [redacted] zařadil do využití „zahrádek“ a „krajinné zeleně“, nebo pouze „krajinné zeleně“.

Takovýto přístup je **porušením principu rovného přístupu, a řešení v rámci celistvosti lokality a vede k nedůvodnému znevýhodňování vlastníků ostatních dotčených pozemků.**

Pokud tedy nebyl pro zpracovatele akceptovatelné využití jako „plocha rekreace“, kterou vlastníci dotčených pozemků ve svých námitkách navrhovali **s akcentem na možnost využití dotčených pozemků k trvalému bydlení,** ať již z jakéhokoliv důvodu, není zde žádný relevantní důvod, aby zpracovatel **namísto plochy bydlení (třeba i jen B/r2)** vytvořil ostrůvek původně

„městské zeleně“, nyní „zahrádek a krajinné zeleně“ a **v případě** pozemků p.č. [redacted] pouze na „K – krajinné zeleně“.

3)

Navíc takovýto přístup a nově navrhované řešení plochy dotčených pozemků je přímo **v rozporu s principy využití dané lokality, které jsou v rámci lokality NL – 2 Kamenný vrch“ deklarovány ze strany samotného města Brna.**

V kartě lokality „NL – 2 –Kamenný vrch“, ve které jsou deklarovány důvody pro využití lokality pro účely bydlení **B/v4 a B/r2** v rámci části „ZPF“ je výslovně uvedeno cit: „*V návrhu nového ÚPmB dochází v dané lokalitě k vymezení nové hranice zastavěného území. Lokalita se tedy nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území a je řešena jako plochy bydlení a plocha městské zeleně. Půdy ZPF pokrývají pouze některé části lokality a zahrnují více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako zahrady a nacházejí se na půdách III. a V. třídy ochrany.* ***Uvedené pozemky jsou v současné době již převážně zastavěny objekty, ale i rodinnými domy).*** *V daném případě je třeba uvést, že každý z pozemků* ***je ve vlastnictví jiné soukromé osoby, a tudíž je návrh využití těchto pozemků k zástavbě pro plochy bydlení více než vhodnou variantou řešení daného území. Návrh tak reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna a umožňuje rozvoj bydlení v MČ Nový Lískovec.***

Pro všechny v lokalitě okolní pozemky bezprostředně sousedící s dotčenými pozemky (včetně bezprostředně sousedícího pozemku p.č. [redacted] jsou výše uvedené zásady a předpoklady pro plochy bydlení stanovené samotným navrhovatelem ÚPmB aplikovány, **a plochy pozemků se stávajícími zahrádkami jsou z výše uvedeného důvodu transformovány na plochu „bydlení“,** ovšem pro „ostrůvek“ dotčených pozemků uprostřed plochy bydlení, tyto zásady neplatí a navrhovatel k dotčeným pozemkům (s výjimkou p.č. [redacted] původně navrhoval veřejně přístupnou „městskou zeleň“ a nyní nově navrhuje „zahrádky“ a veřejně přístupnou „krajinou zeleň“, i přes to, že plocha bydlení B/r2 dle výše uvedeného popisu je vhodná i pro dotčené pozemky, včetně pozemků p.č. [redacted] na kterých je ochrana přírody zajištěna již existujícím ochranným pásmem, který však nezasahuje do stávajících zastavěných pozemků p.č. [redacted]

Takovýto postup však není z hlediska principů tvorby územního plánu, využitelnosti daného území, principu rovného přístupu a stávajícího stavu dotčených pozemků, a to i z hlediska celistvosti dané lokality správný.

4)

V rámci zjišťování stanoviska zpracovatele návrhu ÚPmB k podaným námitkám vlastníků dotčených pozemků, tito zjistili, že **zpracovatel** při úpravě funkčního využití dotčených pozemků (s výjimkou případu pozemku p.č. [redacted] **žádnou z podaných námitek nezohlednil a s žádnou se nevypořádal a nově upravil plochu využití dotčených pozemků v rozporu s těmito námitkami.**

V rámci vyhodnocení připomínek, které byly podateli této námitky ze strany zpracovatele předány (připomínky MMB/0243223/2020), v důsledku kterých bylo údajně částečně podaným námitkám podatele vyhověno, když většina dotčených pozemků z hlediska jejich využití bylo změněno z *„městské zeleně“*, na plochu *„zahrádek“ a „krajinné zeleně“*, je v tomto vyhodnocení uvedeno, že *tyto pozemky* (myšleno dotčené pozemky), *jsou údajně dlouhodobě určeny územním plánem* ***pro nestavební funkci****, když v aktuálně platném ÚPmB se jedná o plochy krajinné zeleně navazující na přírodní hodnotné území.*

V prvé řadě je třeba poukázat na skutečnost, že ve stávajícím platném územním plánu, **byly dotčené pozemky zahrnuty nesprávně resp. protiprávně do části tzv. „nezastavěného území“.**

V ÚPmB z roku 1994 byla **v rozporu s pravidly** územního plánování a v rozporu s tehdy platným stavebním zákonem (ust. § 58) **umístěna** tzv. **„hranice zastavěného území“** pod spodní hranici dotčených pozemků, tedy mezi postavenou bytovou výstavbu na ulici Koniklecova a dotčené pozemky a přitom, dle platné právní úpravy měla být tato „hranice zastavitelnosti“ stanovena nad

stávajícím zastavěný územím, což je nad dotčenými pozemky (de facto kopírující ulici Travní). Pozemky p.č. [redacted] – zastavěná plocha nádvoří a p.č. [redacted] – ostatní plocha a p.č. [redacted] byly zastavěny rekreačními objekty a jedná se o zastavěné plochy, tedy původně stavební pozemky.

Z tohoto důvodu, tedy z důvodu, že dotčené pozemky dle této chyby měli patřit do „nezastavěného území" byly určeny k využití veřejně přístupné *„krajinné zeleně"*, na kterou se i přes vědomost o této chybě a její opravu zpracovatel ÚPmB odvolává.

I přes to, že výše uvedená chyba a nesprávně vyznačená hranice zastavěného území byla v návrhu ÚPmB **opravena a byla umístěna** tak, **že dotčené pozemky evidentně patří do zastavěného území"** a vždy tam patřily, **zpracovatel opakuje tuto chybu a opětovně i přes změnu hranice zastavěného území argumentuje onou původní chybou plánu**, tedy že se má v případě dotčených pozemků jednat o pozemky určené územním plánem pro nestavební funkci.

Je naprosto nemyslitelné, aby v důsledku této zjevné nesprávnosti a chyby stávajícího ÚPmB, navazoval navrhovaný nový ÚPmB na tato pochybení a plocha, která je od doby platnosti původního ÚPmB z roku 1994 vedena jako „KV – plocha krajinné zeleně všeobecné" a v současné době vedena v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha" byla plánována jako plocha „Z - veřejně přístupné městské zeleně", která má velice podobný způsob využití (jedná se o „zeleň" a „veřejnosti přístupné plochy") právě z uváděného důvodu údajné nezastavěnosti daného území.

V tomto navrhovaném plánu, by toto pochybení mělo být napraveno a to v souladu se zákonem a v souladu s principy využití dané lokality uvedenými v kartě lokality NL -2 kamenný vrch a mělo by být s dotčenými pozemky zacházeno jako z ostatními sousedními pozemky, které jsou dokonce ve vlastnictví města Brna, tedy jako s pozemky, které se nachází v *„zastavěném území"*.

5)

V souvislosti se skutečnostmi uvedenými v bodě 3) je dále zřejmé, že v návrhu ÚPmB je sice tato „hranice zastavěného území" posunutá již nad hranici dotčených pozemků, tedy tyto jsou zahrnuty do „zastavěného území" **ovšem bez jakéhokoliv důsledku na plánované využití dotčených pozemků**, když tyto jsou nově navrhovány jako namísto „plochy městské veřejně přístupné zeleně" pro každodenní rekreaci zde přítomných obyvatel, **z části jako „krajinná zeleň"**, a **v případě** pozemků **p.č.** [redacted] zcela na „K – krajinnou zeleň", **nedostatečná** která by ovšem rovněž **měla být veřejně přístupná** tak, aby mohla být veřejností užívána pro účel, který je v návrhu ÚPmB na dotčených pozemích navrhován.

Tyto dotčené pozemky (včetně pozemků p.č. [redacted] které jsou nově určeny jen jako „krajinná zeleň "), **přitom nebyly, nejsou a v budoucnu nebudou veřejně přístupné.**

I přes to na části dotčených pozemků navrhovatel navrhuje využití těchto veřejně nepřístupných ploch jako plochu „krajinné zeleně", **jejíž podmínkou je však opět „veřejná přístupnost této plochy".**

Nedostatek takovéhoto řešení, kdy jak původně navrhované využití plochy dotčených pozemků jako *„městská zeleň"* nebo *„krajinná zeleň"*, kdy u obou těchto ploch je **základním předpokladem** takovéhoto **využití** pro odpočinek a rekreaci ve veřejně přístupné zeleni, **je zcela logicky** absence jejich **„veřejné přístupnosti"**, nebo alespoň **zajištění jejich možné „veřejné přístupnosti".**

Na jedné straně v návrhu nového ÚPmB byla posunutím hranice zastavěného území napravena vada původního ÚPmB, na druhé straně se **tak stalo bez jakéhokoliv důsledku na dotčené pozemky a nápravu způsobené chyby** a tyto jsou „mírně řečeno" **nelogicky a nesystémově** zařazeny do ploch původně *Z- městské zeleně*, která je určitou variací původně určené plochy *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné* a nyní nově je z části k dotčeným pozemkům navrhována veřejně přístupná *K - Krajinná zeleň* z důvodu, že tato část lokality má být údajně dlouhodobě určena územním plánem právě jako *Krajinná zeleň v nezastavěné části území,* což se však stalo dnes již známou chybou vyznačené hranice

zastavěného území ve stávajícím územním plánu.

Dotčené pozemky nejsou v nezastavěné části území a nikdy nebyly a navíc oba tyto navrhované způsoby využití ploch dotčených pozemků (tedy *„městská zeleň“* a *„krajinná zeleň“*, počítaje v to i původní označení *KV - plochy krajinné zeleně všeobecné*) mají jedno společné a to, že **nejsou pro takové určení těchto ploch splněny základní podmínky.**

Dotčené pozemky, které byly nejprve určeny jak *plochy KV* a nyní v novém navrhovaném ÚPmB jsou určeny jako *Z- městská zeleň*, po úpravě *„Krajinná zeleň“* **nejsou veřejně přístupné a jsou oplocené a přitom přístup veřejnosti je základní podmínkou těchto druhů ploch, jejichž využití se plánuje pro širokou veřejnost.**

6)

Dále nelze odhlédnout ani od skutečnosti, **kterou podatel namítal již ve své předchozí námitce, a kterou zpracovatel evidentně přehlíží**, že i přes to, že město původně navrhovalo učinit ze stávajících dotčených pozemků, které jsou oplocené a v soukromém vlastnictví „veřejně přístupnou městskou zeleň“, nyní na části dotčených pozemků a **v případě** pozemků p.č. [redacted] **na celých**, navrhuje zřídit veřejně přístupnou plochu *K- Krajinné zeleně*, **není z návrhu nového ÚPmB (ani toho upraveného ve stavu k červnu 2021) vůbec zřejmé a v návrhu není žádné vysvětlení, jakým způsobem by tohoto stavu město chtělo dosáhnout.**

Město nemá s žádným z vlastníků dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy na odkup nebo užívání předmětných pozemků a to ani do budoucna.

Jelikož předmětné pozemky nelze vyvlastnit, neboť dle platných právních předpisů nejsou dle územního plánu v lokalitě navrženy stavby a opatření, pro které by bylo možno institut vyvlastnění využít a město nemá s vlastníky dotčených pozemků uzavřeny jakékoliv smlouvy, které by městu umožňovaly realizovat záměr města deklarovaný v návrhu nového územního plánu jako „veřejná městská zeleň“, **není reálné aby se v budoucnu tato situace změnila** a dotčené pozemky se staly veřejně přístupnými tak, jak se to nestalo ani od roku 1994 v případě určení ploch dotčených pozemků jako KV - plochy krajinné zeleně všeobecné.

Navíc z návrhu nového ÚPmB není ani vůbec zřejmé a ani neobsahuje vysvětlení, **jakým způsobem by město chtělo na místě dotčených pozemků zrealizovat zřízení navrhované** „veřejně přístupné městské zeleně“, když se jedná o soukromé pozemky fyzických osob, které jsou oploceny a tyto nebyly, nejsou a nebudou veřejně přístupné. Navíc vlastníci dotčených pozemků hodlají využít předmětné pozemky pro svoji individuální a rodinnou rekreaci s rekreační zástavbou s možností trvalého bydlení, která vylučuje užívání těchto ploch veřejností.

Toto užívání ploch dotčených pozemků veřejností vylučuje i stávající stav dotčených pozemků, které jsou využívány jako zahrady a k individuální rekreaci.

Pokud však územní plán neobsahuje vysvětlení, jak město hodlá plánovaného záměru dosáhnout, jedná se o nedostatečné zjištění skutkového stavu, což je platnou judikaturou Nejvyššího správního soudu mnohokrát potvrzený důvod pro zrušení za navrhovaných podmínek případně přijatého územního plánu (viz např. roz. NSS ze dne 30.3.2016, č.j. 8 As 121/2015-53).

V navrhovaném novém ÚPmB je tedy stále vymezen záměr, který je v rozporu se stávajícím stavem pozemků, kdy současně není stanoven způsob, jak tento rozpor v budoucnu odstranit a dosáhnout plánovaného stavu.

7)

Upravený způsob využití dotčených pozemků jako *„Krajinná zeleň“* uvedený v upraveném návrhu ÚPmB **je navíc stále v rozporu s charakteristikou daného území uvedenou v návrhu nového ÚPmB v kartě lokality NL-2 Kamenný vrch**, (ve vazbě na vhodnější využití dotčených

pozemků pro účely „*bydlení*“, to platí i pro využití jako „zahrádky“).

V kartě lokality NL-2 Kamenný vrch, je uvedeno, že Městská část Nový Lískovec se **vyznačuje úzkou návazností na okolní přírodu a samotná lokalita je obklopena zelení. Není tudíž nutné vymezovat veřejná prostranství přímo v lokalitě ani v zastavěném území, protože tuto funkci plní právě okolní příroda**. Lokalita navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch. Sídelní zeleň v lokalitě je rozvíjena navazující návrhovou plochou městské zeleně.

Pomineme-li, že pozemky sousedící s dotčenými pozemky, které jsou ve vlastnictví města si město navrhuje pro bytovou zástavbu, namísto toho, aby přednostně na těchto veřejně přístupných pozemcích zřídilo veřejně přístupné plochy zeleně ať již ve formě *městské zeleně*, nebo *krajinné zeleně*, nelze pominout skutečnost deklarovanou ve výše uvedené části navrhovaného ÚPmB, tedy že je **lokalita obklopena zelení a není nutné vymezovat veřejná prostranství** (tedy i „veřejně přístupnou zeleň“ – městskou zeleň), protože tuto funkci plní právě okolní příroda. Navíc v případě pozemků **p.č.** [redacted], již ochrana přírody v podobě existujícího ochranného pásma, který však nezasahuje do stávajících zastavěných pozemků p.č. [redacted], na těchto pozemcích existuje a není třeba tyto zahrnovat do krajinné zeleně.

S ohledem na výše uvedené potom navrhovaný způsob využití dotčených pozemků jako „veřejně přístupná zeleň“ ať již v jakékoliv variantě nedává příliš smysl a i v jiných městských částech (např. Jundrov, Bystrc, Žebětín) návrh ÚPmB podobné lokality se zahrádkami navrhuje s využitím jako „rekreační oblast“, která (stejně jako „městská zeleň) slouží jako přechodový prvek mezi bytovou zástavbou a přírodou (v případě dotčených pozemků - MZCHÚ Kamenný vrch) a v případě lokality Kamenný vrch jsou obdobné pozemky navrhovaný k využití „bydlení“, z důvodů uvedených v kartě lokality.

Navíc v případě pozemku p.č. [redacted] bylo jeho využití změněno na plochu „bydlení“, aniž by bylo třeba zachovat jako „veřejně přístupnou zeleň“. **Jak je možné, že u jednoho z původní skupiny pozemků navrhovaných jako „veřejně přístupná zeleň“ se jeho využití změní na bydlení a bezprostředně sousedící pozemek** (p.č. [redacted] a na to navazující [redacted] a na to navazující další pozemky mají mít využití „zahrádky“ a „krajinné zeleně“, a některé dokonce jen jako „krajinné zeleně“ z důvodu údajného zachování přírodních a krajinných hodnot v území, navíc kdy tato lokalita bezprostředně navazuje na MZCHÚ Kamenný vrch.

8)

S ohledem na nedostatečnou úpravu původního návrhu ÚPmB, ke které zpracovatel přistoupil po podání námitek ze strany vlastníků dotčených pozemků v červnu 2020, kdy (s výjimkou pozemku p.č. [redacted], který je nově na základě totožné námitky [redacted] jehož funkční využití je nově navrženo jako bydlení – B/r2), je nyní nově navrhováno funkční využití dané plochy dotčených pozemků jako „I-zahrádky“ a zčásti jako „K - krajinná zeleň“, **a v případě** pozemků p.č. [redacted], pouze na „K – krajinné zeleně“ oproti původně navrhovanému funkčnímu využití „Z – městské zeleně“ **a na skutečnost, že zpracovatel žádnou z původních námitek uvedených v podání podatele z června 2020 evidentně při úpravách návrhu ÚPmB nezohlednil, natož aby se sní jakkoliv vypořádal, odkazuje se podatel na svoje podání námitky z června 2020**, ve kterém jsou uvedeny námitky, které všechny platí i pro nyní částečně upravený návrh ÚPmB v podobě k 6/2021, **a tyto námitky z června 2020, které byly podatelem podány a které má zpracovatel návrhu ÚPmB k dispozici, činí podatel nedílnou součástí tohoto podání.**

III.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti **jako vlastník pozemků p.č.** [redacted], **k.ú. Nový Lískovec** v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“, **navrhuji a žádám**, aby **plocha pozemků v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“ (včetně dotčených pozemků a pozemků, jichž jsem vlastníkem** s výjimkou pozemku p.č. [redacted] **byla řešena jako soukromá a neveřejná plocha a nikoliv jako veřejně přístupná plocha, bylo ukončeno nepřiměřené a nedůvodné omezování**

využívání dotčených pozemků a jejich vlastníků a byla provedena změna návrhu ÚPmB v tomto rozsahu:

Změna plochy funkčního využití z původní „Z – městské zeleně“ v lokalitě „u Křížku pod ulicí Travní“, nyní po úpravách návrhu ÚPmB „I- Zahrádky“ a „K – veřejná zeleň“ a v případě pozemků p.č. [redacted] pouze na „K – krajinné zeleně“, která zahrnuje i [redacted], na plochu funkčního využití R/r1/i – plochy rekreace, s možností výstavby rekreační zástavby s možností trvalého bydlení, a pokud by pro takovou rekreační plochu nebyly splněny podmínky v lokalitě, potom na plochu bydlení B/r2 tak, jak to zpracovatel provedl po podání námitek v 6/2020 u pozemku p.č. [redacted] tak, aby byla celá lokalita scelena do plochy bydlení, tak, jak je tomu u bezprostředně sousedících pozemků s dotčenými pozemky a k dotčeným pozemkům byl zachován rovný přístup jako k pozemkům sousedícím, a nebyly navrhovány využití ploch těchto pozemků způsoby, které nejsou realizovatelné.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0337292/2021
Námitky

MMB/0337292/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pozemky v této lokalitě jsou dlouhodobě navrženy aktuálně platným územním plánem pro nestavební funkci. Ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny návrhu nového územního plánu jsou označeny jako přírodní zázemí v krajině. To je vymezováno především pro ochranu území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Na základě četných námitek vlastníků pořizovatel zadal po prvním veřejném projednání pokyn prověřit rozsah navrhované plochy městské zeleně s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot v území. Zpracovatel zde tedy v souladu s tímto pokynem a na základě svého odborného názoru vymezil plochu zahrádek v maximálním možném rozsahu a logicky upravil hranici navazující plochy bydlení. Plocha zahrádek umožní dle regulativů objekty do 40 m2 zastavěné plochy. Oproti tomu plochy rekreace umožní objekty až do 80 m2 a vzhledem k blízkosti maloplošně zvláště chráněného území, evropsky významné lokality, není umožnění stavební činnosti takového rozsahu v tomto území vhodné. Cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Pro funkci bydlení nebyla tato lokalita nikdy uvažována, rozsáhlé nevyužité návrhové plochy bydlení se nacházejí v rámci rozvojové lokality NL-2, potřeba vymezení dalších ploch pro bydlení není prokazatelná. Námitce se tedy nevyhovuje. Parcely, které zůstaly vymezené jako plocha krajinné zeleně bude možné do doby realizace cílového stavu této plochy, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části).

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337313
Příl.:

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

1527

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337313/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno	[redacted]
Adresa	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Jsem ~~–nejsem*)~~ občan města Brna

Jsem ~~–nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Žebětín [795674], parc č.: [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podáváme následující námitky:

1) Námitka k vymezení ploch (stabilizované plochy)

2) Námitka ke způsobu využití (plochy zemědělské – A)

3) Námitka k výškové úrovni zástavby

4) Námitka k procesu pořízení

Výše uvedené námitky odůvodňujeme takto:

ad 1) Námitka k vymezení ploch

V návrhu územního plánu jsou pozemky [redacted] k.ú. Žebětín, Brno uvedeny jako plochy stabilizované, tedy plochy území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, kdy podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem.

Tento návrhový stav neodpovídá stávajícímu využití lokality, kdy dlouhodobě neprobíhá zemědělská výroba a lokalita je residuem zahrádkářské kolonie a zemědělství, která je postupně přestavována na bydlení v rodinných domech. Zástavba lokality rodinnými domy při ulici Říšova, Májová a Akátová oddělila tuto stabilizovanou plochu zemědělství s tím, že se přilehlé pozemky mění v klidovou zónu s komunikacemi odpovídajícími provozu převážně osobních automobilů. Příjezd zemědělské techniky k zemědělským plochám je v podstatě nemožný a jejich obhospodařování nereálné. Návrhový stav územního plánu, který stabilizuje tuto plochu zemědělství tak neodpovídá reálnému stavu pozemků, ani možnosti jejich využití.

Z výše uvedených důvodů namítáme označení ploch jako stabilizovaných a navrhujeme jejich začlenění do rozvojových ploch.

ad 2) **Námitka ke způsobu využití**

V návrhu územního plánu je území plochou zemědělství – A. Jak bylo uvedeno výše, zemědělství a zemědělská výroba v těchto plochách již neprobíhá. Vzhledem k postupné zástavbě rodinnými domy v přilehlých ulicích a postupné přeměně na klidovou zónu bydlení tedy namítáme navrhované plochy zemědělství.

V příloze č. 1 této námitky přikládáme návrh řešení funkčních ploch, který by reflektoval postupnou zástavbu a poměry v lokalitě. Záměrem vlastníka pozemku je realizovat bydlení v rodinných domech s dopravním napojením na prodloužení ulice Říšova.

Vzhledem k výše uvedenému, navrhujeme regulativ PLOCHY BYDLENÍ – B. Tento regulativ umožňuje budoucí využití lokality, které považujeme za funkčně vhodnější, lépe reagující na vývoj a potřeby lokality i vlastníka dotčených pozemků.

Ad 3) **Námitka k výškovému rozpětí**

Vzhledem ke skutečnosti, že v návrhu ÚPMB jsou plochy dotčených pozemků označeny jako plochy zemědělství, není zde uveden výškový regulativ. Tento návrhový stav tedy neřeší výšku staveb ani výškovému uspořádání v lokalitě. V návaznosti na výše uvedené navrhujeme v souladu s plochami B/r1 (v sousedství) aplikovat stejnou výškovou úroveň zástavby.

Ad 4) **Námitka k procesu pořízení**

Na základě veřejného projednání jsme ve vztahu k výše uvedeným pozemkům podali následující námitky:

- Námitka k vymezení ploch (stabilizované plochy)
- Námitka ke způsobu využití (plochy zemědělské – A)
- Námitka k výškové úrovni zástavby

4

U pořizovatele (OÚPR MMB) proběhlo ve spolupráci s určeným zastupitelem obce vyhodnocení výsledků. Na žádost o vydání vyhodnocení a odůvodnění vypořádání námitky bylo ze strany pořizovatele reagováno negativně s tím, že vyhodnocení námitek bude zveřejněno po schválení opatření obecné povahy zastupitelstvem města Brna.

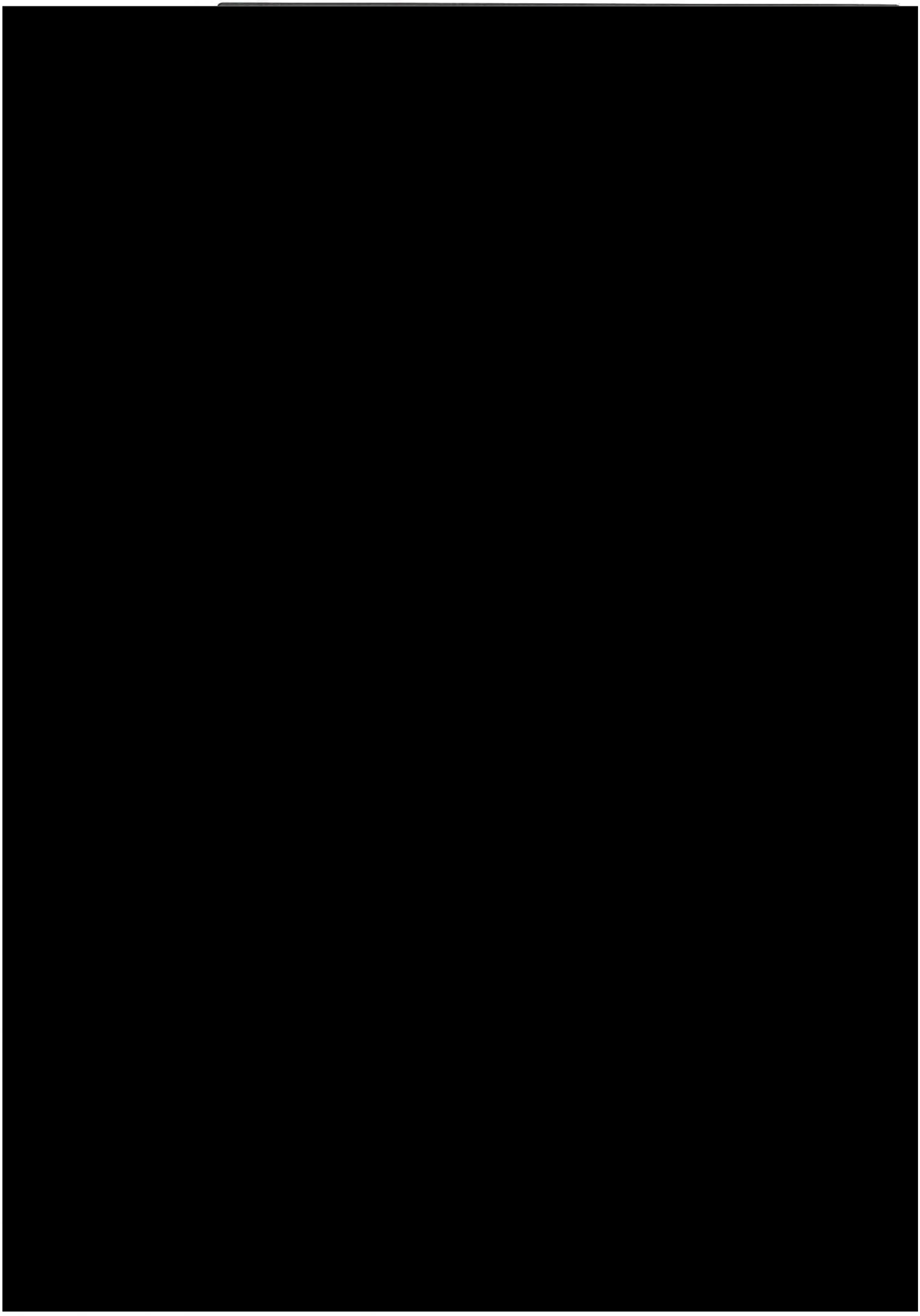
4

Vzhledem k opakovanému veřejnému projednání však není možno adekvátně reagovat na vypořádání námitek po veřejném projednání, protože vypořádání není veřejné a ani na vyžádání nebylo v písemné podobě předáno.

Neznalost odůvodnění, které nebylo ze strany pořizovatele zveřejněno ani na vyžádání poskytnuto tak krátí naše práva, protože nejsme schopni adekvátně či vhodně reagovat na upravený návrh nového územního plánu. Upravený návrh tedy považujeme za nedostatečně odůvodněný pro další projednání.

V Brně dne 18.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



MMB/0337313/2021
Námitky

MMB/0337313/2021

Námitka č.1
Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou stabilizovanou plochou zemědělskou a požaduje zařazení do rozvojové plochy, plochy 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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Území Žebětína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Žebětín.
Ze závazné textové části Stabilizované plochy jsou ty části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje, 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), čemuž plně odpovídá vymezená stabilizovaná plocha zemědělská.
Z odůvodnění Návrhu ÚPmB totiž vyplývá: "V případě výkladu pojmu „zemědělské využití“ se jedná o celou šíři možného využití: tj. jak o produkční hospodaření (např. pěstování hospodářských plodin – obiloviny, pícniny, luskoviny, okopaniny, olejniny apod., dále také ovocnářství, vinařství a pěstování chmele atd., ale i chov dobytka a např. také včelařství či rybníkářství), tak o další funkce (např. pastva zvířat, půdoochranná a protierozní opatření, vodohospodářská opatření, krajinotvorné prvky jako jsou remízky či stromořadí apod.). Stavby jsou v uvedených plochách však omezeny podmínkou: při umísťování staveb musí být individuálně vyhodnocován soulad záměru s přírodními či krajinnými hodnotami území. Pro úplnost je třeba poznamenat, že obecně jsou dále přípustné záměry v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona." Z uvedeného je tedy zřejmé, že plochy zemědělské jsou určeny jak pro hospodářské využití, tak mají i mimoprodukční funkce, které vyplývají jednak z příslušných právních předpisů, ale také reflektují aktuální stav, charakter a využití daného území. Do ploch zemědělských jsou totiž zahrnuty různé druhy pozemků zemědělského půdního fondu např. sady nebo trvalé travní porosty s případnými rozptýlenými stromy a keři určené také pro chov a pastvu zvířat a tyto mohou plnit např. ekologicko-stabilizační funkci. Plochy zemědělské tak nelze chápat pouze jako intenzivní hospodářskou činnost s produkční funkcí (více viz příslušná kapitola odůvodnění Návrhu ÚPmB, část viz výše)

MMB/0337313/2021
Námitky

Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy stabilizované plochy zemědělské, které nejlépe reflektují stávající využití daného území, na plochy zde dosud neprověřeného bydlení v rámci rozvojové lokality.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje stanovit v předmětném území výškovou úroveň.
Vzhledem k tomu, že plochy zemědělské stanoveny jako plochy "volné", nejsou tak primárně určeny k umisťování staveb, a proto není pro tyto plochy žádoucí a nutné určovat strukturu zástavby či výškovou úroveň resp. a priori se pro dané "nestavební" plochy neurčuje struktura zástavby a výšková úroveň, protože se nepředpokládá resp. nepřipouští jejich intenzivní zastavění.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z podatelových právních vývodů nelze jednoznačně určit, v čem přesně spatřuje jednotlivá tvrzená pochybí, a proto nelze na jím stroze formulovaný text adekvátně reagovat.
Je zřejmé, že případná právní pochybení mohou být podrobena soudnímu přezkumu, přičemž si jich není pořizovatel v tuto chvíli vědom a považuje dosud provedený postup za právně souladný.
Je ustálenou pořizovací praxí úřadu územního plánování ve městě Brně, že projednává územně plánovací dokumentaci v podobě a rozsahu kapitol výsledného opatření obecné povahy, tj. i s kapitolami, které jsou doplněny následně. Jiná města ČR mohou mít jinou praxi, přičemž tento postup není stavebním zákonem upraven. Vyhodnocení výsledků veřejných projednání je vždy de facto pracovní verzí, která se koriguje v závislosti na dynamice pořizovacího procesu s tím, že výsledná verze je doplněna pořizovatelem ve chvíli předložení samosprávnému orgánu ke schválení, který se může s vyhodnocením/rozhodnutím ztotožnit či je odmítnout - je pak logickým závěrem, že nelze zveřejňovat pracovní, nehotové či výslednému řešení neodpovídající pracovní texty, nota bene ne před tím, než jsou předloženy orgánu, který je potvrzuje, k projednání.
Tímto postupem samozřejmě není dotčeno právo podatele a osob prokázavších právní zájem do spisu nahlédnout.

1640

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337316/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

DS

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn
- odesláno datovou zprávou -

V Brně dne 28. června 2021

Věc: Námitka k návrhu Územního plánu Statutárního města Brna

Společnost Marissa West, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1, IČO 248 32 502 (dále jen „**Vlastník**"), je vlastníkem zastavěných pozemků evidovaných na LV č. 755 pro k. ú. Město Brno (dále společně jen „**Pozemky**").

Pozemky jsou návrhem Územního plánu Statutárního města Brna (dále též jen jako „**Návrh**") oproti stávající úpravě Územního plánu (dále též jen jako „**ÚP**") dotčeny změnou v území, která se týká jejich využitelnosti, a která je ve svém důsledku způsobilá způsobit Vlastníkovi škodu ve smyslu § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „**StZ**"). Z toho důvodu Vlastník, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StZ, uplatnil svým podáním ze dne 30. června 2020 k Návrhu námitku, které však nebylo vyhověno a v rámci upraveného Návrhu nebyla tato námitka zohledněna.

S ohledem na výše uvedené má Vlastník za to, že upravený Návrh plně neumožňuje využít rozvojového potenciálu Pozemků a dovoluje si tímto v rámci opakovaného projednání opětovně uplatnit svou námitku k Návrhu, jak je uvedeno níže.

I. Vymezení území dotčeného námitkou

a) **Území dotčené námitkou je vymezeno celou plochou Pozemků.**
b) **Katastrální území: Město Brno**
c) **Dotčená městská část: Brno-střed**

II. Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva

Jak bylo uvedeno výše, Pozemky jsou ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu této námitky.

Příloha: Výpis z KN – LV č. 755, k. ú. Město Brno

III. Námitka a její odůvodnění

Marissa West, a.s.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com web: cpipg.com
IČO: 248 32 502

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17008

Návrh počítá s umístěním koridoru podzemní dráhy (MB/71), která má vést místy přes a místy v bezprostřední blízkosti Pozemků. V důsledku umístění koridoru podzemní dráhy se Pozemky ocitnou přímo v trase podzemní dráhy, popřípadě v jejím ochranném pásmu. Tato zásadní změna nepochybně sníží, resp. omezí, využitelnost Pozemků. Omezení přitom bude nejen právní (povinnost strpět existenci podzemní dráhy a jejího ochranného pásma), ale především faktické (zvýšení nákladů na případné stavební práce na Pozemcích z důvodu existence podzemní dráhy a jejího ochranného pásma a navýšení administrativní zátěže v případě povolovacích procesů aj.). Výstavba podzemní dráhy a její následný případný provoz navíc mohou ohrozit či dokonce poškodit stávající zástavbu.
Plánovanou výstavbu podzemní dráhy považujeme rozhodně za přínosnou, s ohledem na zvýšení komfortu občanů, ale i zlepšení reputace Statutárního města Brna. Jsme ale přesvědčeni, že s ohledem na výše uvedené omezení využitelnosti Pozemků (ale i dalších pozemků a staveb) je nutné podzemní dráhu plánovat a realizovat tak, aby vlastnická práva vlastníků dotčené stávající zástavby byla dotčena v co nejmenší nutné míře. V tomto ohledu nepovažujeme za nejvhodnější řešení, aby podzemní dráha vedla pod Pozemky. Za vhodnější řešení považujeme, pokud by podzemní dráha byla v úseku Náměstí Svobody – Moravské náměstí trasována přímo pod ulicí Rašínova, tak, aby kopírovala nadzemní dopravní infrastrukturu a tím zatěžovala stávající zástavbu co nejméně – plně v souladu se zásadou proporcionality omezení vlastnického práva vlastníků dotčené zástavby.

Z důvodů výše uvedených v rámci této námitky navrhujeme, aby trasa plánované podzemní dráhy a jejího ochranného pásma byla přesunuta mimo Pozemky a v úseku Náměstí Svobody – Moravské náměstí vedla pod ulicí Rašínova.

V případě, kdy nedojde k úpravě trasování podzemní dráhy, pak požadujeme písemné vyjádření pořizovatele Návrhu, že umístěním podzemní dráhy pod Pozemky nedojde k jakémukoli omezení nadzemní výstavby, možností rekonstrukce/nadstavby či úprav stávajících objektů, které jsou ve vlastnictví Vlastníka.

Předem tímto děkujeme za zvážení a vypořádání výše uvedené námitky. Pro případné dotazy, či potřebu doplnění jsme vám k dispozici na kontaktních místech uvedených v zápatí tohoto dokumentu nebo také na adrese: [redacted] kancelář Nová Zbrojovka, Lazaretní 1/7, 615 00 Brno, tel. [redacted].
S pozdravem

Marissa West, a.s.
Ing. Zdeněk Havelka,
člen představenstva

Příloha: Výpis z KN – LV č. 755, k. ú. Město Brno

Marissa West, a.s.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 381 082 110, 115 fax: +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com web: cpipg.com
IČO: 288 22 502

Příloha: Výpis z KN – LV č. 755, k. ú. Město Brno

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	755
Katastrální území:	Město Brno [610003]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Marissa West, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Pozemky

Parcelní číslo
551: součástí pozemku je stavba
792: součástí pozemku je stavba
793: součástí pozemku je stavba

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 dat k 28.06.2021 09:00.



Marissa West, a.s.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150
e-mail: contact@cpips.com web: cpipg.com
DIČ: 218 72 502

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17050.

MMB/0337316/2021
Námitky

MMB/0337316/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven požadavek na vymezení trasy záměru MB/71 ulicí Rašínovou a požadavek na potvrzení, že nebude omezena funkčnost stávajících objektů a případných nástaveb dostaveb apod. na pozemcích podatele v k.ú. Město Brno (nároží ulice Brandlovy a Moravského náměstí).
Z hlediska územního plánu v namítaném území se jedná o výhledový záměr MB/71 - podpovrchový úsek systému hromadné dopravy.
Z hlediska okolních staveb se jedná o stabilizovanou zástavbu, tak případné dotčení a způsob ochrany bude předmětem až zpracování podrobnější projektové dokumentace a technologie výstavby dopravní stavby.
V územně plánovací dokumentaci se jedná o předpokládaný koridor, v jehož středu bude trasa vedena. V tomto konkrétním případě je trasa shodně vymezena i v současném územním plánu, tedy nedochází ke změně podmínek v území, pouze došlo ke změně grafického zobrazení vymezení záměru s ohledem na jeho charakter – podpovrchové stavby.
Z výše uvedených důvodů nelze z územního hlediska potvrzení vystavit, tedy požadavku nelze vyhovět.

1639

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337317/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:



DS

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn
- odesláno datovou zprávou -

V Brně dne 28. června 2021

Věc: Námitky k návrhu Územního plánu Statutárního města Brna

Společnost BRNO INN, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1, IČO 607 00 238 (dále jen „**Vlastník**"), je vlastníkem pozemků evidovaných na LV č. 908 pro k. ú. Pisárky, obec Brno (dále společně jen „**Pozemky**").

Pozemky jsou návrhem Územního plánu Statutárního města Brna (dále též jen jako „**Návrh**") oproti stávající úpravě Územního plánu (dále též jen jako „**ÚP**") dotčeny změnou v území, která se týká jejich využitelnosti, a která je ve svém důsledku způsobilá způsobit Vlastníkovi škodu ve smyslu § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „**StZ**"). Z toho důvodu Vlastník, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StZ uplatnil svým podáním ze dne 30. června 2020 k Návrhu námitky, kterým však nebylo vyhověno a v rámci upraveného Návrhu nebyly tyto námitky zohledněny.

S ohledem na výše uvedené má Vlastník za to, že upravený Návrh plně neumožňuje využít rozvojového potenciálu Pozemků a dovoluje si tímto v rámci opakovaného projednání opětovně uplatnit své námitky k Návrhu, jak je uvedeno níže.

I. <u>Vymezení území dotčeného námitkou</u>
   a) **Území dotčené námitkou je vymezeno celou plochou Pozemků.**
   b) **Katastrální území: Pisárky**
   c) **Dotčená městská část: Brno-střed**

II. <u>Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva</u>
Jak bylo uvedeno výše, Pozemky jsou ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu této námitky.

Příloha: 1) Výpis z KN – LV č. 908, k. ú. Pisárky

III. <u>Námitky a jejich odůvodnění</u>
Námitky jsou rozděleny do tří okruhů:

a) **Kód rozdílného způsobu využití Pozemků**
Vlastník má důvodné obavy o budoucí možné využití Pozemků, které by bylo souladné s jeho zájmy. Z toho důvodu požaduje, aby v Návrhu byly tyto jeho obavy výslovně vyvráceny, alternativně pak žádá, aby Pozemky byly vyčleněny jako samostatná rozvojová lokalita s RZV „C" nebo „W".

BRNO INN, a.s.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com web: cpipg.com
IČO: 607 00 238
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24603.

b) **Areálová struktura zástavby Pozemků**
Vlastník žádá, aby navrhovaná struktura zástavby areálová byla změněna na strukturu zástavby volnou.

c) **Výšková úroveň zástavby Pozemků**
Vlastník navrhuje navýšení přípustné výškové úrovně zástavby Pozemků na 5.

<u>Ad a) Kód rozdílného způsobu využití (RZV) Pozemků</u>
Jak bylo uvedeno výše, dle Návrhu má dojít ke změně přípustného způsobu využití Pozemků. **Dle ÚP platného v současnosti jsou Pozemky využitelné jako SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB (kód SO)**, které slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení. Dle ÚP jsou přípustné administrativní budovy, stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy, maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m^2 prodejní plochy, maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m^2 prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu atd. Podmíněně mohou být přípustné (na základě prověření v ÚPD zóny) maloobchodní provozovny do 10 000 m^2 prodejní plochy atd. Severní část Pozemků pak v současnosti dle ÚP okrajově zasahuje do plochy N – Výstaviště (dále jen „**BVV**").

Dle Návrhu mají být Pozemky součástí stabilizované plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů s kódem RZV „X", struktura zástavby: **areálová**, výšková úroveň zástavby: 4, tzn. 9-22 m.

Stabilizované plochy jsou dle upraveného Návrhu *„části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje, 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). Ve stabilizovaném území lze intenzitu využití území měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní. Ve stabilizovaném území se za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy připouští: modernizace, revitalizace, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změna způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změna využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým, při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem. Záměry musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany, tj. památkových rezervací, památkových zón, areálů kulturních památek, areálů národních kulturních památek, jejich ochranných pásem a území s archeologickými nálezy."*

V souvislosti s přípustností využití ploch „X" pak upravený Návrh ve svém odůvodnění uvádí: *„V případě ploch nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X je třeba pro vysvětlení uvést, že v grafické části nejsou vymezovány nové zastavitelné (návrhové) plochy X; výše uvedená regulace se týká jen stávajících ploch nákupních a zábavních center a zvláštních areálů. nadmístního významu. Klíčovým pojmem pro vystižení plochy X je pojem „areálový typ nadmístního významu". Důležité je to zejména z toho hlediska, že využití pro nákupní a zábavní centra a zvláštní areály X je často používaným způsobem nepřípustného využití. Přitom jednotlivé prvky způsobů využití ploch X jako je maloobchod, velkoobchod či výstavnictví jsou přípustné i v některých jiných plochách. Klíčovým odlišujícím*

BRNO INN, a.s.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 607 00 238
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24603.

kritériem pro nepřípustnost je areálová podoba ve spojení zejména s rozsahem a mírou dosahující nadmístního významu."

V současné době je na Pozemcích umístěn komplex „Quality Hotel Brno Exhibition Centre" (dále jen „**Hotel**"), který není ani nákupním ani zábavním centrem, stejně jako není součástí „zvláštního areálu" BVV. Z pohledu Vlastníka jakožto provozovatele Hotelu, majícího v budoucnu zájem na stavebním rozvoji Pozemků v souvislosti se svým podnikáním v oblasti hoteliérství a souvisejících služeb, je navrhovaná změna využití Pozemků problematická. Z navrhované změny využitelnosti Pozemků totiž vyplývá, že zatímco v současné době je dle ÚP přípustný způsob využití Pozemků relativně „široký" (umožňující různé kombinace funkčního využití na úseku obchodu a služeb), dle Návrhu může být rozvoj Pozemků jako součásti stabilizované plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů omezen. Ačkoliv Pozemky nejsou fakticky součástí BVV, dle Návrhu jsou za jeho součást považovány. To však nekoresponduje se zájmy Vlastníka, který považuje toto navrhované omezení využitelnosti Pozemků za nedůvodné, a především za nikoliv souladné s jeho plány týkajícími se budoucího využití Pozemků. Vlastník má za to, že Návrhem navržený způsob využití Pozemků neumožní jiné využití než jako součást výstaviště (nepřípustnost např. rozvoje, modernizace, rozšíření a revitalizace hotelu atd.). Přestože přípustné využití plochy „X" bylo v odůvodnění upraveného Návrhu blíže rozpracováno, Vlastník má za to, že je stále definováno značně vágně, což je v rozporu s principem právní jistoty Vlastníka ohledně možností budoucího využití Pozemků.

Z důvodů výše uvedených Vlastník žádá, aby v Návrhu bylo ve vztahu k Pozemkům explicitně uvedeno, že na celé ploše Pozemků je v rámci stabilizované plochy „X" umožněn další stavební rozvoj související s hoteliérstvím a související výstavbou, která nutně nemusí být funkčně spjata s přilehlým areálem BVV, a dále, aby bylo blíže specifikováno hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití Pozemků.

Pro případ, že toto ujištění nebude do Návrhu ve vztahu k Pozemkům zahrnuto, navrhujeme, aby Pozemky byly Návrhem vyčleněny jako samostatná plocha přestavby, resp. rozvojová lokalita s RZV „C" (plochy smíšeně obytné) nebo alternativně „W" (plochy komerční vybavenosti) výškové úrovně 5.

Ad b) Struktura zástavby

Struktura zástavby Pozemků je Návrhem předpokládána jako „areálová", zřejmě z důvodu, že Pozemky jsou dle Návrhu považovány za součást areálu BVV. Jak však bylo uvedeno výše, Pozemky nejsou fakticky ani právně součástí areálu BVV a Vlastník nemá zájem na tom, aby za součást přilehlého areálu byly považovány a s tímto areálem po stránce stavební a územně-rozvojové spojovány.

Z toho důvodu navrhujeme, aby struktura zástavby Pozemků byla změněna z areálové na volnou tak, aby odpovídala skutečnosti a byla v souladu se zájmy Vlastníka.

Ad c) Výšková hladina výstavby

Jak bylo uvedeno výše, výstavba na Pozemcích má být dle Návrhu přípustná do maximální výšky 22 metrů (X/a4). Jelikož však dle současného ÚP není výšková hladina zástavby na Pozemcích regulována, dle Návrhu má fakticky dojít k omezení využitelnosti Pozemků ve vztahu k přípustné výšce budoucí zástavby. Toto omezení – s ohledem na charakter a možnosti urbanistického rozvoje okolí – nemá žádné opodstatnění, když si nejsme vědomi žádného negativního dopadu, pokud by přípustná výšková úroveň zástavby Pozemků byla navýšena na úroveň 5. Navýšením přípustné výškové úrovně na 5 nedojde k narušení chráněné veduty Města, která je sledována nad úrovní stávající

BRNO INN, a.s.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com web: cpipg.com
IČO: 607 00 238
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24603.

zástavby ze Žlutého kopce, Pozemky se nachází v údolí podél řeky Svratky, v jejich okolí se dále nenachází chráněné budovy, které by mohly být výškou narušeny.

Z těchto důvodu navrhujeme zvýšení přípustné výškové úrovně zástavby Pozemků na 5.

Příloha: 2) Výřez z výkresu Návrhu se zobrazením navrhované změny Návrhu

Předem tímto děkujeme za zvážení a vypořádání výše uvedených námitek. Pro případné dotazy, či potřebu doplnění jsme vám k dispozici na kontaktních místech uvedených v zápatí tohoto dokumentu nebo také na adrese [redacted] kancelář Nová Zbrojovka, Lazaretní 1/7, 615 00 Brno, tel [redacted]

S pozdravem

BRNO INN, a.s.
Ing. Jan Kratina,
předseda představenstva

Přílohy: 1) Výpis z KN – LV č. 908, k. ú. Pisárky
2) Výřez z výkresu Návrhu se zobrazením navrhované změny Návrhu

Příloha č.1 Výpis z KN – LV č. 908, k. ú. Pisárky

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**908**
Katastrální území:	Pisárky [610208]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BRNO INN, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Pozemky

Parcelní číslo
99/3
99/4
99/5
99/6
106/1
106/2; součástí pozemku je stavba
106/3
106/4
106/6
106/7
106/8
106/9
106/11
106/12
106/13
106/14
106/15
106/16
106/17
106/18; součástí pozemku je stavba
905/10
905/14
905/15

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

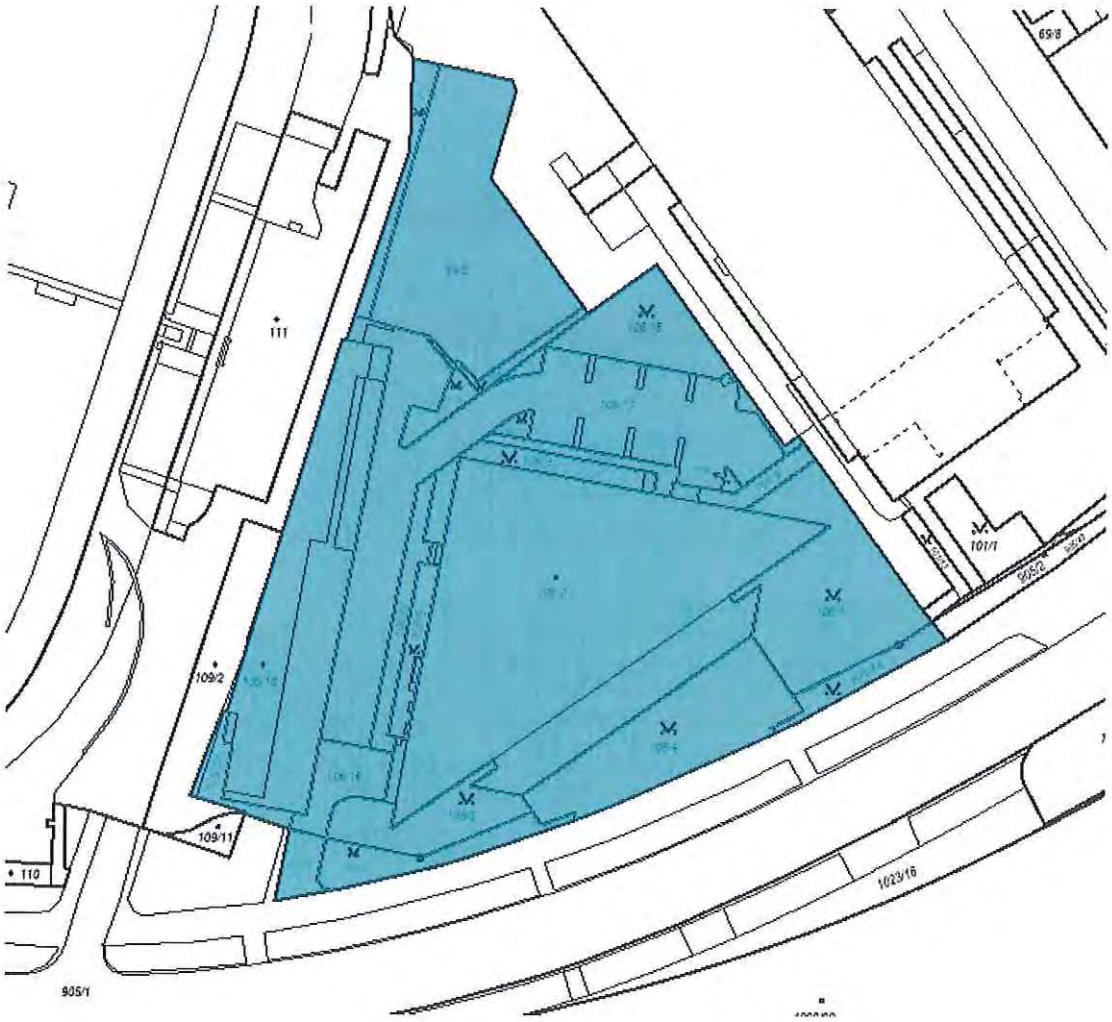
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

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 dat k 28.06.2021 09:00.

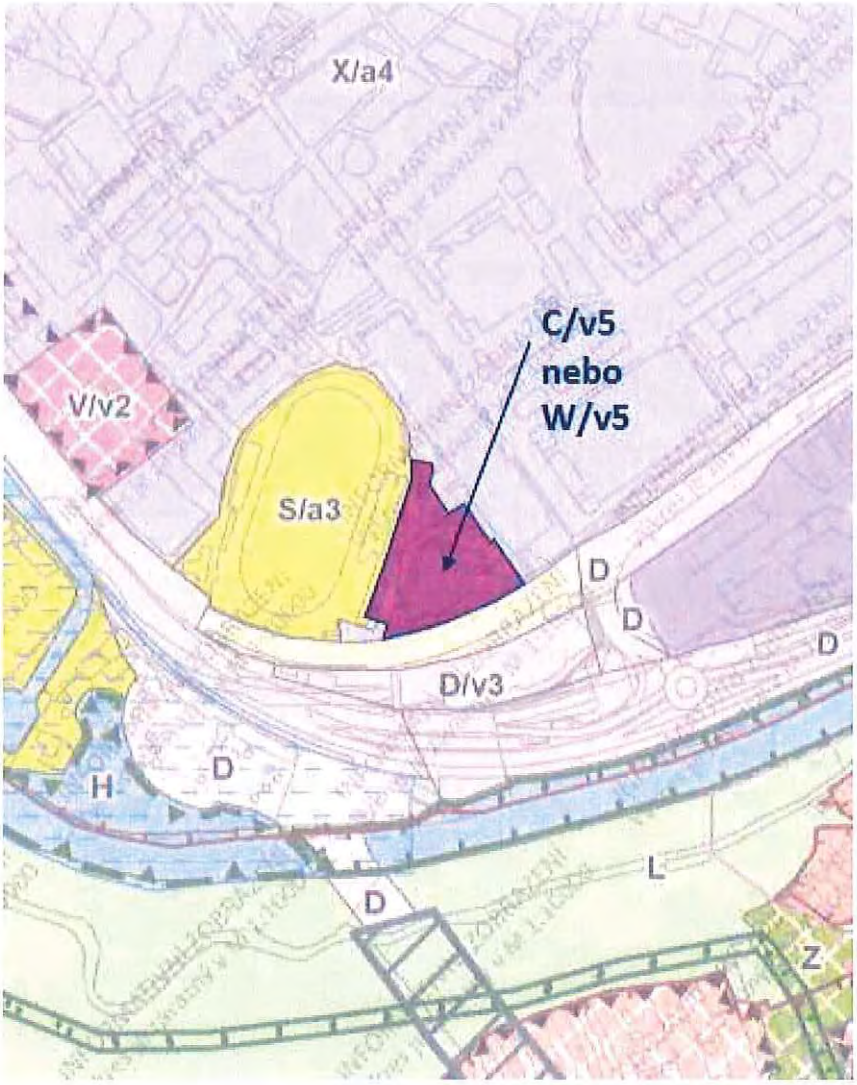


BRNO INN, a.s.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 607 00 238

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24603.

Příloha č. 2 Výřez z výkresu Návrhu se zobrazením navrhované změny Návrhu



BRNO INN, a.s.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 607 00 238

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24603.

MMB/0337317/2021
Námitky

MMB/0337317/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje vymezení plochy komerční vybavenosti v místě hotelu Holiday Inn při ulici Křížkovského, poblíž areálu brněnského výstaviště. V rámci grafické agregace ploch byl předmětný hotel zahrnut do plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X), která v lokalitě byla vymezena pro výstavnictví. Hotel, resp. ubytování představuje dle posouzení pořizovatele využití související s využitím hlavním. Lze tedy uzavřít, že hotel představuje přípustné využití dle návrhu ÚPmB. Vymezení plochy komerční vybavenosti tedy není důvodné. Taktéž na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání je v upraveném návrhu upravena přípustnost integrovaných jevů následovně: ,,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 o 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." Práva majitelů stávajících staveb jsou tak dostatečně zaručena.

1644

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337318/2021
listy: přílohy: 1
druh: li/sv:

DS

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn
- odesláno datovou zprávou -

V Brně dne 28. června 2021

Věc: Námitka k návrhu Územního plánu Statutárního města Brna

Společnost Marissa West, a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1, IČO 248 32 502 (dále jen „**Vlastník**"), je vlastníkem zastavěných pozemků evidovaných na LV č. 755 pro k. ú. Město Brno (dále společně jen „**Pozemky**").

Pozemky jsou návrhem Územního plánu Statutárního města Brna (dále též jen jako „**Návrh**") oproti stávající úpravě Územního plánu (dále též jen jako „**ÚP**") dotčeny změnou v území, která se týká jejich využitelnosti, a která je ve svém důsledku způsobilá způsobit Vlastníkovi škodu ve smyslu § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „**StZ**"). Z toho důvodu Vlastník, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StZ, uplatnil svým podáním ze dne 30. června 2020 k Návrhu námitku, které však nebylo vyhověno a v rámci upraveného Návrhu nebyla tato námitka zohledněna.

S ohledem na výše uvedené má Vlastník za to, že upravený Návrh plně neumožňuje využít rozvojového potenciálu Pozemků a dovoluje si tímto v rámci opakovaného projednání opětovně uplatnit svou námitku k Návrhu, jak je uvedeno níže.

I. Vymezení území dotčeného námitkou

a) **Území dotčené námitkou je vymezeno celou plochou Pozemků.**
b) **Katastrální území: Město Brno**
c) **Dotčená městská část: Brno-střed**

II. Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva

Jak bylo uvedeno výše, Pozemky jsou ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu této námitky.

Příloha: Výpis z KN – LV č. 755, k. ú. Město Brno

III. Námitka a její odůvodnění

Marissa West, a.s.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com web: cpipg.com
IČO: 248 32 502
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17090.

Návrh počítá s umístěním koridoru podzemní dráhy (MB/71), která má vést místy přes a místy v bezprostřední blízkosti Pozemků. V důsledku umístění koridoru podzemní dráhy se Pozemky ocitnou přímo v trase podzemní dráhy, popřípadě v jejím ochranném pásmu. Tato zásadní změna nepochybně sníží, resp. omezí, využitelnost Pozemků. Omezení přitom bude nejen právní (povinnost strpět existenci podzemní dráhy a jejího ochranného pásma), ale především faktické (zvýšení nákladů na případné stavební práce na Pozemcích z důvodu existence podzemní dráhy a jejího ochranného pásma a navýšení administrativní zátěže v případě povolovacích procesů aj.). Výstavba podzemní dráhy a její následný případný provoz navíc mohou ohrozit či dokonce poškodit stávající zástavbu.
Plánovanou výstavbu podzemní dráhy považujeme rozhodně za přínosnou, s ohledem na zvýšení komfortu občanů, ale i zlepšení reputace Statutárního města Brna. Jsme ale přesvědčeni, že s ohledem na výše uvedené omezení využitelnosti Pozemků (ale i dalších pozemků a staveb) je nutné podzemní dráhu plánovat a realizovat tak, aby vlastnická práva vlastníků dotčené stávající zástavby byla dotčena v co nejmenší nutné míře. V tomto ohledu nepovažujeme za nejvhodnější řešení, aby podzemní dráha vedla pod Pozemky. Za vhodnější řešení považujeme, pokud by podzemní dráha byla v úseku Náměstí Svobody – Moravské náměstí trasována přímo pod ulicí Rašínova, tak, aby kopírovala nadzemní dopravní infrastrukturu a tím zatěžovala stávající zástavbu co nejméně – plně v souladu se zásadou proporcionality omezení vlastnického práva vlastníků dotčené zástavby.

Z důvodů výše uvedených v rámci této námitky navrhujeme, aby trasa plánované podzemní dráhy a jejího ochranného pásma byla přesunuta mimo Pozemky a v úseku Náměstí Svobody – Moravské náměstí vedla pod ulicí Rašínova.

V případě, kdy nedojde k úpravě trasování podzemní dráhy, pak požadujeme písemné vyjádření pořizovatele Návrhu, že umístěním podzemní dráhy pod Pozemky nedojde k jakémukoli omezení nadzemní výstavby, možností rekonstrukce/nadstavby či úprav stávajících objektů, které jsou ve vlastnictví Vlastníka.

Předem tímto děkujeme za zvážení a vypořádání výše uvedené námitky. Pro případné dotazy, či potřebu doplnění jsme vám k dispozici na kontaktních místech uvedených v zápatí tohoto dokumentu nebo také na adrese: [redacted] kancelář Nová Zbrojovka, Lazaretní 1/7, 615 00 Brno, tel. [redacted]
S pozdravem

Marissa West, a.s.
Ing. Zdeněk Havelka,
člen představenstva

Příloha: Výpis z KN – LV č. 755, k. ú. Město Brno

Příloha: Výpis z KN – LV č. 755, k. ú. Město Brno

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**755**
Katastrální území:	Město Brno [610003]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Marissa West, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Pozemky

Parcelní číslo
551: součástí pozemku je stavba
792: součástí pozemku je stavba
793: součástí pozemku je stavba

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 dat k 28.06.2021 09:00.

Marissa West, a.s.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 248 32 502

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17090.



Marissa West, a.s.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 248 32 502

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17090.

MMB/0337318/2021
Námitky

MMB/0337318/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vymezení trasy záměru MB/71 ulicí Rašínovou a požadavek na potvrzení, že nebude omezena funkčnost stávajících objektů a případných nástaveb dostaveb apod. na pozemcích podatele v k.ú. Město Brno (nároží ulice Brandlovy a Moravského náměstí).

Z hlediska územního plánu v namítaném území se jedná o výhledový záměr MB/71 - podpovrchový úsek systému hromadné dopravy.

Z hlediska okolních staveb se jedná o stabilizovanou zástavbu, tak případné dotčení a způsob ochrany bude předmětem až zpracování podrobnější projektové dokumentace a technologie výstavby dopravní stavby.

V územně plánovací dokumentaci se jedná o předpokládaný koridor, v jehož středu bude trasa vedena. V tomto konkrétním případě je trasa shodně vymezena i v současném územním plánu, tedy nedochází ke změně podmínek v území, pouze došlo ke změně grafického zobrazení vymezení záměru s ohledem na jeho charakter – podpovrchové stavby.

Z výše uvedených důvodů nelze z územního hlediska potvrzení vystavit, tedy požadavku nelze vyhovět.

MMB1ES/0216275

1638

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337321/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:



DS

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

ID DS: a7kbrrn

- odesláno datovou zprávou -

V Brně dne 28. června 2021

Věc: Námitky k návrhu Územního plánu Statutárního města Brna

Společnost NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1, IČO 275 78 925 (dále jen „**Vlastník**"), je mj. vlastníkem pozemků evidovaných na LV č. 647 pro k. ú. Zábrdovice, dále pozemku parc. č. 5884/19, evidovaného na LV č. 14563 pro k. ú. Židenice a pozemku parc. č. 1519/1, evidovaného na LV č. 3413 pro k. ú. Maloměřice, to vše obec Brno (dále společně jen „**Pozemky**").

Pozemky jsou návrhem Územního plánu Statutárního města Brna (dále též jen jako „**Návrh**") oproti stávající úpravě Územního plánu (dále též jen jako „**ÚP**") dotčeny změnou, která se týká jejich využitelnosti. Z toho důvodu Vlastník, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „**StZ**"), uplatnil v loňském roce k tehdejší podobě Návrhu několik námitek svým podáním datovaným 30. června 2020 (dále jen „**Námitky 1**"). Část námitek Vlastníka byla v rámci upraveného Návrhu zohledněna, čehož si Vlastník váží a tuto skutečnost vnímá velmi pozitivně.

Jelikož však nadále zůstává i v upraveném Návrhu několik bodů, které plně neumožňují využít rozvojového potenciálu Pozemků, nebo které působí při komplexním pohledu na Návrh vnitřně rozporně, dovoluje si tímto Vlastník v rámci opakovaného projednání Návrhu znovu uplatnit několik námitek uvedených a odůvodněných níže. Námitky se primárně týkají dvou hlavních okruhů, a to úprav Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (dále jen „**Vyvlastňovací výkres**") a karty lokality Ze-2 Nová Zbrojovka (dále jen „**Lokalita**"). S ohledem na tuto skutečnost je naše podání pro lepší přehlednost rozděleno do následujících částí:

I. Povinné náležitosti
II. Úpravy karty Lokality
III. Úpravy Hlavního výkresu
IV. Úpravy Vyvlastňovacího výkresu
V. Ostatní
VI. Závěr

I. POVINNÉ NÁLEŽITOSTI

1. **Vymezení území dotčeného námitkami**

   a) Území dotčené těmito námitkami je Návrhem co do rozsahu vymezeno Pozemky, zahrnutými do **lokality Ze-2 Nová Zbrojovka (Lokalita)**.

   Lokalita je Návrhem vymezena jako lokalita rozvojová, určená k přestavbě areálu těžké výroby Zbrojovky na novou městkou čtvrť. Návrhem jsou v rámci Lokality navrženy převážně plochy smíšeně obytné, doplněné plochami veřejné a komerční vybavenosti a veřejných prostranství.

   b) **Katastrální území: Zábrdovice, Židenice, Maloměřice.**

   c) **Dotčené městské části: Brno – Židenice, Brno-Maloměřice a Obřany, Brno – Sever.**

2. **Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva**

Jak bylo uvedeno výše, Pozemky jsou ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo výpisy z katastru nemovitostí, které tvoří přílohu těchto námitek.

Přílohy: 1) Výpis z KN – LV č. 647, k. ú. Zábrdovice

2) Výpis z KN – LV č. 14563, k. ú. Židenice

3) Výpis z KN – LV č. 3413, k. ú. Maloměřice

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 27578925
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 116940.

II. ÚPRAVY KARTY LOKALITY

V této části podává Vlastník námitky za účelem úpravy a upřesnění některých regulativů upravujících specifické mechanismy budoucího rozvoje Lokality, které s ohledem na specifika Lokality navrhuje propsat do karty Lokality tak, jak je uvedeno v příloze č. 4 – návrh upravené karty Lokality (navrhované změny v kartě Lokality zvýrazněny).

1) Podíl a kvalita ploch zeleně

Jelikož námitky Vlastníka, vznesené v rámci prvního veřejného projednání Návrhu (vizte bod 6 Námitek 1) nebyly v tomto ohledu do upraveného Návrhu promítnuty, Vlastník opětovně navrhuje, s ohledem na specifika Lokality a s ohledem na předpokládané majetkoprávní uspořádání související s Pozemky pro výstavbu PPO (převedení některých pozemků pro účely výstavby PPO na město), následující úpravy Návrhu.

1 a) **Vlastník navrhuje, aby byly plochy zeleně ležící v ploše přestavby „Z", nacházející se při toku řeky Svitavy a přiléhající bezprostředně k Lokalitě, započítávány do podílu zeleně v rámci Lokality a toto bylo explicitně uvedeno v kartě Lokality.** 1

Dle Návrhu se plochy zeleně v nábřežní ploše „Z" nemají započítávat do ploch zeleně v rámci Lokality, neboť tyto plochy nejsou dle Návrhu administrativně součástí Lokality. Toto vyčlenění ploch zeleně z Lokality považujeme za čistě administrativní, pro účely systematiky ÚP, z pohledu faktického podílu ploch zeleně v Lokalitě je však nezapočítávání těchto ploch zeleně do Lokality nedůvodné, nelogické a představuje neproporcionální zásah do vlastnických práv Vlastníka ve vztahu k Pozemkům. Vezmeme-li v úvahu skutečnost, že dotčené pozemky fakticky součástí Lokality, resp. území jsou, jejich vyčlenění mimo Lokalitu do samostatné plochy z důvodu systematiky ÚP by nemělo být na úkor matematického vyjádření ploch zeleně ve fakticky uceleném celku Nové Zbrojovky.

2 b) **Vlastník navrhuje, aby minimální požadovaný podíl ploch zeleně v Lokalitě byl stanoven na 20 % za současného splnění předpokladu, že kromě minimálního plošného zastoupení zeleně bude dosaženo podpory funkcí ploch zeleně ve smyslu tzv. Modrozelené infrastruktury (MZI).** 2

Výše uvedené vychází ze dvou skutečností, a to že:

- Lokalita je brownfieldem po bývalém areálu těžké výroby a akceptací našeho návrhu dojde oproti současnému stavu ke skokovému zvýšení minimálního podílu ploch zeleně v Lokalitě z dosavadních 0 % (dle ÚP) na 20 % (namísto na 30 %, jak předpokládá Návrh) za předpokladu využití prvků Modrozelené infrastruktury. Jsme přesvědčeni, že v případě zapracování výše uvedeného přípustného využití prvků MZI může dojít k výraznému zlepšení funkce ploch zeleně i při současném stanovení jejich podílu na 20 % místo 30 %. Tím bude dosaženo plnění funkcí zeleně nikoliv pouze formálně, ale především po faktické – funkční stránce.

  Ostatně, s využíváním prvků modrozelené infrastruktury v územně plánovací dokumentaci, zejména v souvislosti s podmínkami pro vymezování veřejných prostranství, případně i v požadavcích na výstavbu pro vhodné druhy staveb, počítá i aktuálně projednávaný návrh nového stavebního zákona.

a dále že:

- Vlastník Lokality souhlasil s vyčleněním významné části Pozemků, a to při projednání Změny ÚP B3/15-CM a taktéž dle Smlouvy o spolupráci uzavřené mezi Městem Brnem a Vlastníkem za účelem vymezení spolupráce na rozvoji Lokality. Jedná se o pozemky podél nábřeží řeky Svitavy v pásu širokém cca 27 m a dlouhém cca 700 m (téměř 2 hektary) pro realizaci protipovodňových opatření v úseku č. 21 a 22. Tímto bude možné ochránit více než 93 ha rozsáhlé zátopové území Židenic a taktéž zde bude vytvořen zcela nový přírodě blízký zelený aktivní park s živým nábřežím a cyklostezkou.

Tato námitka týkající se podílu a kvality ploch zeleně v Lokalitě je propsána do návrhu karty Lokality, která tvoří přílohu č. 4 těchto námitek.

3

2) Školství

Navrhujeme vyškrtnout specifický kód „/s" využití u plochy V/k5/s, jak je propsáno do návrhu upravené karty Lokality, tvořící přílohu č. 4 těchto námitek.

3

V rámci Lokality je vyčleněna plocha veřejné vybavenosti se specifickým způsobem využití – školství (V/k5/s). Vzhledem k tomu, že Vlastník na dané ploše má v rámci výstavby nové městské čtvrti zájem realizovat i stavby jiné občanské vybavenosti než pouze a výlučně školská zařízení a vzhledem k tomu, že kartou Lokality je stanoveno, že *„další školská zařízení musí být součástí výstavby v plochách smíšeně obytných"*, je fakticky plocha pro výstavbu školského zařízení nadbytečně rozsáhlá.

To potvrzuje i provedená studie umístění základní školy (12/2019, projednána v rámci procesu pořizování Změny ÚP B3/15-CM 01/20) včetně veškerého vybavení a příslušenství základní školy (venkovní plochy školy, sportoviště atp.) dle platné legislativy. Celková plocha objektu základní školy včetně okolního příslušenství dle uvedené studie nepřesáhla 9.000 m^2. Návrhem vymezená plocha (V/k5/s) oproti tomu přesahuje více než 13.000 m^2. Tato plocha tak může být zjevně využita a doplněna o další plochy veřejné vybavenosti právě z oblasti zdravotnictví, sportu atp., díky čemuž by mohl být z části zachován její dnešní charakter.

Regulativ v tomto smyslu mluví o podmíněné možnosti výstavby i ostatních funkcí, pokud bude naplněn hlavní smysl využití plochy, kterým je v tomto případě školské zařízení. Z našeho pohledu je však třeba upozornit na fakt, že samotné školské zařízení nebude zcela jistě budováno v prvních etapách rozvoje Lokality a bude závislé až na budoucí potřebě po zbudování většího počtu trvalých kapacit pro bydlení. V takovém případě by zde, i přes skutečnost, že tuto plochu lze smysluplně využít a doplnit i pro jiný účel ve spolupráci s Městem Brnem, platila jakási nepsaná stavební závěra, která by vylučovala například stavbu veřejné multifunkční sportovní haly či polyfunkčního nárožního domu určeného pro zdravotnictví a další veřejné účely do doby, než vůbec vyvstane potřeba výstavby nové základní školy a toto školské zařízení bude vybudováno.

Z toho důvodu navrhujeme, aby z dané plochy, resp. z jejího kódu, byla odstraněna specifikace způsobu využití „s", a tedy, aby na této ploše veřejné vybavenosti byla umožněna i výstavba jiných staveb veřejné vybavenosti jako např. stavby pro sport, stavby občanské vybavenosti (např. multifunkční sportovní hala, polyfunkční objekt

(zdravotnictví, krátkodobé ubytování např. vysokoškolské koleje atd.), to vše za podmínky, že bude v rámci Lokality zachována dostatečná kapacita pro výstavbu požadované základní školy, s jejíž výstavbou Vlastník počítá. Navrhovaná změna umožní smysluplnější, a především efektivnější využití dané plochy než dle Návrhu, to vše při dosažení dostačujícího navýšení kapacity školských zařízení v souvislosti se vznikem nové městské čtvrti Nová Zbrojovka. V této souvislosti závěrem podotýkáme, že i z urbanistického hlediska na základě zpracovaného Masterplanu území, KPA 2020 považujeme za vhodné v první etapě vytvořit vhodné podmínky pro zástavbu ZŠ, tedy odstínit budoucí stavbu školy od rušné dopravní tepny – městské třídy jinými stavebními objekty (např. nárožní budova z jihu a západu, sportovní hala z východu atd.). Tato změna byla Vlastníkem již navržena v rámci bodu 4 Námitek 1.

Zajištění dostatečné rezervy pro primární funkci této plochy bude zajišťovat i karta Lokality, jak je uvedeno v příloze č. 4 těchto námitek.

3) Protipovodňová opatření

Jsme si vědomi toho, že požadavek na částečnou podmíněnost výstavby realizací PPO může být legitimní, jsme však přesvědčeni, že pokud tímto požadavkem má býti omezeno vlastnické právo jako jedno ze základních, Ústavou zaručených základních práv a svobod, je nutné, aby toto omezení bylo ve vztahu k důvodům omezení proporční (tedy v souladu s testem proporcionality).

4 Kromě korekce vymezení hranice PPO navrhované v části III. těchto námitek tak v souvislosti s výstavbou PPO na hranici Lokality navrhujeme, aby bylo v kartě Lokality výslovně uvedeno, že **PPO mohou být zakomponována do podnoží (spodních staveb) plánované výstavby jako funkční součásti budov plánovaných na hranici zastavitelné části Lokality a plochy Vy/H/0073**. Tím z našeho pohledu dojde: 4

- k možnosti městotvorného a smysluplného rozvoje území a spolupráce Města a Vlastníka, ekonomické šetrnosti při výstavbě PPO pro Město, umožnění přístupu rezidentů a veřejnosti k nábřežnímu parku

  a dále

- ve smyslu proporcionality omezení vlastnického práva ke kompromisnímu řešení, kdy bude účelu PPO (ochrana území před povodněmi) dosaženo při minimalizaci omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům.

Tato námitka vychází z diskuzí a projekční přípravě, které Vlastník vedl v průběhu posledních několika měsíců s městem a příslušnými dotčenými orgány, přičemž Vlastník chápe, že tento způsob realizace PPO je preferovaný/akceptovatelný ze strany všech zainteresovaných subjektů.

V případě, kdy hranice plochy Vy/H/0073 zůstane nezměněna, pak může dojít při územních a stavebních řízeních k nemožnosti tohoto přístupu k realizaci PPO.

Tato námitka je zakomponována do upraveného návrhu karty Lokality, která tvoří přílohu č. 4 těchto námitek.

III. ÚPRAVY HLAVNÍHO VÝKRESU

Žádáme, aby hranice funkčních ploch C/k/6 a Z byla plně převzata z platného územního plánu Města Brna zejména ve smyslu Opatření obecné povahy č. 1/2021 (účinnost od 28. 2. 2021 Změna Územního plánu města Brna B3/15-CM, Areál bývalé Zbrojovky a motorárny, Nová Dukelská, OOP nahradilo Opatření obecné povahy č. 13/2020 (účinnost od 17. 12. 2020) Změna Územního plánu města Brna B3/15-CM, Areál bývalé Zbrojovky a motorárny, Nová Dukelská). Šlo o drobnou technickou opravu výkresů, kde původně bylo drobné odchýlení rovnoběžnosti navrhované funkční plochy, které se projevilo nejvíce na jihu území mezi plochou zeleně a plochou BO – přímka rozhraní těchto dvou ploch byla tažena od severu území od stávajícího objektu v mírném úhlu oproti rovnoběžkám nábřeží, budoucí městské třídě a ostatním hranicím funkčních ploch. Šlo pouze o drobnou úpravu vedení přímky rozhraní funkčních ploch, tato úprava nebyla propsána do upraveného Návrhu pro 2.veřejné projednání. Rozdíl v nejširším místě byl cca 4 m.

5 **S ohledem na výše uvedené žádáme v Hlavním výkresu upravit hranici funkční plochy C/k/6 a Z dle hranice vycházející z aktuálně platného územního plánu a Opatření obecné povahy č. 1/2021 Města Brna.** 5

Příloha: 5) Grafické znázornění námitek

IV. ÚPRAVY VYVLASTŇOVACÍHO VÝKRESU

6 **Žádáme, aby hranice plochy Vy/H/0073 zanesené ve Vyvlastňovacím výkresu byly uvedeny do souladu s hranicemi ploch dle Hlavního výkresu.** 6

Jak je **graficky znázorněno v příloze č. 5 těchto námitek**, hranice plochy Vy/H/0073 zanesené ve Vyvlastňovacím výkresu, stanovící možný rozsah vyvlastnění z důvodu výstavby PPO, plně nekoreluje se zákresem umístění PPO v Hlavním výkresu. I přes to, že si uvědomujeme schematičnost a závazné měřítko jednotlivých výkresů, zejména z důvodu právní jistoty Vlastníka považujeme za nutné a za zcela zásadní, aby jednotlivé „dílčí" výkresy ÚP byly v úplném souladu s Hlavním výkresem a nebyly s ním ve vzájemném rozporu.

Je zřejmé, že tato výše popsaná zjevná nepřesnost je zapříčiněna charakterem použitého měřítka (1:10 000) a schematičností zákresu, kdy tloušťka hraniční „čáry" při použitém měřítku při jejím promítnutí do terénu znamená zásah do dle Hlavního výkresu zastavitelných částí Pozemků směrem do zastavitelé plochy Lokality. Tato zdánlivě nepatrná odchylka však pro Vlastníka představuje ve svém důsledku kromě právní nejistoty ohledně využitelnosti Pozemků také nejistotu v případě spolupráce s Městem Brnem na přípravě a realizaci systému PPO a může v konečném důsledku znamenat pro Vlastníka radikální zmenšení zastavitelných ploch v rámci Pozemků a administrativní komplikace při územním a stavebním řízení na výstavbu až 500 nových bytů a zachování jednoho ze 4 historických objektů na severozápadě území, určeného k zachovaní a adaptaci na nový účel využití, které by měly být umístěny v ploše dle Hlavního výkresu zastavitelné, a z pohledu Vlastníka jako investora a v neposlední řadě také z pohledu rozvoje města a dostupnosti bydlení znamená značnou a především pak absolutně nedůvodnou újmu.

Jsme přesvědčeni, že nelze vyžadovat větší rozsah vyvlastnění, než uvádí Hlavní výkres. Tato změna byla Vlastníkem již navržena v rámci bodu 11 Námitek 1.

S ohledem na výše uvedené žádáme ve Vyvlastňovacím výkresu upravit hranici plochy vyvlastnění pro PPO dle hranice vyplívající z Hlavního výkresu Návrhu – tedy posunout hranice plochy Vy/H/0073 na vnitřní hranici příslušné funkční plochy městské zeleně dle Hlavního výkresu a tuto hranici dále zkoordinovat s vedením hranice dle aktuálně platného územního plánu Města Brna (resp. Opatření obecné povahy č. 1/2021 (účinnost od 28. 2. 2021 Změna Územního plánu města Brna B3/15-CM, Areál bývalé Zbrojovky a motorárny, Nová Dukelská, OOP nahradilo Opatření obecné povahy č. 13/2020 (účinnost od 17. 12. 2020) Změna Územního plánu města Brna B3/15-CM, Areál bývalé Zbrojovky a motorárny, Nová Dukelská), jak je zakresleno v příloze č. 5 těchto námitek.

Příloha: 5) Grafické znázornění námitek

V. OSTATNÍ

1) Úprava pozice trafostanice VVN ZBB

7 Pozitivně vnímáme, že původní námitce Vlastníka podané v této souvislosti v rámci prvního veřejného projednání bylo vyhověno, nicméně s ohledem na kvalitu prostředí v daném místě navrhujeme další úpravu pozice takto významné budovy - trafostanice tak, aby tato byla v souladu s celkovou urbanistickou a funkční koncepcí rozvoje Lokality. I za účelem možnosti umístění VVN ZBB byly skupinou CPI PG odkoupeny pozemky zapsané na LV č. 5773 v k. ú. Židenice. 7

Grafické znázornění požadovaného umístění trafostanice je patrné z přílohy č. 5 těchto námitek.

2) Výšková regulace

8 V rámci Lokality navrhujeme zvýšení přípustné výškové hladiny na plochách „V", „C" a „W" z 6 na 7. 8

Dle Návrhu je v Lokalitě navrhováno stanovení přípustné výškové hladiny o hodnotě 5 (plocha V/k5/s) a 6 (plochy C/k6 a W/k6). V současné době je dle ÚP výšková hladina v Lokalitě regulována prakticky pouze přes indexy podlažních ploch, nikoliv zastropováním výškového limitu. S ohledem na plánovanou výstavbu nové městské čtvrti v rámci Lokality žádáme o zvýšení výškové hladiny do výškové úrovně 7.

Tímto navýšením nijak nedojde k narušení stanovených chráněných hodnot – chráněných pohledů na vedutu města, což v Návrhu dokládá i výkres *„5.0 Principy uspořádání krajiny"*. Z uvedeného výkresu vyplývá, že celá Lokalita se nachází mimo chráněné veduty města.

Nová Zbrojovka má zpracovaný zastavovací plán (Kuba a Pilař architekti, 09/20), který definuje základní urbanistické regulace a je také koordinován s požadavky obecně technickými pro využití území (zejména sklápění budov, oslunění, osvětlení, poměry zeleně, požadavky, stávajícího územního plánu. To vše má na území prakticky samoregulační efekt

a kombinace všech těchto závazných požadavků vylučuje výškovou dominanci všech budov. Není zde představa ani zájem Vlastníka na výškové dominanci všech budov, ale pouze těch urbanisticky vhodných pro výškovou dominanci, což prokázal Masterplan území. Vhodnost umístění vyšších budov v Lokalitě byla řádně odůvodněna a bylo prokázáno nenarušení stávajících hodnot v okolí, chráněných vedut, a nebudou narušeny majetkoprávní vztahy, neboť území patří jednomu Vlastníkovi.

Jak jsme uváděli již v námitkách v rámci prvního veřejného projednání v roce 2020, s výškovou zástavbou v území bylo uvažováno už v úvodních urbanistických studiích nové zástavby v letech 2008–2010 od architektů K4 a.s. a Pelčák a partner s.r.o., kde se mj. uvádí: *„Takto navržená zástavba je směrem k centru města doplněna dominantou tvořenou čtveřicí výškových obytných objektů nabízejících ze všech bytů výhledy na vedutu města na jihozápadě a na lesy na severovýchodě. Tato skupina výškových budov kolem hlavního náměstí vytvářející znak nové čtvrti dává také v širší městské krajině jasný signál o nové výstavbě a zároveň usnadňuje celkovou orientaci."* Také většina následujících urbanistických studií z let 2018-2019 pracovala ve větší či menší míře s výškovými stavbami jako nástrojem pro vytvoření určité urbanistické a prostorové kompozice, kdy výškové stavby jako signifikantní prvek vymezovaly například prostor centrálního náměstí nebo určovaly významné místo navržené struktury.

Topografie okolní městské krajiny si výškové stavby může dovolit, protože území Lokality je součástí údolí tvořeného řekou Svitavou. Území je jedním z nejnižších míst údolí řeky. Díky poloze na dně údolí není veduta města z území viditelná, v případě zástavby výškovými objekty tedy nemůže dojít k narušení chráněných pohledů.

V tomto ohledu bychom rádi dále vyzdvihli fakt, že Lokalita je ve vlastnictví jednoho investora a je determinována z východní strany železniční tratí Brno-Česká Třebová a ze západní strany řekou Svitavou, tzn. že z obou dominantních hranic Lokalita přímo nenavazuje na stabilizované plochy, od kterých drží odstup 45-55 metrů (tedy bez dopadů na OTP). Zastavovací plán připravený investorem Nové Zbrojovky také počítá s výškovou dominancí zejména ve středu Pozemků, což de facto znamená další minimalizaci dopadů do okolní stabilizované zástavby.

V rámci doplnění argumentace o možnosti zvýšení výškové hladiny zástavby v Lokalitě jsme v loňském roce v rámci námitek doplnili i analýzu, vycházející ze studie stanovení aktivních zón výškové zástavby, kam dle našeho názoru patří i Lokalita. K zařazení Lokality je v této analýze, kterou máte k dispozici, uvedeno, že *„Zóna Nové Zbrojovky doplňuje centricky systém výškové topografie Města Brna je dobře dostupná na dopravním uzlu."*

Díky výše popsaným místním podmínkách (odstupy od stabilizované zástavby, území mimo chráněné veduty, předpoklad pro aktivní zónu výškové zástavby), vzhledem k dlouhodobému smyslu pořízení nového ÚP a vzhledem k plánovanému horizontu rozvoje Lokality jsme přesvědčeni o nutnosti intenzifikace výšky zástavby, která povede k maximalizaci veřejných prostor a zkvalitnění prostředí, nikoli však k negativnímu narušení okolní stabilizované zástavby či omezení vlastnických či jiných práv ve stabilizovaných plochách. V tomto ohledu lze též konstatovat, že případné navýšení přípustné výškové hladiny výstavby na Pozemcích nedojde ke kolizi s technickými požadavky na výstavbu (odstupové vzdálenosti, oslunění, resp. osvětlení atd.).

K tomuto dále v Příloze č. 6 těchto námitek dokládáme i v době podání těchto námitek platnou verzi zastavovacího plánu, ze kterého je patrná struktura zástavby a plánované vyšší stavby, v rámci kterých by v případě přijetí Návrhu došlo k omezení.

Požadavek na navýšení přípustné výškové hladiny výstavby v Lokalitě je také nutné posoudit s ohledem na skutečnost, vyplývající z výkresu Návrhu *„3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací"*. Z tohoto výkresu je patrný rozsah Pozemků, které bylo třeba pro účely realizace stavebního záměru (výstavba nové městské čtvrti) vykoupit, zdemolovat a zasanovat (původní objekty), vybudovat na nich dopravní a technickou infrastrukturu a poté je „obětovat" pro účely veřejně prospěšných staveb jakými jsou PPO, nová městská třída, páteřní kmenová stoka E a E1, plochy pro školství, plochy pro ÚSES a novou městskou třídu. Celkově tak dle našich výpočtů z původních 22,4 ha Pozemků tvořících Lokalitu, zůstává k zástavbě necelých 17 ha. V absolutním měřítku jde tedy o více než 5 ha – 50 000 m², které budou v rámci Lokality využity pro účely veřejně prospěšných staveb bez přímé ekonomické návratnosti pro Vlastníka. V relativním poměru jde tedy téměř o 25 % výměry všech Pozemků, které z čistě ekonomického hlediska nebudou mít pro Vlastníka ekonomické využití. Aniž bychom snižovali či jakkoliv zpochybňovali důležitost a význam veřejné infrastruktury, které jsme si vědomi jako nezpochybnitelného předpokladu pro „příjemné bydlení", máme za to, že mj. požadavky na veřejnou infrastrukturu a požadavky výškové regulace (přípustná výšková hladina výstavby) by měly být stanoveny proporcionálně, a především tak, aby vůbec soukromým investorům umožnily ekonomicky rentabilní stavební rozvoj.

S ohledem na právě uvedené jsme přesvědčeni, že tento náš požadavek na navýšení výškové hladiny je legitimní, když v jeho důsledku případné navýšení umožní Vlastníkovi vykompenzovat újmu, která mu de facto vzniká vyčleněním značné významné části Pozemků pro veřejně prospěšnou výstavbu. V neposlední řadě je též nepochybné, že zvýšená výšková hladina umožní rozšíření společného veřejného prostoru. Nová městská čtvrť tak bude moci působit „vzdušnějším" dojmem, a především tak bude umožněno zvýšení propustnosti území.

Z důvodů výše uvedených navrhujeme modifikaci výškových regulativů ploch v rámci Lokality regulovaných dle Návrhu kódem C/k6, resp. W/k6 tak, že nově bude kód využitelnosti těchto ploch v rámci Lokality stanoven na C/k7, resp. W/k7, případně budou vyčleněny části těchto funkčních ploch ve středu území pro možnou výškovou dominanci. Pro úplnost uvádíme, že tato změna byla Vlastníkem již navržena v rámci bodu 3 Námitek 1.

3) Doprava

9 Stejně jako u námitek podaných Vlastníkem v rámci prvního veřejného projednání ohledně dopravního řešení žádáme o zúžení koridoru Městské třídy na 28 m a navrhujeme drobné úpravy vedení cyklotras a vedení městské třídy, jak je znázorněno v příloze č. 5 – grafické znázornění námitek.

Navrhovanou trasu cyklotras navrhujeme přemístit tak, aby cyklotrasy byly vedeny na nábřeží, v ploše Vy/H/0073, když podotýkáme, že i v této ploše městské zeleně jsou cyklotrasy Návrhem považovány za přípustné. Jsme toho názoru, že i čistě z pohledu uživatelů budoucích cyklotras bude uživatelsky příjemnější trasa podél toku řeky Svitavy než skrze zastavěnou část města, přes novou městskou čtvrť. 9

V rámci pořízení Masterplanu území v roce 2020 bylo ve spolupráci se společností PK Ossendorf, s.r.o. na základě technické studie dopravního řešení prověřeno řešení městské třídy na Pozemcích a také optimální poloměry zatočení včetně nájezdových ramp na nový most přes řeku Svitavu označené v Návrhu jako Hu/1, kde na základě této studie dochází k mírnému odchýlení od trasy uvedené v Návrhu. Tento technický návrh byl projednán za účasti všech

kompetentních DOSS, lze ho tedy považovat za relevantní vzhledem k Návrhu. Prověřeno bylo i šířkové uspořádání, kde lze za optimální šířku i vzhledem k Návrhem sledovaných maximálních výšek, považovat 28 m. Výsledné řešení a kolizní překryv funkčních ploch a Masterplan území uvádíme v Příloze č. 5.

Pro úplnost uvádíme, že tato změna byla Vlastníkem již navržena v rámci bodu 9 Námitek 1.

4) **Sítě elektronických komunikací**

Vlastník vnímá pozitivně, že dle upraveného Návrhu již v Lokalitě nejsou zakresleny 3 hlavní radioreléové trasy.

10 Z výkresu „2.8 Sítě elektronických komunikací" pak vyplývá, že část Lokality nadále spadá do oblasti telekomunikačního zařízení podzemního zájmového území Ministerstva obrany. V této souvislosti žádáme o upřesnění, v jaké hloubce pod zemským povrchem se daná oblast nachází, o jakou oblast, jakého telekomunikačního zařízení se jedná, a o sdělení, jakým způsobem se může existence této oblasti dotknout výstavby na Pozemcích. Umožňuje-li to povaha věci, žádáme o přemístění příslušné oblasti Ministerstva obrany tak, aby nedošlo k zatížení Pozemků, resp. ke snížení jejich využitelnosti. 10

Pro úplnost uvádíme, že tato změna byla Vlastníkem již navržena v rámci bodu 14 Námitek 1.

VI. ZÁVĚR

Předem děkujeme za zvážení a vypořádání všech výše uvedených námitek, jejichž akceptace v rámci pořízení nového ÚP do budoucna umožní dlouhodobě předvídatelný, efektivní, udržitelný a ke svému okolí, a především k potřebám Statutárního města Brna a jeho obyvatel citlivý a zároveň maximálně přínosný rozvoj daného území.

Pro případné dotazy, či potřebu doplnění jsme vám k dispozici na kontaktní adrese: Ing. Jan Růžička, kancelář Nová Zbrojovka, Lazaretní 1/7, 615 00 Brno, tel. 773 758 635, mail: j.ruzicka@cpipg.com.

S úctou

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

Ing. Zdeněk Havelka,

jednatel

Přílohy: 1) Výpis z KN – LV č. 647, k. ú. Zábrdovice

2) Výpis z KN – LV č. 14563, k. ú. Židenice

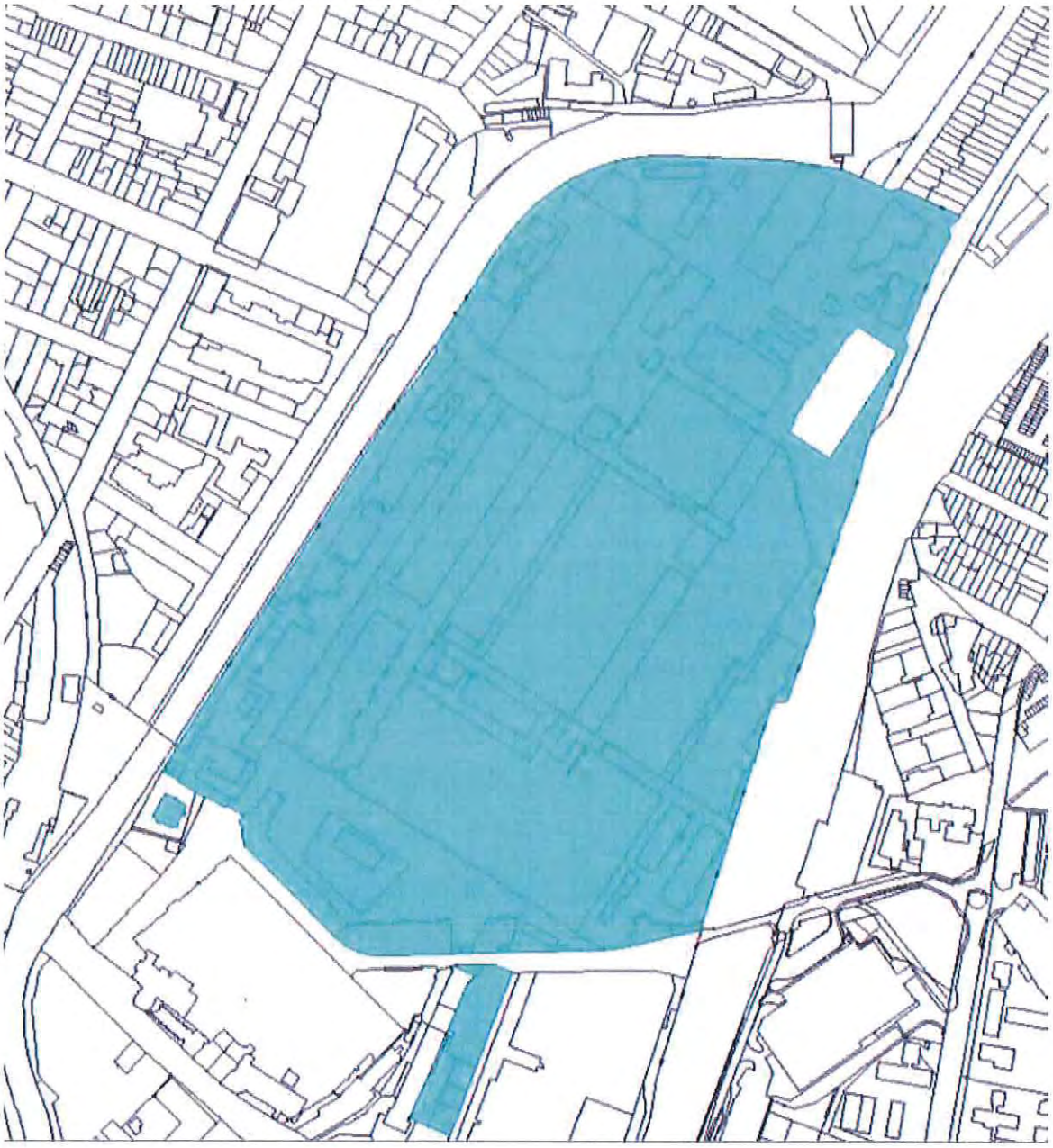
3) Výpis z KN – LV č. 3413, k. ú. Maloměřice

4) Návrh upravené karty Lokality

5) Grafické znázornění námitek

6) Platná verze zastavovacího Masterplanu území platná k 06/2021 včetně výškového schématu

Příloha č.1 Výpis z KN – LV č. 647, k. ú. Zábrdovice



NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 27578925

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**647**
Katastrální území:	Zábrdovice [610704]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Pozemky

Parcelní číslo
1117: součástí pozemku je stavba
1118/1: součástí pozemku je stavba
1118/2
1118/3: součástí pozemku je stavba
1119/1
1119/2
1119/3: součástí pozemku je stavba
1119/4
1119/5: součástí pozemku je stavba
1119/6
1120: součástí pozemku je stavba
1121/1: součástí pozemku je stavba
1121/2: součástí pozemku je stavba
1121/3
1121/4: součástí pozemku je stavba
1121/5: součástí pozemku je stavba
1121/6: součástí pozemku je stavba
1121/7
1121/8: součástí pozemku je stavba
1122/1
1122/2
1122/3
1123/1: součástí pozemku je stavba
1123/2
1123/3
1123/4
1123/5: součástí pozemku je stavba
1124/1: součástí pozemku je stavba
1124/2: součástí pozemku je stavba
1124/3
1125/1
1125/2: součástí pozemku je stavba
1125/4
1125/5

1125/6

1125/7

1125/8

1125/9

1125/10

1125/11

1125/12

1125/13

1125/14

1125/15

1125/16

1125/17

1126

1127

1128/1

1128/2

1129/1; součástí pozemku je stavba

1129/2

1129/3

1129/4

1129/5

1130/1

1130/2; součástí pozemku je stavba

1131

1132; součástí pozemku je stavba

1133/1

1133/2

1133/3

1133/4

1133/5

1133/6

1133/7; součástí pozemku je stavba

1133/8

1133/9

1134/1

1134/2; součástí pozemku je stavba

1134/3

1135; součástí pozemku je stavba

1146/11; součástí pozemku je stavba

1146/12

1146/13; součástí pozemku je stavba

1147/2

1147/3; součástí pozemku je stavba

1147/4; součástí pozemku je stavba

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 dat k 28.06.2021 09:00.

Příloha č. 2 Výpis z KN – LV č. 14563, k. ú. Židenice

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**14563**
Katastrální území:	Židenice [611115]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Pozemky

Parcelní číslo
5884/19

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

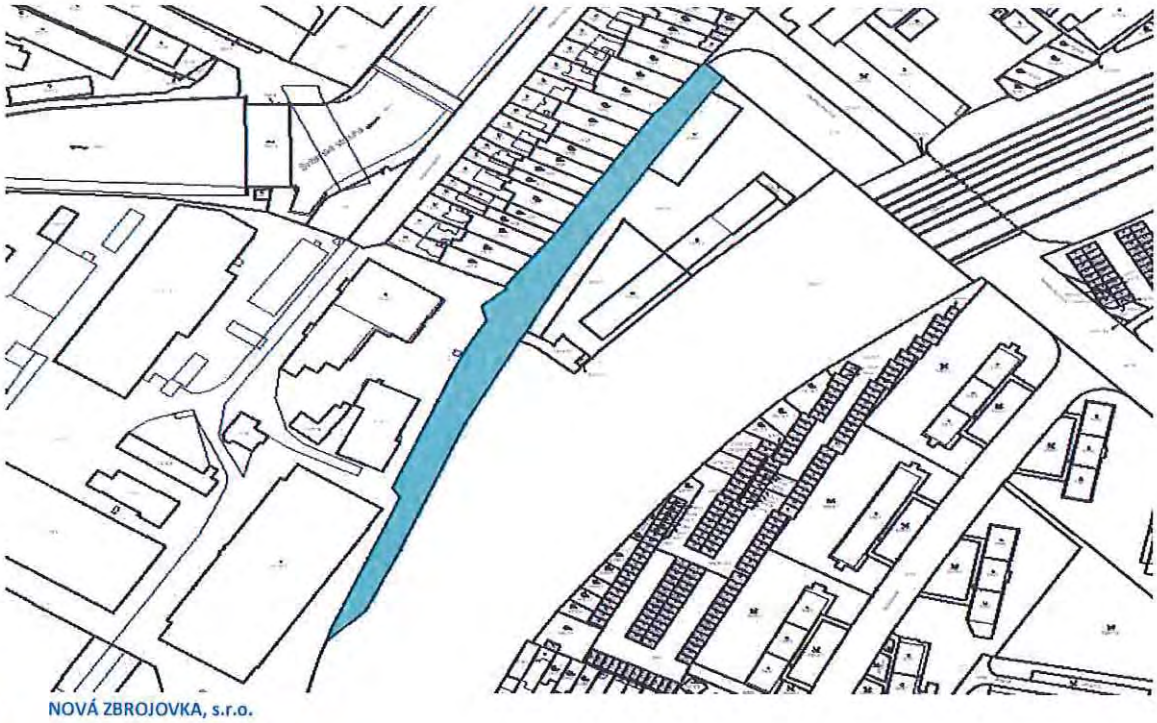
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

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 dat k 28.06.2021 09:00.



NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 27578925

Příloha č.3 Výpis z KN – LV č. 3413, k. ú. Maloměřice

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**3413**
Katastrální území:	Maloměřice [612499]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Pozemky

Parcelní číslo
1519/1

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

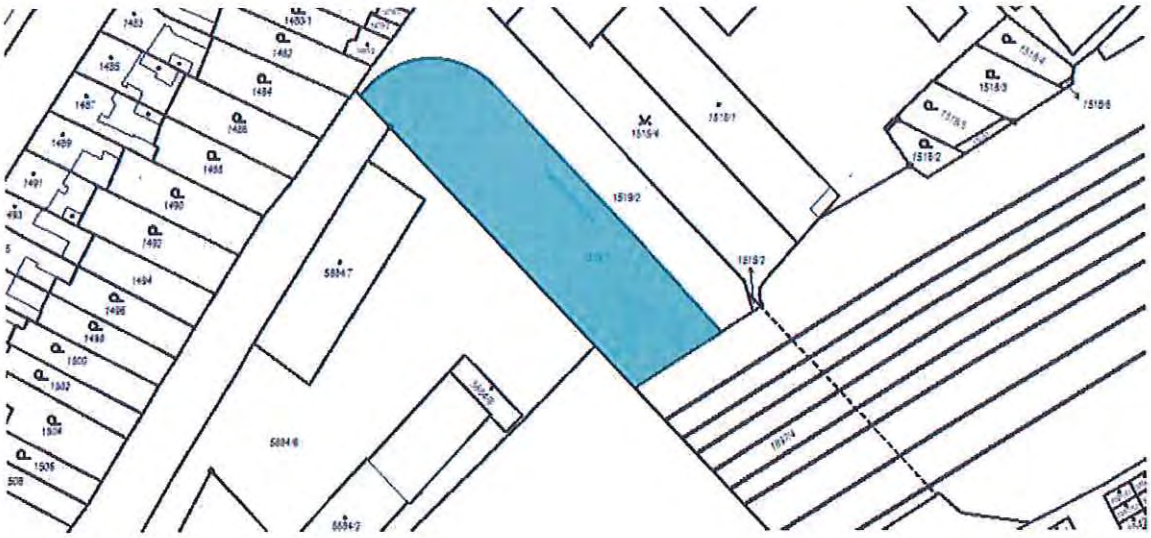
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

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 dat k 28.06.2021 09:00.



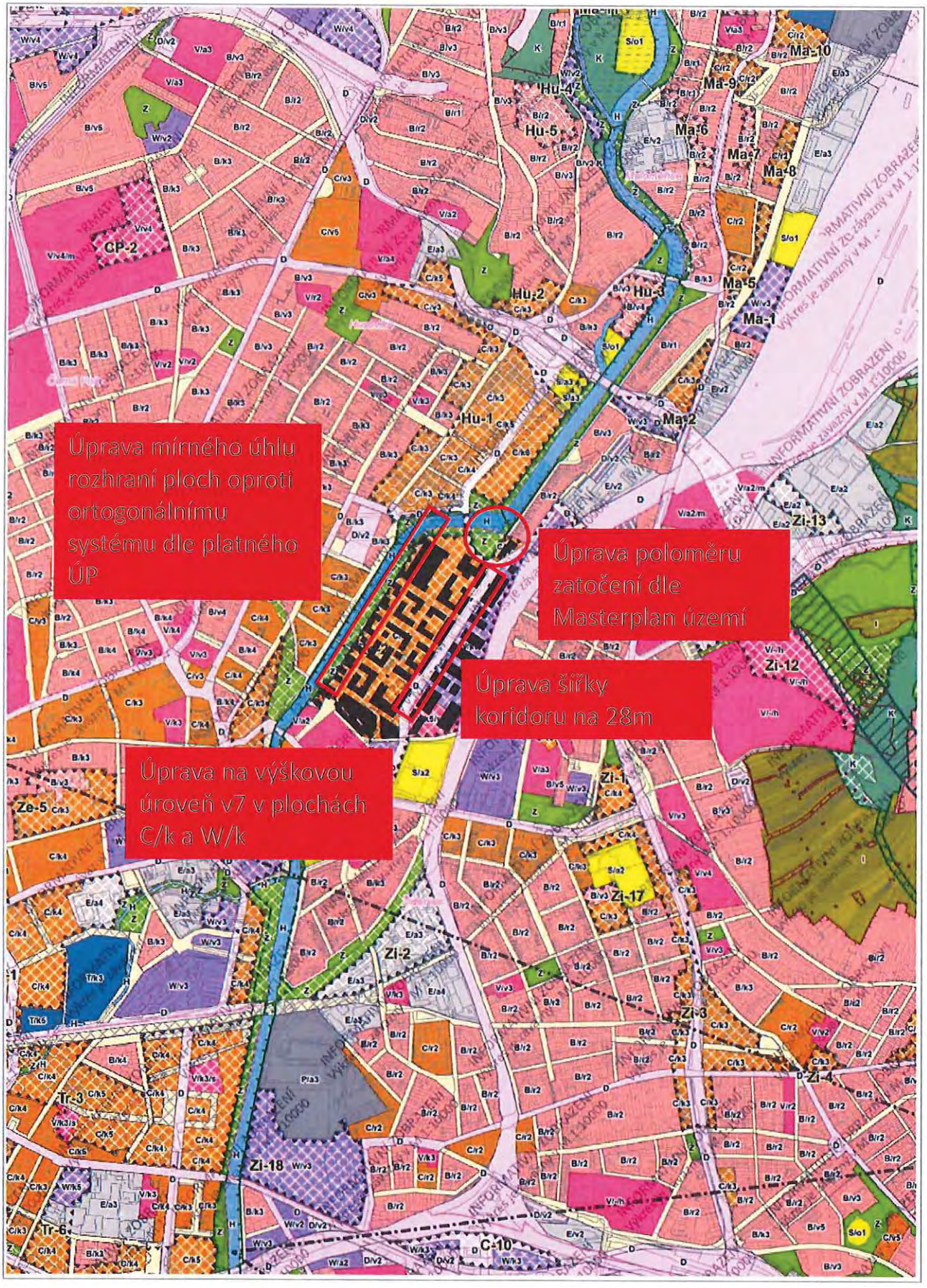
Příloha č.4 Návrh upravené karty lokality

Ze-2 Nová Zbrojovka	
Charakteristika lokality	Lokalita areálu těžké výroby Zbrojovky je určena k přestavbě na novou městskou čtvrť, se kterou je spojen rozvoj dopravní sítě mezi Tomkovým náměstím a ulicí Zábrdovická.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot	- zajistit dopravní propojení do ulice Zábrdovická a dále do ulice Svatoplukova nebo Nové Dukelské (Hu/2 nebo Hu/3) - přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z ulice Zábrdovická, stávající železniční tratě a z návrhové komunikace Hu/1 a Hu/2 (Nová Dukelská) Cílový stav lokality: - městská čtvrť smíšená obytná včetně komerční a veřejné vybavenosti - živý parter v celé lokalitě - v lokalitě budou umístěna školská zařízení a další zařízení veřejné vybavenosti - kvalitní dopravní propojení se starou zástavbou - propojení městské čtvrti s novou zástavbou směrem k Tomkovu náměstí - živé nábřeží podél řeky Svitavy - prostorově bohatá veřejná prostranství v celé lokalitě
Veřejná vybavenost	Veřejná vybavenost je vymezena v jihovýchodní části nad koupalištěm Městské lázně. Plocha je primárně určena pro základní školu, doplněnou o ostatní občanskou vybavenost (např. polyfunkční dům pro veřejnou/sportovní vybavenost, objekt pro zdravotnictví apod.), za podmínky ponechání prostorové kapacity nutné pro výstavbu základní školy v rozsahu 9.000 m² v území a bez určení posloupnosti výstavby.
Veřejná prostranství	
Sídelní zeleň	V plochách smíšených obytných bude sídelní zeleň zastoupena min. ~~30~~ 20 % výměry disponibilních pozemků záměru na rostlém terénu nebo intenzivní zeleň na konstrukci, za současného splnění předpokladu dosažení podpory funkcí ploch zeleně ve smyslu prvků tzv. Modrozelené infrastruktury. V případě nesplnění této podmínky bude sídelní zeleň zastoupena min. 30 %. Ploché střechy budov (s výjimkou ploch teras, světlíků a ploch s technickým zařízením, popř. střešních ploch, které jsou zdrojem využívaných srážkových vod) musí mít charakter extenzivní vegetace na konstrukci. Zajistit uliční stromořadí ve veřejných prostranstvích. Pro účely výpočtu zastoupení sídelní zeleně v lokalitě se do ploch zeleně započítávají plochy zeleně ležící v ploše rozvoje městské zeleně určené pro výstavbu veřejně prospěšné stavby/veřejně prospěšného opatření Vy/H/0073.
Doprava	Část ~~V~~výstavby~~a~~ v lokalitě je podmíněna realizací napojení Hu/1 od Tomkova náměstí nebo Zi/3.
Kanalizace	---
Vodovod	---
Plyn	---

Teplo	---
El. energie	---
Spoje	---
PPO	Využití části plochy umístěné v aktivní zóně záplavového území je podmíněno realizací protipovodňového opatření. Při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepřijatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP. Lokalita je dotčena umístěním komplexních protipovodňových opatření. Protipovodňová opatření je přípustné zakomponovat do podnoží plánované výstavby jako funkční součásti budov plánovaných na hranici lokality a plochy rozvoje městské zeleně

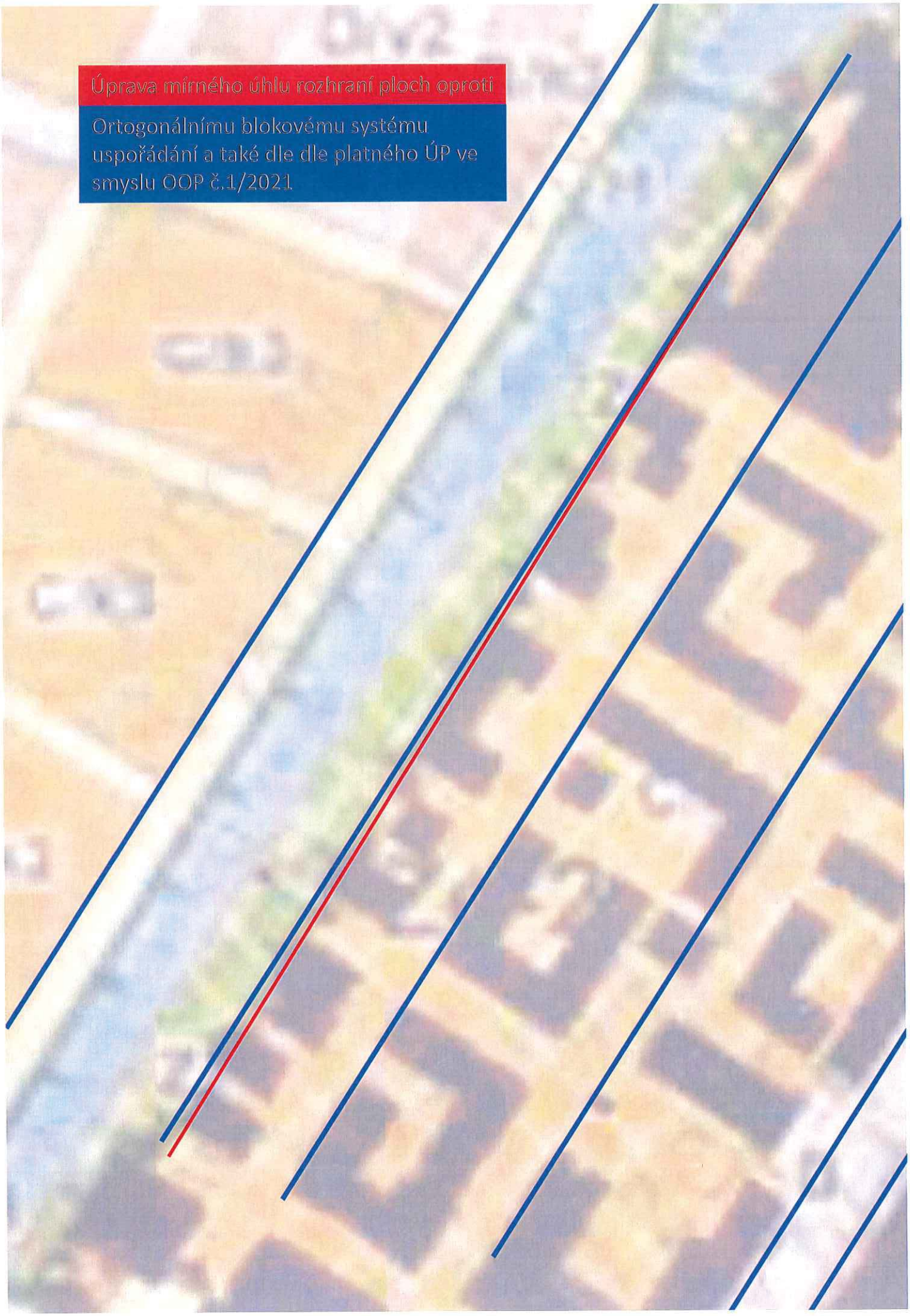
Příloha č.5 Grafické znázornění námitek vč. navrhované úpravy Vyvlastňovacího výkresu

Připravovaný Územní plán města Brna - hlavní výkres



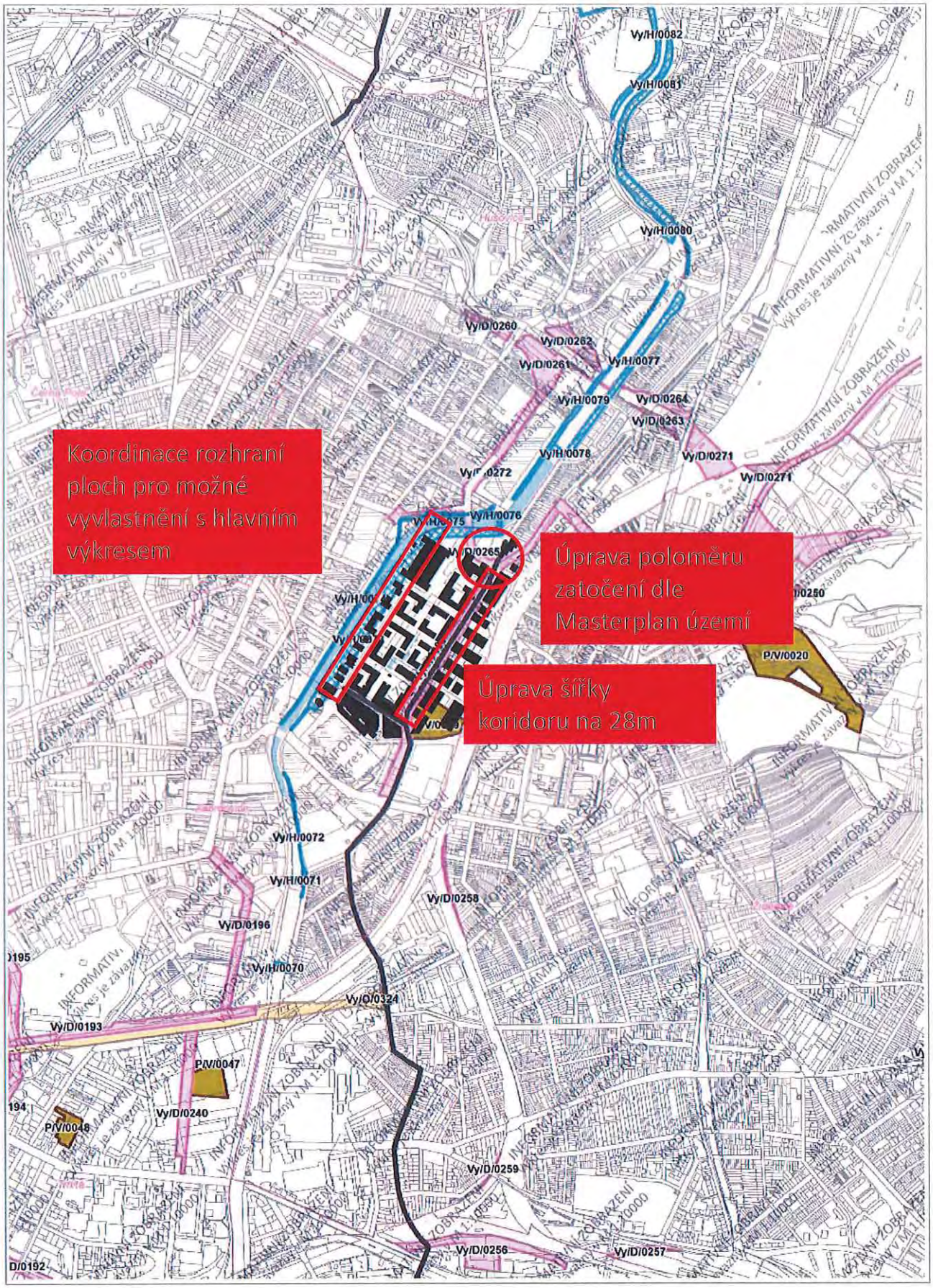
200 m

1 : 10 000


Úprava mírného úhlu rozhraní ploch oproti
Ortogonálnímu blokovému systému uspořádání a také dle dle platného ÚP ve smyslu OOP č.1/2021

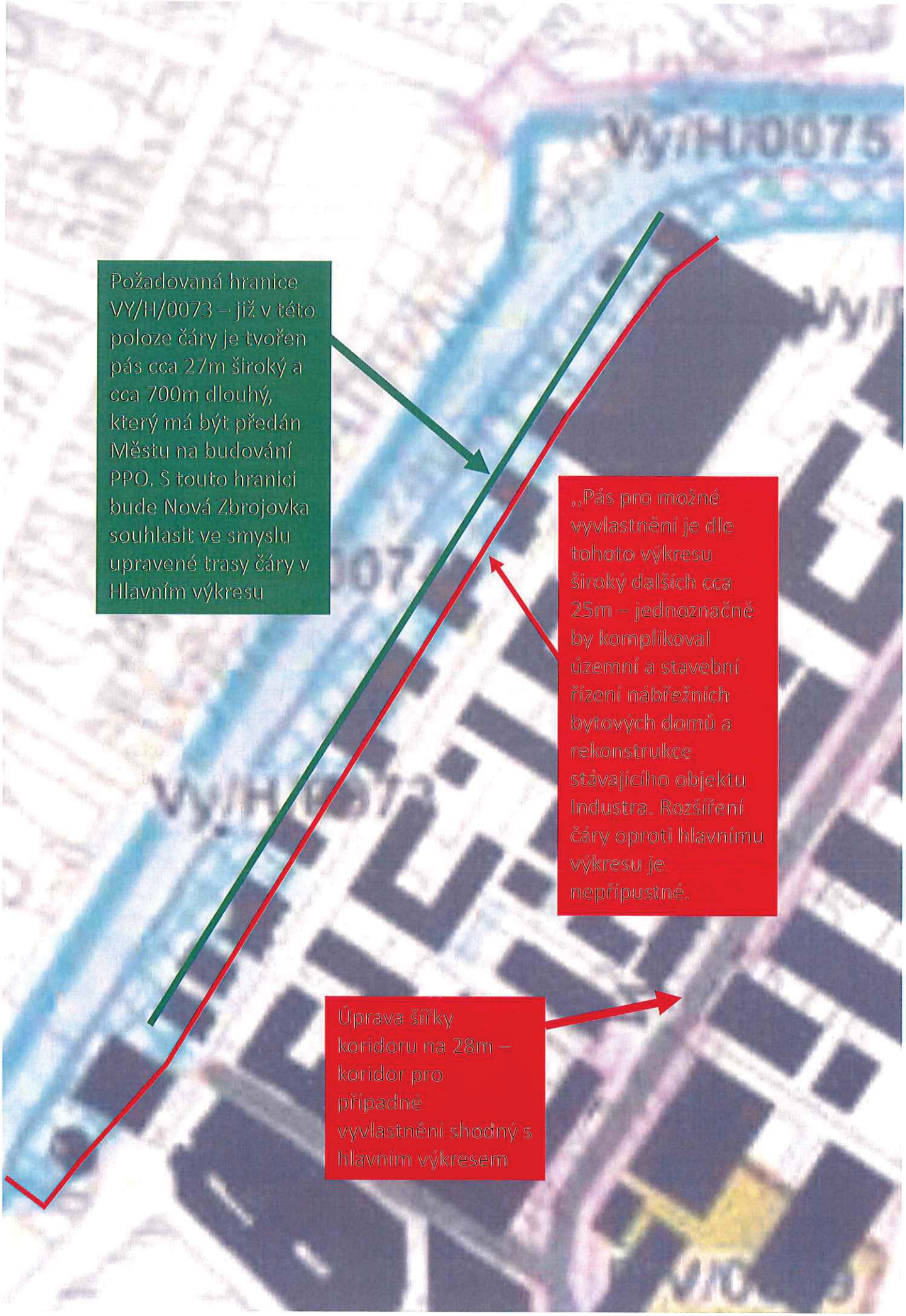

Úprava poloměru zatočení dle Masterplan území

Připravovaný Územní plán města Brna - vykres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

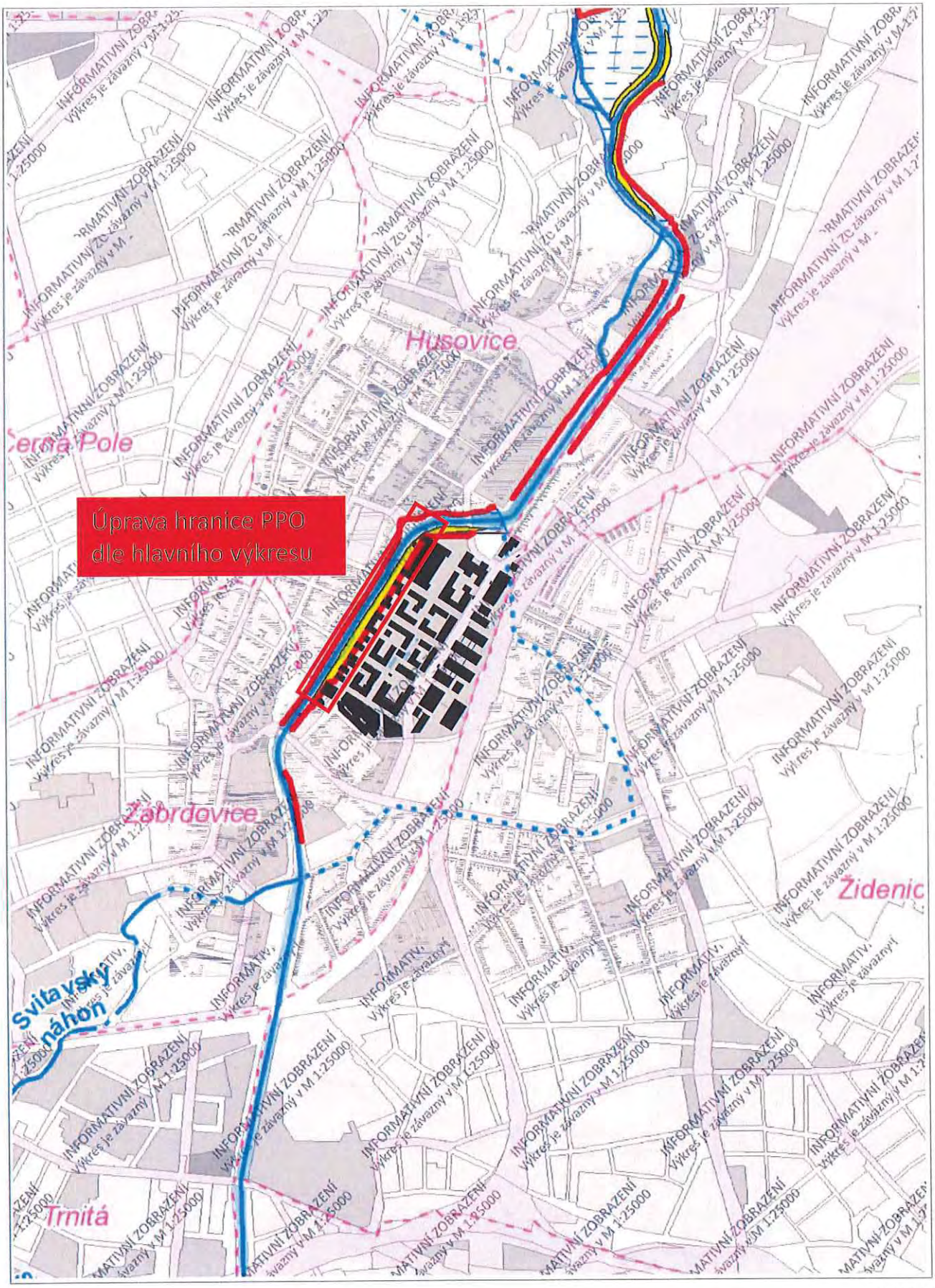


200 m

1 : 10 000


Požadovaná hranice VY/H/0073 – již v této poloze čáry je tvořen pás cca 27m široký a cca 700m dlouhý, který má být předán Městu na budování PPO. S touto hranici bude Nová Zbrojovka souhlasit ve smyslu upravené trasy čáry v Hlavním výkresu
„Pás pro možné vyvlastnění je dle tohoto výkresu široký dalších cca 25m – jednoznačně by komplikoval územní a stavební řízení nábřežních bytových domů a rekonstrukce stávajícího objektu Industra. Rozšíření čáry oproti hlavnímu výkresu je nepřípustné.
Úprava šířky koridoru na 28m – koridor pro případné vyvlastnění shodný s hlavním výkresem

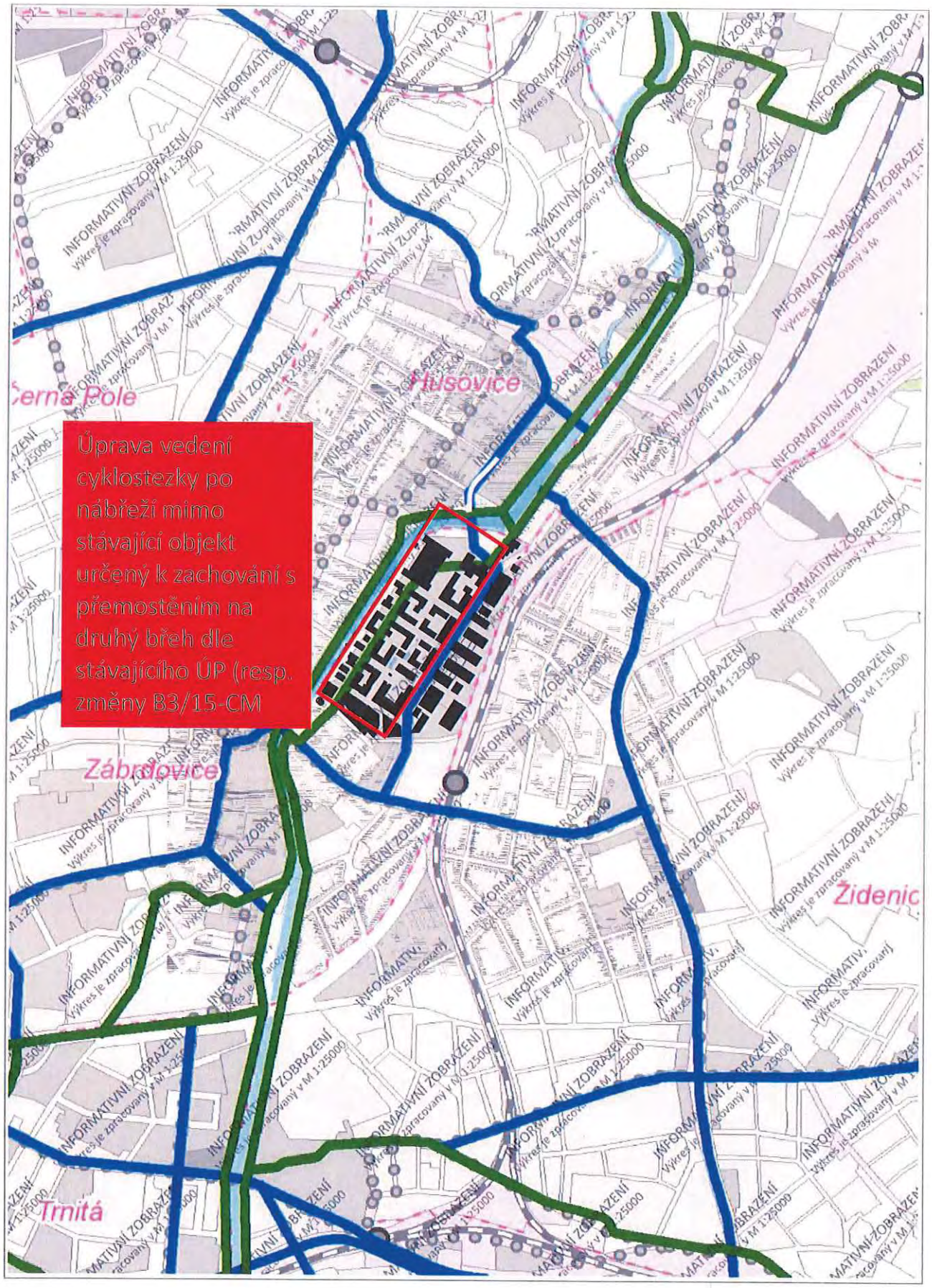
Připravovaný Územní plán města Brna - koncepce protipovodňové ochrany



200 m

1 : 10 000

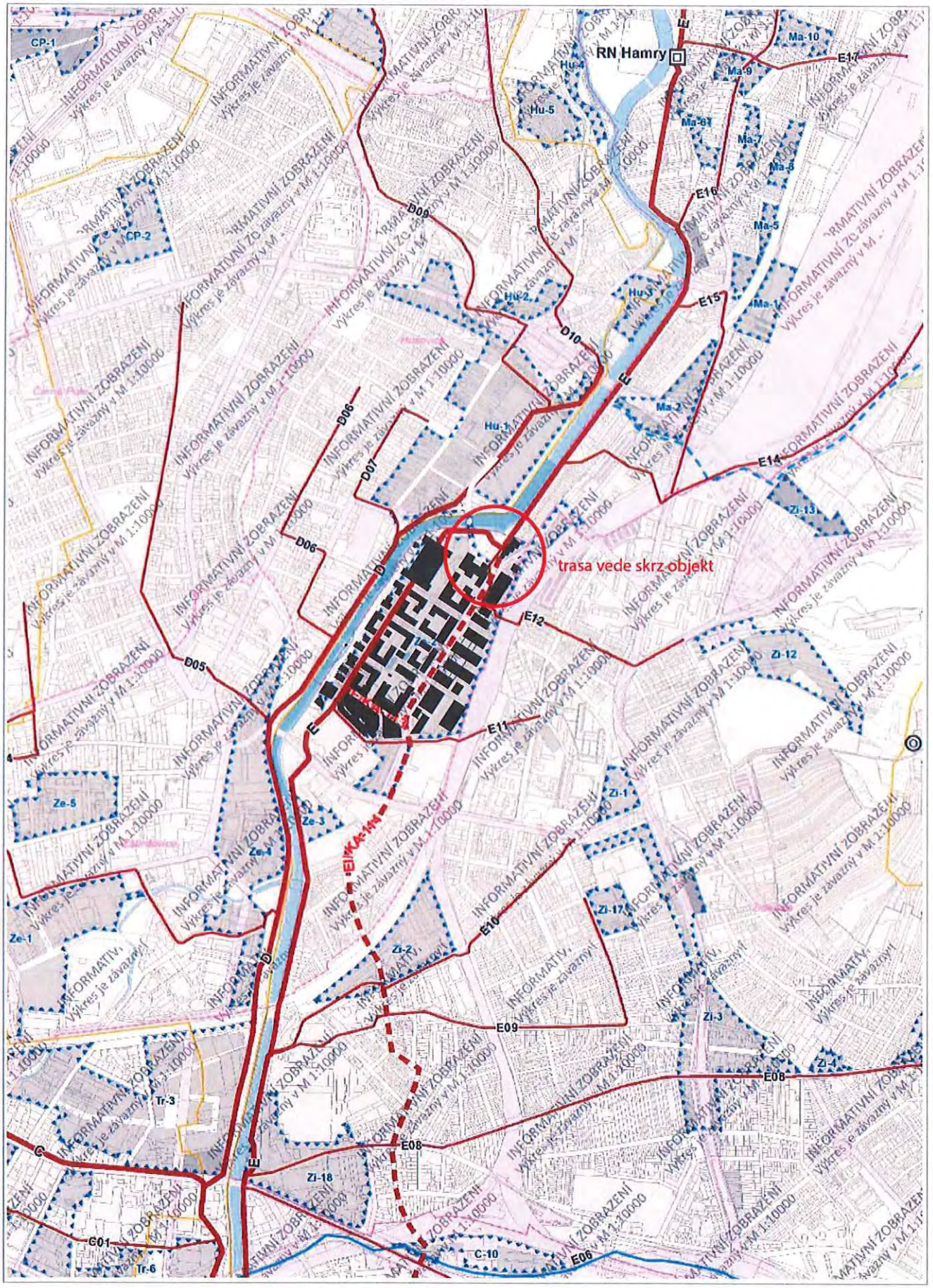
Připravovaný Územní plán města Brna - cyklo doprava



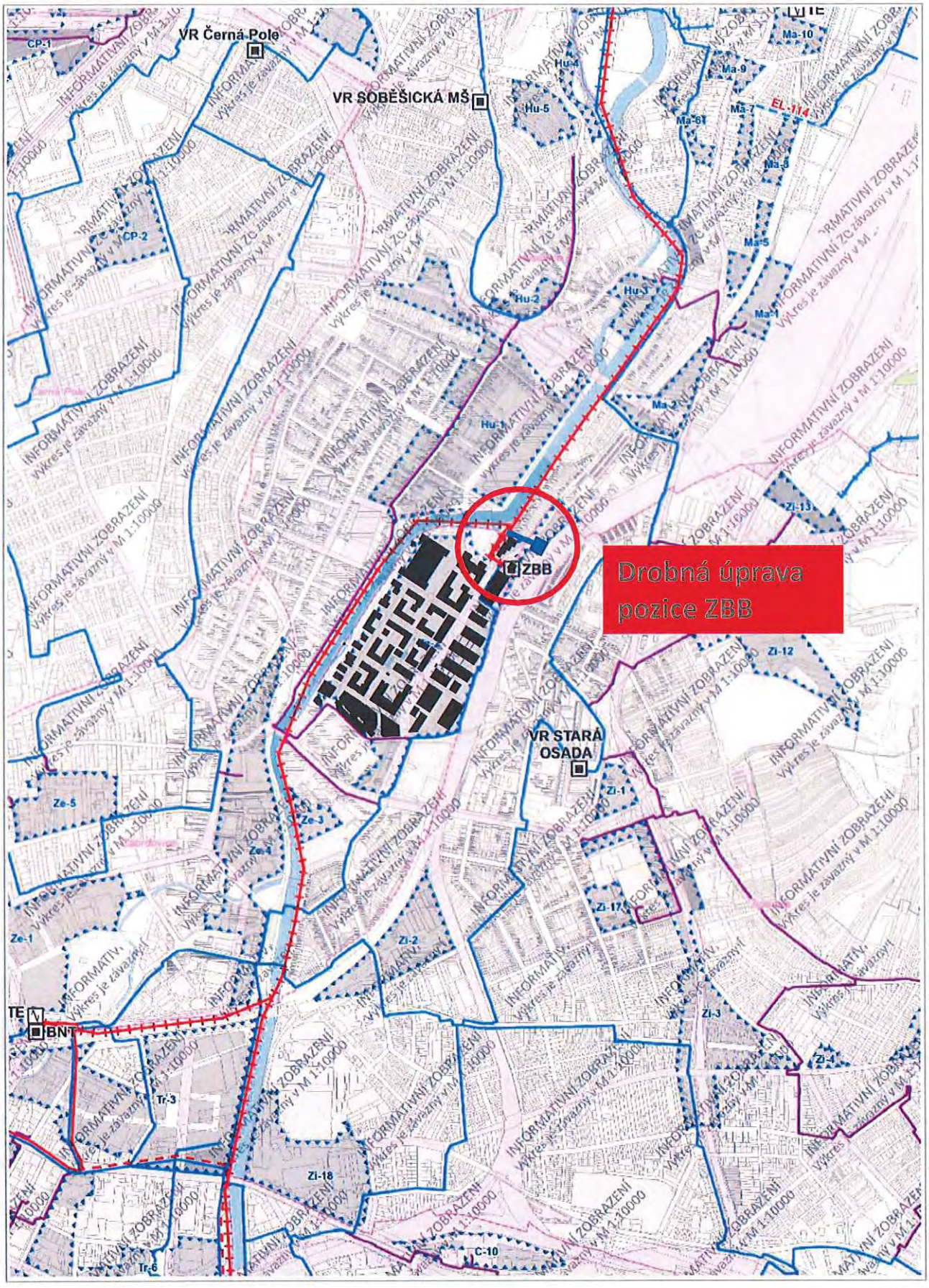
200 m

1 : 10 000

Připravovaný Územní plán města Brna - odkanalizování



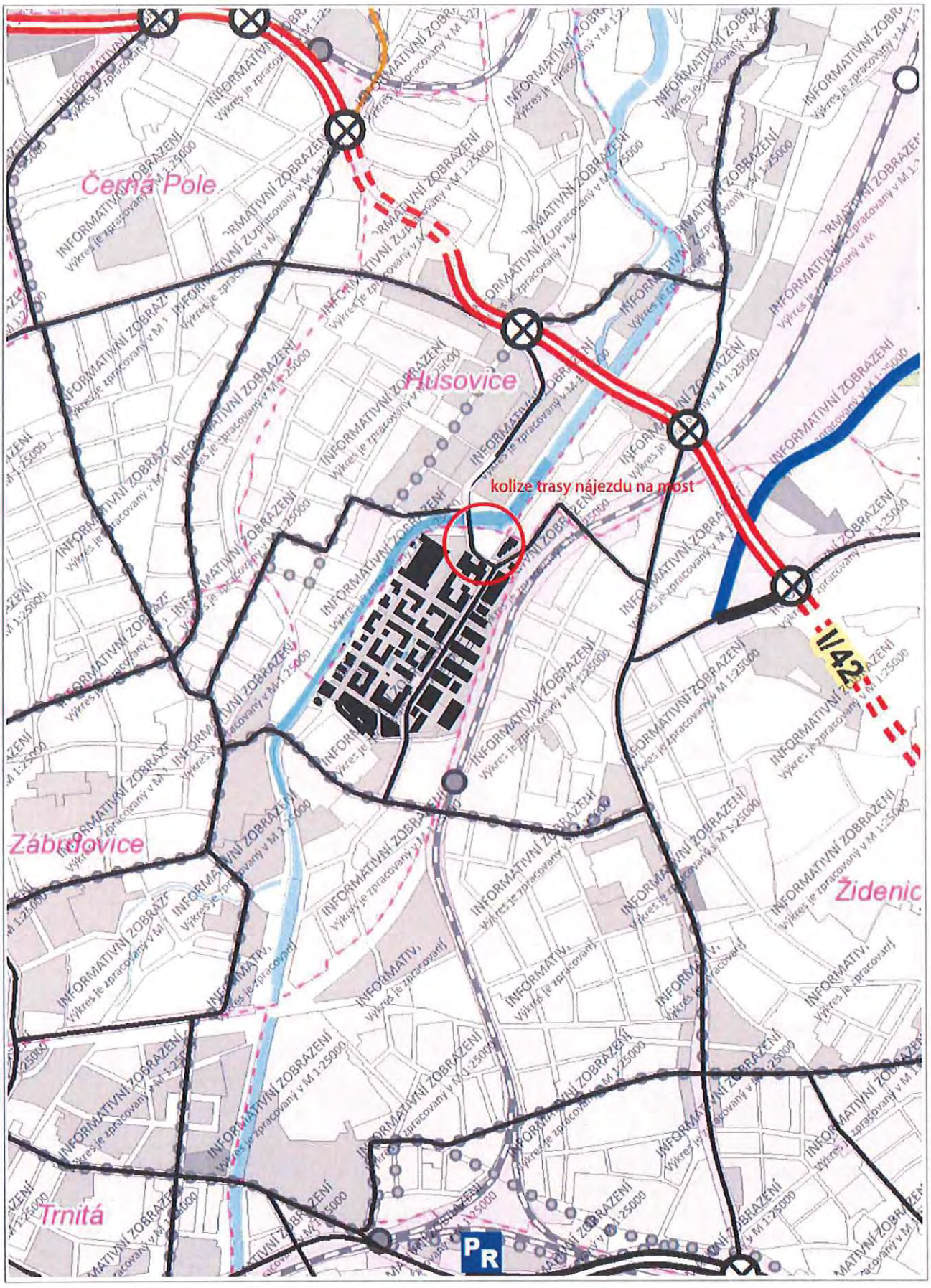
Připravovaný Územní plán města Brna - zásobování elektrickou energií



200 m

1 : 10 000

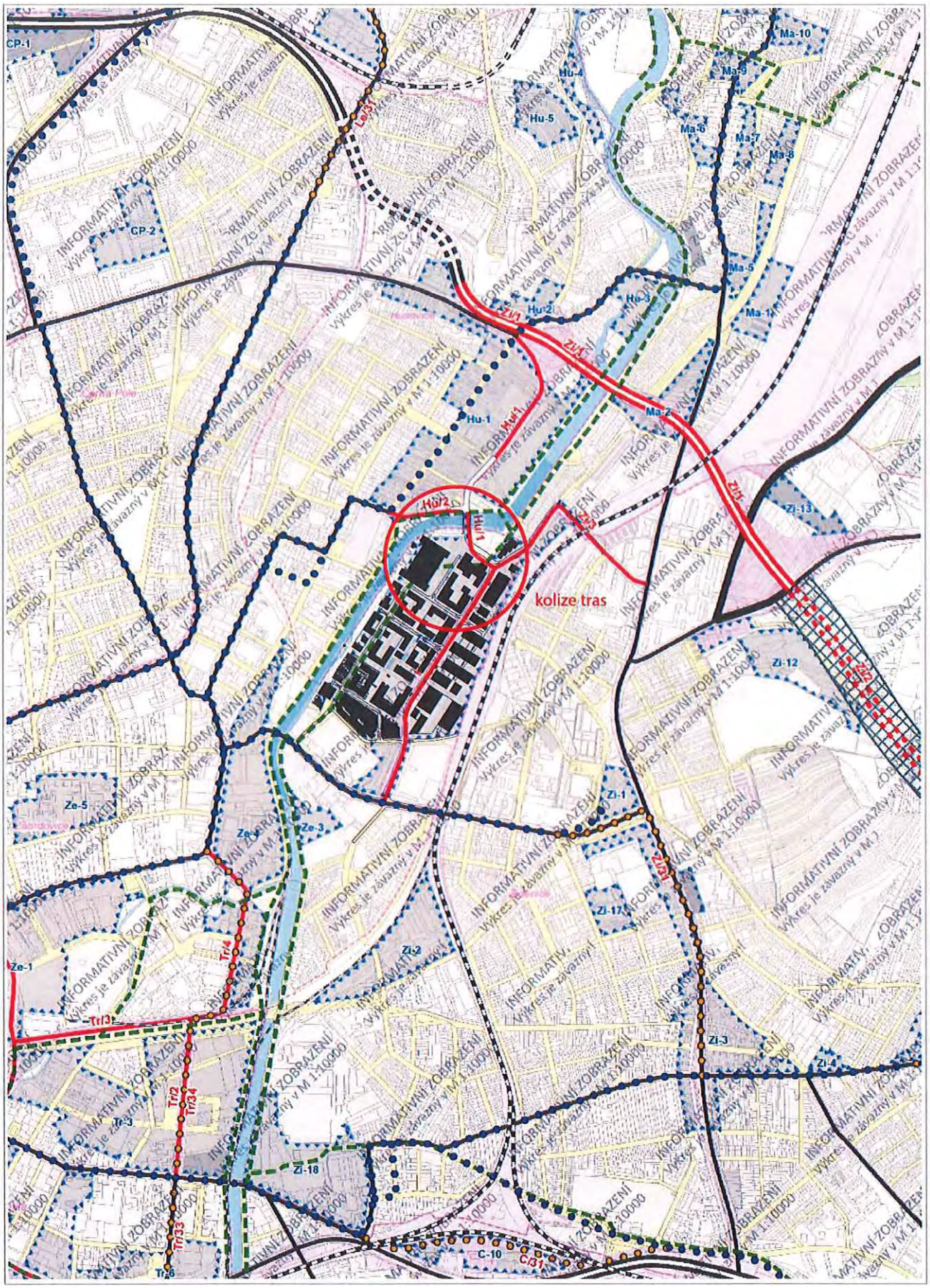
Připravovaný Územní plán města Brna



200 m

1 : 10 000

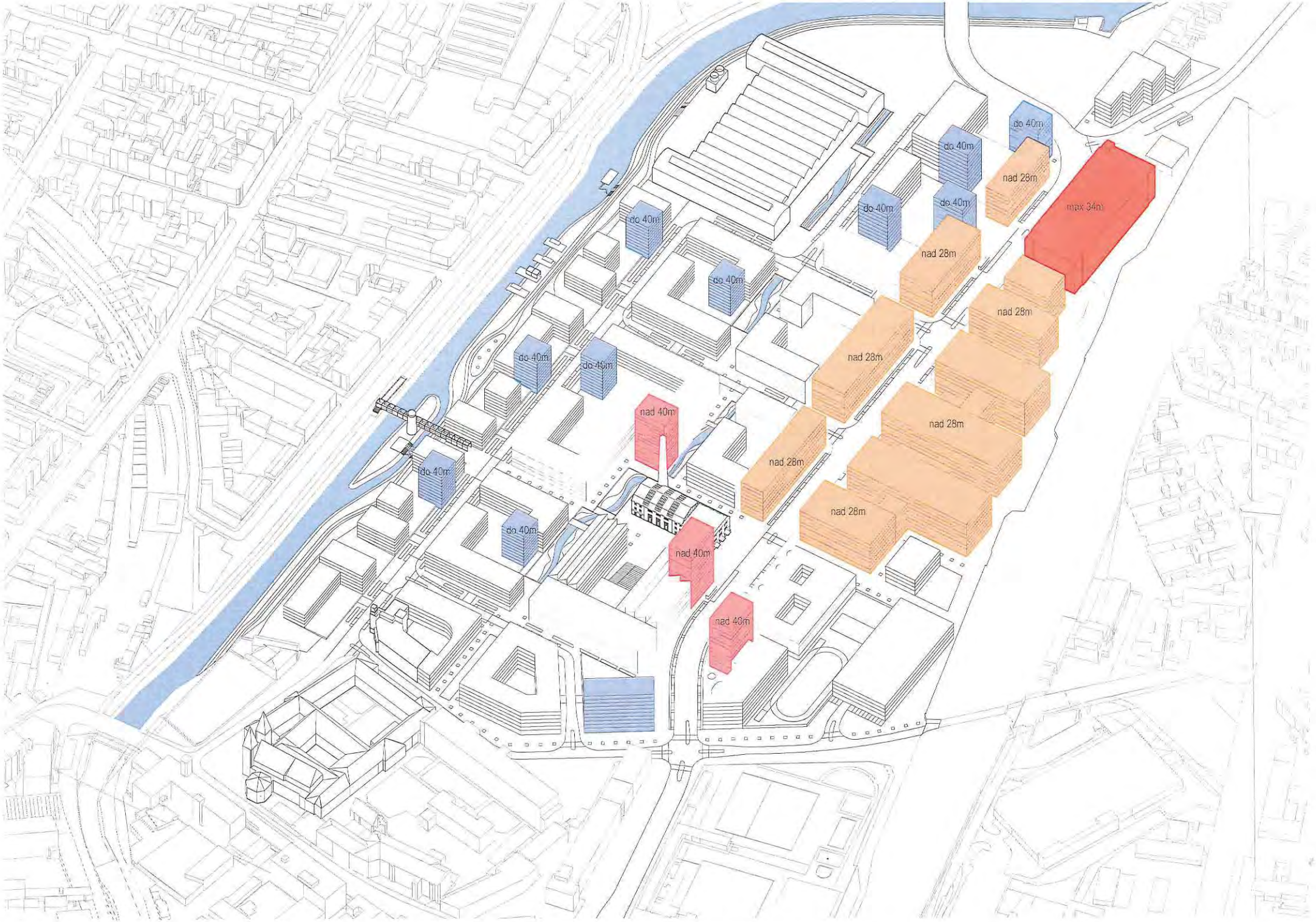
Připravovaný Územní plán města Brna - souhrnný výkres dopravy



200 m

1 : 10 000

Příloha č.6 Zastavovací Masterplan území včetně výškového schématu


do 40m
do 40m
do 40m
do 40m
do 40m
do 40m
do 40m
do 40m
do 40m
do 40m
nad 28m
nad 28m
nad 28m
nad 28m
nad 28m
nad 28m
nad 28m
max 34m
nad 40m
nad 40m
nad 40m

MMB/0337321/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby byly plochy městské zeleně (Z), které se nachází při toku řeky Svitavy a bezprostředně přiléhají k předmětné rozvojové lokalitě (Ze-2), započítány do podílu zeleně v rámci lokality a aby to bylo explicitně uvedeno v kartě lokality.

Předmětná plocha městské zeleně není zařazena jako součást rozvojové lokality (Ze-1), protože rozvojové lokality se dle návrhu ÚPmB nad plochami městské zeleně (Z) zpravidla nevymezují. Plochy městské zeleně mohou být ve zvláště odůvodnitelných případech součástí rozvojové lokality a mohou se na ně vztahovat zpřesňující podmínky karty lokality. Odůvodnitelnými podmínkami jsou ale pouze nutné vyvolané regulace v dané ploše jednak z hlediska aktuálního stavu, nebo z hlediska zájmů veřejné správy. V případě předmětné plochy neplatí ani jedno a není tedy důvod předmětnou plochu městské zeleně vymezovat jako součást rozvojové lokality. Ostatně i v případě, že by se předmětná plocha zeleně stala součástí předmětné rozvojové lokality, tak by její plochu nebylo možné započítávat do stanoveného minimálního podílu zeleně u ploch smíšených obytných (ten se vztahuje zvlášť ke každému stavebnímu záměru na ploše C), tudíž z pohledu požadavku podatele, by takový krok nic neřešil.

Započítávat předmětnou plochu do podílu zeleně, by bylo možné pouze v případě, že by se předmětná plocha městské zeleně stala součástí sousední plochy C. Předmětná plocha městské zeleně (Z) je však samostatně vymezena v souladu s platným ÚPmB a vzhledem k rozsahu této plochy (cca 11500 m2) a významu jaký plocha má (nábřeží řeky Svitavy, biokoridor ÚSES – RK 1470/K4), je takový krok nepřípustný. Požadavku podatele tudíž není možné vyhovět.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje, aby byl snížen stanovený minimální podíl ploch zeleně v předmětné rozvojové lokalitě ze 30 % na 20 % za předpokladu, že kromě minimálního plošného zastoupení zeleně bude dosaženo podpory funkcí ploch zeleně ve smyslu tzv. Modrozelené infrastruktury (MZI).

Sídelní zeleň se podílí na snižování negativních vlivů zástavby, zejména prašnosti a rizika vzniku tepelného ostrova. Plochy zeleně se také podílejí na celkové kultivaci prostoru a zajišťují kvalitní prostředí. Stanovený podíl zeleně v předmětné rozvojové lokalitě pro plochy smíšené obytné (C) vychází z obecného regulativu pro plochy C, který stanovuje minimální plošné zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Předmětná rozvojová lokalita je novou návrhovou plochou, kde nejsou žádná prostorová omezení, která by limitovala umístění zeleně do lokality v požadovaném rozsahu a není tudíž důvod podíl zeleně snižovat.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z důvodů ochrany veřejného zájmu pro zajištění dostatečně kapacitní veřejné vybavenosti pro školství je předmětná funkční plocha klíčová. Specifikace "s" nebude vypuštěna. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek na to, aby bylo výslovně uvedeno, že protipovodňová opatření mohou být zakomponována do podnoží budov plánované výstavby jako funkční součást budov plánovaných na hranici zastavitelné části lokality je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu. To ale nevylučuje, aby v rámci podrobnější dokumentace bylo toto řešení zpracováno a projednáno.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje v Hlavním výkresu návrhu ÚPmB (příloha č. 2.1 výroku) upravit hranici funkční plochy C/k6 a plochy Z dle hranice vycházející z aktuálně platného územního plánu a Opatření obecné povahy č. 1/2021 Města Brna. Sám podatel uvádí, že jde o drobnou úpravu výkresu, kdy rozdíl v nejširším místě je cca 4 m.

Hranice základních ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu. Hlavní výkres (příloha 2.1 výroku) má zvolené měřítko 1:10000, což znamená, že požadovaná úprava návrhu ÚPmB by byla v rozsahu cca 0,4 mm, což je úprava pod podrobností územního plánu. Zvětšený výkres (např. v internetové aplikaci) není relevantním výstupem (může jít např. o grafickou chybu či nepřesnost) a není důvod kvůli chybě v takovém podkladu měnit hlavní výkres návrhu ÚPmB.

Průběh hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byly respektovány: smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.).

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex, územní plán pro jejich realizaci vytváří podmínky. Dle ust. § 3 odst. 1 věty třetí ve spojení s § ust. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, je k vyvlastnění přistoupeno teprve až poté, co se nepodařilo získat potřebná práva dohodou nebo jiným způsobem. Sama možnost vyvlastnění plynoucí z vymezení veřejně prospěšného opatření na pozemcích namítajících nemá žádné právní následky; ustanovení § 170 Stavebního zákona slouží k tomu, aby osoby, které mohou být dotčeny realizací protipovodňových opatření byly informovány o tom, že pokud by nebylo možno dosáhnout patřičného cíle ve vymezených plochách a koridorech jinak, zákon umožňuje potřebná práva v nezbytném rozsahu vyvlastnit, neboť možnost vyvlastnění pozemků, potřebných pro uskutečnění veřejně prospěšných opatření, vyplývá přímo ze zákona (§ 170 odst. 1 stavebního zákona). Z uvedeného vyplývá, že primárně je cílem uzavření dohody. Grafické znázornění plochy, kde je předpokládána možnost vyvlastnění, vychází z měřítka projednávaných výkresů.

Řešení konkrétních námitek vlastníků dotčených nemovitostí tak, aby byl minimalizován zásah do jejich práv bude realizováno až při projednávání dokumentace pro územní rozhodnutí. Tento způsob řešení je popsán v Textové části Odůvodnění (byl doplněn po

prvním projednání návrhu). Citace: „Konkrétní technické řešení navržené koncepce protipovodňové ochrany (včetně umístění plánované liniové stavby PPO) bude v rámci podrobnějších stupňů dokumentace zpracovávané pro jednotlivé úseky dále upřesňováno na základě aktuálních podkladů s přihlédnutím k majetkoprávním poměrům v území, a to vždy tak, aby plnilo svou vodohospodářskou funkci."

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Transformovna VVN/VN ZBB již byla umístěna do plochy W dle celkové koncepce lokality Nová Zbrojovka včetně souvisejícího napojení na síť VVN a kabelového vývodu VN. Nutnost transformovny ZBB v lokalitě (včetně jejího připojení ze sítě VVN) pro zásobování rozvojových ploch vyplývá rovněž z karty lokality Ze-2 (viz příloha č. 1.2 textové části odůvodnění).

Z kapitoly 4.2 závazné textové části jednoznačně vyplývá: "Pro navržené objekty a zařízení technického vybavení je závaznou podmínkou povinnost jejich umístění v dané lokalitě. Upřesnění tras, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných právních předpisů."

Požadavek na další nové umístění transformovny VVN/VN ZBB je na základě výše uvedeného bezpředmětný, jedná se o změnu konkrétní lokalizace transformovny v rámci plochy W, ve které lze transformovnu umístit i bez nového umístění značky pro transformovnu s požadovanou vazbou na pozemky zapsané na LV č. 5773 v k.ú. Židenice. Z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje modifikaci výškových regulativů u předmětných ploch z C/k6, resp. W/k6 na C/k7, resp. W/k7. Případně podatel požaduje alespoň vyčlenění části předmětných ploch ve středu území pro možnou výškovou dominanci. Výšková úroveň zástavby 7 je úrovní bez stanoveného výškového limitu budov a je charakteristická pouze pro vybrané lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚPmB. Zpracovatel v rámci města Brna určil pouze 2 konkrétní lokality, kde je vhodné a možné umožnit bez limitní zástavbu. Předmětná lokalita mezi ně nepatří. Výšková úroveň zástavby 6 umožňuje převyšující zástavbu do 40 m, což zpracovatel považuje u předmětné lokality za dostatečné.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno zúžení páteřního koridoru městské třídy na 28 m a dále je požadováno zpřesnění vedení tras cyklistické dopravy územím podél řeky Svitavy.

Územní plán obecně stanovuje podmínky využití funkčních ploch. Koridory jsou vymezovány v jednotných šířkách a u městských tříd v kompaktní zástavbě je stanoven na 30 m. To, jakým konkrétním způsobem bude tento prostor uspořádán a využíván, je předmětem následných stupňů projektové dokumentace, je nad podrobnost územního plánu a jeho měřítka zpracování. Požadované zúžení koridoru je v měřítku 1: 10 000 nepostižitelné.

Z hlediska požadovaných úprav vedení cyklistické dopravy uvádíme, že obecně je přípustné vedení cyklistické a pěší dopravy ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

V rámci podání bylo použito výkresu Odůvodnění O.6 (1 : 25 000) ve značném zvětšení, přičemž vyznačené modré linie pouze odůvodňují navržené řešené ve vztahu k plošné obsluze území.
Vzhledem k tomu, že v území budou zachovány některé objekty, je možné konkrétní průběh vedení těchto tras zpřesňovat na základě podrobnější projektové dokumentace, kdy již bude znám konkrétní způsob zastavění a struktura.
Z územního hlediska jsou ve vztahu ke koncepčnímu významu územního plánu drobné posuny linií v současné době neúčelné a zbytečné.
Pokud by případně vyvstala potřeba úpravy vymezení linií v územním plánu, tak je to možné řešit následnou změnou v souladu s podrobnějším řešením celého území.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Ve výkrese 2.8 je v předmětné lokalitě vyznačeno vymezené zájmové území Ministerstva obrany ČR - podzemní sítě elektronických komunikací v rozsahu předaných dat. Tato data neobsahují jiné detailní informace, tj. konkrétní druh zařízení nebo hloubku uložení sítí pod povrchem. Není předmětem územního plánu požadované informace uvádět, pořizovatel ani zpracovatel návrhu územního plánu je nemá k dispozici. Územní plán ani pořizovatel nenahrazuje vyjádření správců sítí k existenci jejich infrastruktury v zájmovém území. Vyjádření k dotčení podzemní sítě elektronických komunikací ve výše uvedeném zájmovém území vydá Ministerstvo obrany ČR ke konkrétnímu záměru na základě zpracované projektové dokumentace a stanoví případné podmínky k výstavbě.
Dotčení ochranných pásem sítí elektronických komunikací řeší § 102 zákona o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb., nikoliv územní plán. Požadavky na přeložky sítě je nutné řešit výhradně s jejím provozovatelem, tj. v tomto konkrétním případě s Ministerstvem obrany ČR.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavkům vyhovět.

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

NÁMITKA ~~/ PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337328/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

DS

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Komín, parc. č. - Viz str. 3 - 9

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno Komín, Brno Žabovřesky
Katastrální území	Komín, Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Rozvojová lokalita KN-3 Kozí hora, Viz str. 3 - 9
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kn-3 Kozí hora

Text námitky~~/připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: bez příloh
počet příloh: 0..... celkový počet stran všech příloh: 0

Pozitivní námitka:

Souhlasíme s dopravním propojením rozvojové lokality Kn-3, tak jak je uvedeno v UPRAVENÉM NÁVRHU NOVÉHO ÚpmB 2021.
Rovněž souhlasíme se stanovením struktury a výškové úrovně zástavby s kódem plochy B/r2 jednotným pro celou rozvojovou lokalitu Kn-3, tak jak je uvedeno v UPRAVENÉM NÁVRHU NOVÉHO ÚpmB 2021.

Odůvodnění uplatněné námitky:
Jsme majitelé pozemků v území rozvojové lokality Kn-3. Tyto pozemky jsou všechny propojené historickou cestou, která toto území obsluhuje a existuje v mapách minimálně 100 let. Tato komunikace, odbočující z Kroftovy, se nachází na území Žabovřesk, (na hranici s k.ú. Komín) a představuje jediný přístup a příjezd k našim pozemkům na území Komína. Z pohledu široké veřejnosti i z našeho pohledu je důležité, aby se tato cesta dostala do územního plánu a nemohla být kdykoliv v budoucnosti zpochybněna, zaplocena, zablokována či zrušena, neboť v současnosti není celá v majetku města. Je tradičně využívána širokou veřejností k rekreaci a propojení sousedních čtvrtí mimo trasy s hustou silniční dopravou. Pro nás se opravdu jedná o jedinou

přístupovou cestu k našim pozemkům v řešeném území.

Na stavbu komunikace a sítí je vydáno platné stavební povolení z r.2015 a je uzavřena veřejnoprávní smlouva o jejím bezúplatném předání městu po dokončení. Inženýrské sítě jsou dimenzovány pro celou lokalitu, pro všechny přilehlé pozemky, tedy i naše, a je možné se odtud napojit. Tato veřejná účelová komunikace ve stopě stávající historické cesty je nyní ve výstavbě, a to ze soukromých zdrojů, tzn. bez nároku na finance města Brna. Páteřní řady inženýrských sítí vodovodu a kanalizace jsou již položeny v celé délce dle platného SP, část komunikace v blízkosti Kroftovy je plně dokončena, včetně povrchu.

Dále pokládáme za výborné a logické v Návrhu ÚP zakreslení pěšího proopojení se zástavbou Komína přes ulici Houškovu. Toto pěší propojení je v souladu se zájmem široké veřejnosti i záměry majitelů pozemků, aby bylo rekreační území Palackého vrchu dobře dostupné pro občany z Komína. Také z budoucí nové rodinné zástavby na komínských i žabovřesských pozemcích v území je potřeba bezpečné pěší propojení s občanskou vybaveností v Komíně. V mimořádných situacích může toto propjení umožnit urgentní zásah IZS, v případech zablokování stávajících slepých komunikací v území.

Proto návrh plně podporujeme a požadujeme, aby byly jak páteřní komunikace ve stopě stávající historické cesty s již existujícími řady vodovodu a kanalizace tak propojení s Houškovou zaneseno v ÚP jako veřejná komunikace pro propojení do území a obsloužení přilehlých pozemků. A to jak v Žabovřeskách, tak v Komíně, jak je navrženo. Jde o logickou, nejekologičtější a nejekonomičtější variantu obsloužení a dořešení celého území, na které je navíc široká shoda majitelů pozemků v lokalitě, jak vyplynulo z řady jednání u zpracovatele Návrhu ÚP.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis [redacted] .....

Seznam pozemků a podpisy majitelů pozemků:

– p.č. 2574, orná půda, zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Komín, společné jmění manželů [redacted]
[redacted];

Datum 23. 6. 2021

Podpis .....[redacted]

– p.č. [redacted] - zahrada; [redacted] - zastavěná plocha a nádvoří, zapsáno na LV č [redacted] v k.ú. Komín, výlučný vlastník: [redacted]

Datum

Podpis bude doplněno

– p.č. [redacted] zastavená plocha nádvoří, p.č. [redacted] – zahrada, zapsané na LV č. [redacted] v k.ú. Komín, výlučný vlastník [redacted]

Datum [redacted]

Podpis

– p.č. [redacted] zahrada, zapsané na LV č. [redacted] pro k.ú. Komín, [redacted]

Datum

Podpis 25.6.2021 [redacted]

– p.č. [redacted] zahrada, zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Komín, společné jmění manželů [redacted]

Datum

Podpis 25.6.2021 [redacted]

– p.č. [redacted], zahrada, zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Komín (podíloví spoluvlastníci [redacted]

Datum 26.6.2021

Podpis .....

[redacted]

– p.č. [redacted], zahrada, zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Komín, výlučný vlastník [redacted]

Datum

Podpis 24. 6. 2021 [redacted]

– p.č. [redacted] zahrada, zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Komín, výlučný vlastník: [redacted]:

Datum

Podpis [redacted] 24.6.2021

To vše v obci Brno, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
V Brně, dne 22. 6. 2021

MMB/0337328/2021
Námitky

MMB/0337328/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven souhlas s upraveným návrhem řešení Rozvojové lokality Kn-3 a nejsou uplatněny další požadavky.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
č. 0337345

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

1007

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Název společnosti	ALFATEC GROUP a.s.,
Identifikační číslo	26313472
Sídlo	Havlíčkova 198, 66442 Modřice

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337345/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

E-mail: alfatec@alfatec.cz tel. č. 777 771 991

Jsem ~~nejsem*)~~ občan města Brna

Jsem ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území Horní Heršpice [612065], parc č.: 252/12, 252/13, 252/14, 252/17, 252/18, 252/25, 252/26, 262/1, 262/3, 264/1, 264/2, 264/3, 264/4, 265/1, 265/2, 266, 267, 268

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno jih
Katastrální území	Horní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	252/12, 252/13, 252/14, 252/17, 252/18, 252/25, 252/26, 262/1, 262/3, 264/1, 264/2, 264/3, 264/4, 265/1, 265/2, 266, 267, 268
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	HH - 6

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podáváme následující námitku:

1. Námitka k výškové úrovni zástavby
2. Námitka k procesu pořizování

Výše uvedené námitky odůvodňujeme takto:

Ad 1) Námitka k výškové úrovni zástavby

V návrhu územního plánu je uvedena výšková úroveň zástavby 2 (výškové rozpětí 3 až 10 m). Tento návrhový stav neodpovídá současnému výškovému uspořádání v lokalitě, kdy výška některých budov, měřená od nejnižšího bodu upraveného terénu dle metodiky navržené ÚPMB je cca 11,5 m.

1 1

Poslední výstavba při ulici Sokolova, případně při ulici Bednářova pracuje až se 4. NP. Vzhledem k tomu, že se území nachází cca 1,5 km od budoucího ŽUB a jižního centra, v blízkostí je navržena rozvojová plocha s výškou 3 (V/v3 při ulici Bednářova), či stabilizována plocha B/v3 (Kšírova – Záhumenice), nepovažujeme navrhovanou úroveň zástavby za dostatečně intenzivní a umožňující efektivní a ekonomicky udržitelný

1 rozvoj lokality. Dle našeho názoru by měl návrh územního plánu v dotčeném území přihlížet k metropolitnímu charakteru města Brna. 1

V příloze přikládáme studii, ze které je patrná stávající výšková zástavba i zástavba návrhová, která při dodržení výškové úrovně administrativních pater přesahuje navrhovanou výškovou úroveň zástavby.

Ad 2) Námitka k procesu pořízení

Na základě veřejného projednání jsme ve vztahu k výše uvedeným pozemkům podali následující námitky:

- námitka k vymezení ploch (stabilizované plochy a plochy změn);
- námitka ke způsobu využití (plochy lehké výroby – E);
- námitka k výškové úrovni zástavby (výškové rozpětí 3 až 10 m)

2 U pořizovatele (OÚPR MMB) proběhlo ve spolupráci s určeným zastupitelem obce vyhodnocení výsledků. Na žádost o vydání vyhodnocení a odůvodnění vypořádání námitky bylo ze strany pořizovatele reagováno negativně s tím, že vyhodnocení námitek bude zveřejněno po schválení opatření obecné povahy zastupitelstvem města Brna. 2

Vzhledem k opakovanému veřejnému projednání však není možno adekvátně reagovat na vypořádání námitek po veřejném projednání, protože vypořádání není veřejné a ani na vyžádání nebylo v písemné podobě předáno.

Neznalost odůvodnění, které nebylo ze strany pořizovatele zveřejněno ani na vyžádání poskytnuto tak krátí naše práva, protože nejsme schopni adekvátně či vhodně reagovat na upravený návrh nového územního plánu. Upravený návrh tedy považujeme za nedostatečně odůvodněný pro další projednání.

V Brně dne 18.6.2021	Podpis: [redacted]	ALFATEC GROUP ALFATEC GROUP a.s. Havlíčkovo 198, 604 42 Modřice IČO: 26318072 DIČ: 0226318472 3

**nehodící se škrtněte*

ARCHIX

ARCHIX s.r.o. | ZÁBRDOVICKÁ 16a | 615 00 BRNO | TEL.: +420 542 212 971 | E-MAIL: INFO@ARCHIX.CZ | WWW.ARCHIX.CZ

ALFATEC PARK



STUDIE ROZVOJE AREÁLU

INVESTOR | ALFATEC GROUP a.s.

ZÁŘÍ 2018 | FORMÁT A3

AREÁL ALFATEC GROUP | IDEOVÁ STUDIE ROZVOJE ÚZEMÍ

ARCHIX TEAM: Ing. arch. MILAN PODROUŽEK Ing. arch. MARTIN KUBEŠ

ARCHIX s.r.o. | ZÁBRDOVICKÁ 16a | 615 00 BRNO | TEL.: +420 542 212 971 | E-MAIL: INFO@ARCHIX.CZ | WWW.ARCHIX.CZ

FOTODOKUMENTACE | OBSAH

FOTODOKUMENTACE, OBSAH (Letecké foto: google.com)
TEXTOVÁ ČÁST, SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
SITUACE DEMOLICE M 1:750
SITUACE URBANISTICKÁ SITUACE - NÁVRH M 1:750
SITUACE DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ, PARKOVACÍ PLOCHY M 1:750
SITUACE FUNKČNÍCH PLOCH M 1:750
SCHEMATICKÉ PŮDORYSY PŘEDPOKLÁDANÉ DOSTAVBY A2, ŘEZ
VIZUALIZACE ZÁKRESY DO FOTOGRAFIÍ







TEXTOVÁ ČÁST

A. INVESTOR:
ALFATEC GROUP a.s., Havlíčkova 198, 664 42 Modřice

B. ZPRACOVATEL DOKUMENTACE:
ARCHIX s.r.o., Zábrdovická 16a, 615 00 Brno,
zastoupená Ing. arch. Milanem Podroužkem, jednatelem společnosti tel.: 542 212 971, email: podrouzek@archix.cz

C. ÚDAJE O ZÁMĚRU
Název záměru „ Ideová studie rozvoje areálu ALFATEC PARK"
Sokolova 32, Brno - Horní Heršpice

D. AUTORSKÁ ZPRÁVA:

Areál se nachází v průmyslové oblasti městské části Brno Horní Heršpice. Záměrem ideové územní studie je prověřit potenciál rozvoje areálu.
Životnost některých budov se blíží ke konci a předpokládá se jejich odstranění a nahrazení novými stavbami.
Sklad E by měl být v budoucnu nahrazen montovanou halou v podobných rozměrech stávajího skladu. Domy D1 a D2 přístupné také z ulice Sokolova, které v době vzniku zřejmě sloužili k bydlení by po demolici nahradila jedna budova kancelářského typu. Uliční parter by mohl sloužit pro služby a obchod.
Stávající haly A1, A2, B1, B2 by nahradila stavba obchodního areálu s parkováním. Ve střední části ulice Košuličova by vznikl vjezd rampou na úrověň 1NP. Zde by bylo vytvořeno parkování pro supermarket Billa a pro obchodní pronajímatelné jednotky. Supermarket je situován do zadní části areálu. Platforma na úrovni podlaží 1NP bude přístupná veřejnosti. Vjezd do areálu zůstane zachován. Supermarket Billa bude zásobován nákladovou rampou za tímto vjezdem. Zbytek areálu nebude volně přístupný.
Celé patro pod supermarketem, jednotkami a parkovištěm obsahuje pronajímatelné sklady se samostatnými vraty orientovanými směrem k objektu C1,C2.
Pod parkovištěm se počítá s vybudováním garáží pro odstavení osobních vozidel zaměstanců a nájemníků areálu. Další parkovací místa jsou navržena podél budov a doplňují tak parkovací kapacitu areálu.
Předprostor mezi objektem D4 a nově budovaným objektem A1 bude ponechán jako rezerva.

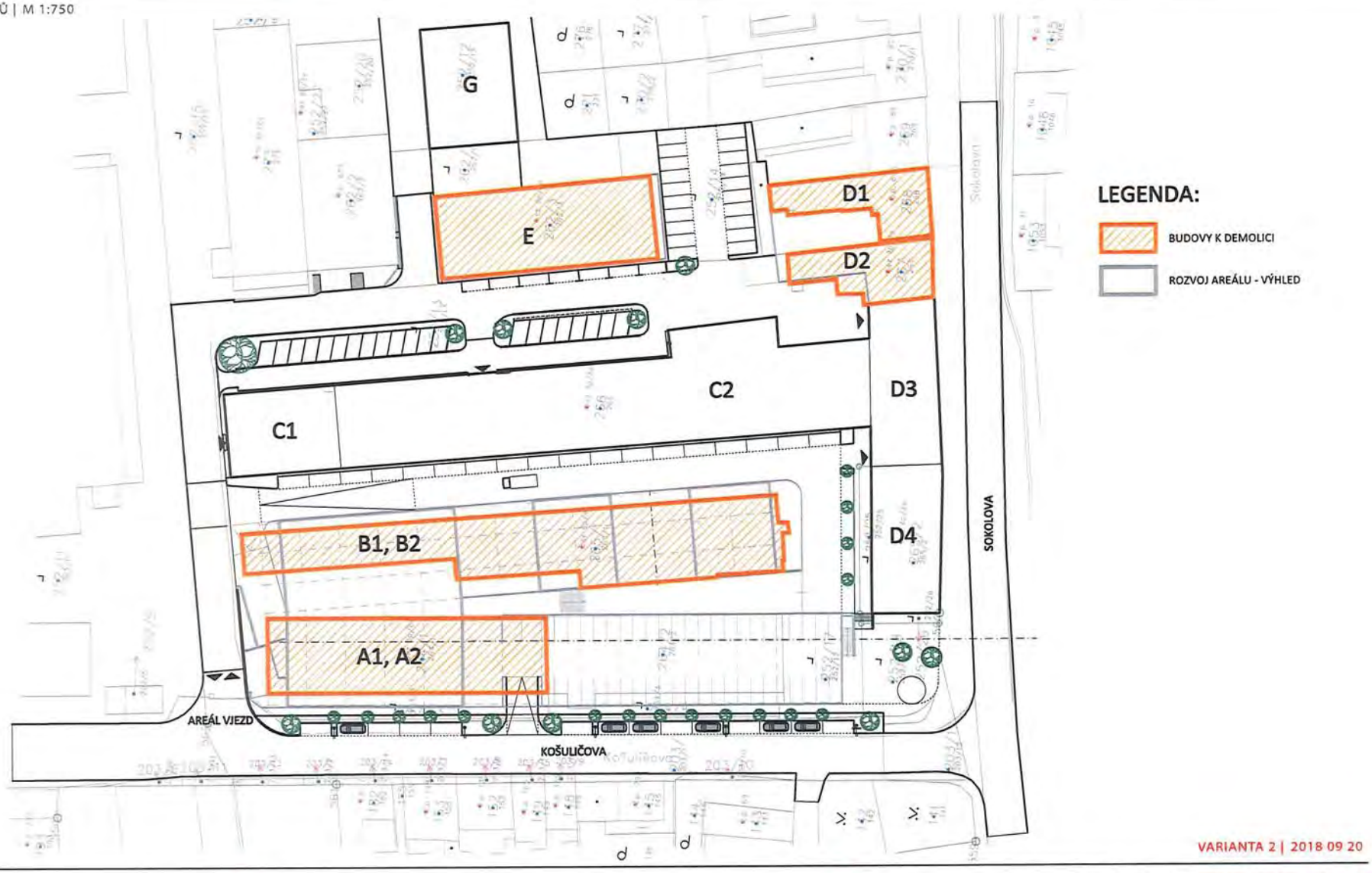
Brno, červen 2018

Autoři



ARCHIX
ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
ARCHIX s.r.o. | ZÁBRDOVICKÁ 16a | 615 00 BRNO | TEL.: +420 542 212 971 | E-MAIL: INFO@ARCHIX.CZ | WWW.ARCHIX.CZ

SITUACE DEMOLICE OBJEKTŮ | M 1:750



VARIANTA 2 | 2018 09 20

INVESTOR | ALFATEC GROUP a.s.

ZÁŘÍ 2018 | FORMÁT A3

AREÁL ALFATEC GROUP | IDEOVÁ ÚZEMNÍ STUDIE

ARCHIX TEAM: Ing. arch. MILAN PODROUŽEK Ing. arch. MARTIN KUBEŠ

ARCHIX

ARCHIX s.r.o. | ZÁBRDOVICKÁ 16a | 615 00 BRNO | TEL.: +420 542 212 971 | E-MAIL: INFO@ARCHIX.CZ | WWW.ARCHIX.CZ

SITUACE | URBANISTICKÁ STUDIE | M 1:750



LEGENDA:

- PARKOVACÍ MÍSTA
- CHODNÍKY
- KOMUNIKACE

PARKOVÁNÍ P1 BILLA: 41 MÍST
PARKOVÁNÍ P2 BILLA /OBJEKT A2: 25 MÍST
PARKOVÁNÍ P3: 22 MÍST
PARKOVÁNÍ P4: 21 MÍST
PARKOVÁNÍ P5: 7 MÍST
PARKOVÁNÍ P5: 20 MÍST
PARKOVÁNÍ P6 SUTERÉN A1: 55 MÍST
PARKOVÁNÍ AREÁL CELKEM: 191 MÍST

PARKOVÁNÍ UL. KOŠULIČOVA: 14 MÍST

VARIANTA 2 | 2018 09 20

INVESTOR | ALFATEC GROUP a.s.

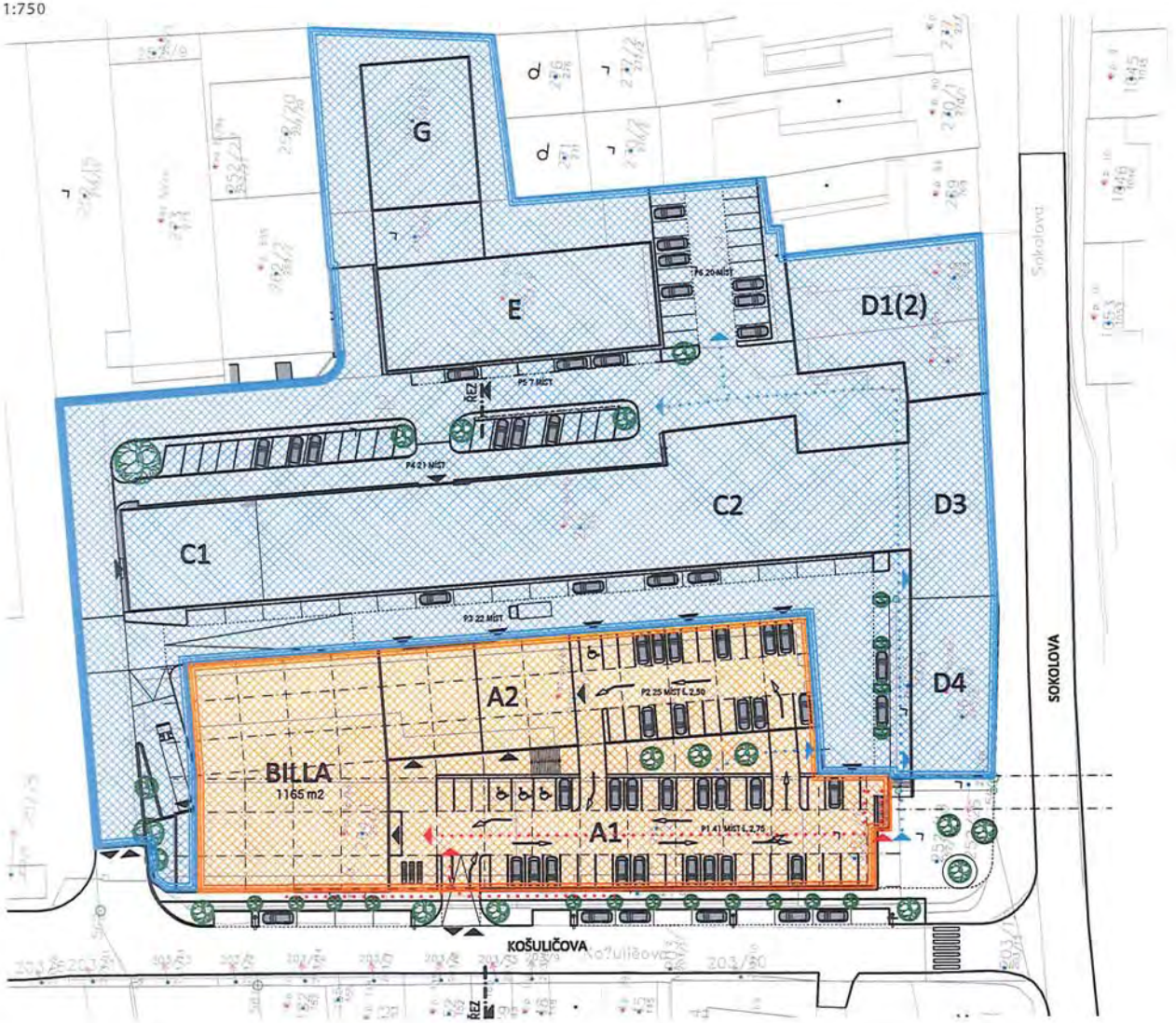
ZÁŘÍ 2018 | FORMÁT A3

AREÁL ALFATEC GROUP | IDEOVÁ ÚZEMNÍ STUDIE

ARCHIX TEAM: Ing. arch. MILAN PODROUŽEK Ing. arch. MARTIN KUBEŠ

ARCHIX s.r.o. | ZÁBRDOVICKÁ 16a | 615 00 BRNO | TEL.: +420 542 212 971 | E-MAIL: INFO@ARCHIX.CZ | WWW.ARCHIX.CZ

SITUACE FUNKČNÍCH PLOCH | M 1:750



LEGENDA:

- UZAVŘENÝ AREÁL
- VEŘEJNÁ ČÁST AREÁLU
- VEŘEJNÝ PRŮCHOD
- PRŮCHOD AREÁL

VARIANTA 2 | 2018 09 20

INVESTOR | ALFATEC GROUP a.s.

ZÁŘÍ 2018 | FORMÁT A3

AREÁL ALFATEC GROUP | IDEOVÁ ÚZEMNÍ STUDIE

ARCHIX TEAM: Ing. arch. MILAN PODROUŽEK Ing. arch. MARTIN KUBEŠ

ARCHIX

ARCHIX s.r.o. | ZÁBRDOVICKÁ 16a | 615 00 BRNO | TEL.: +420 542 212 971 | E-MAIL: INFO@ARCHIX.CZ | WWW.ARCHIX.CZ

SITUACE DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ A PARKOVACÍCH PLOCH | M 1:750



LEGENDA:

- PARKOVACÍ MÍSTA
- CHODNÍKY
- KOMUNIKACE

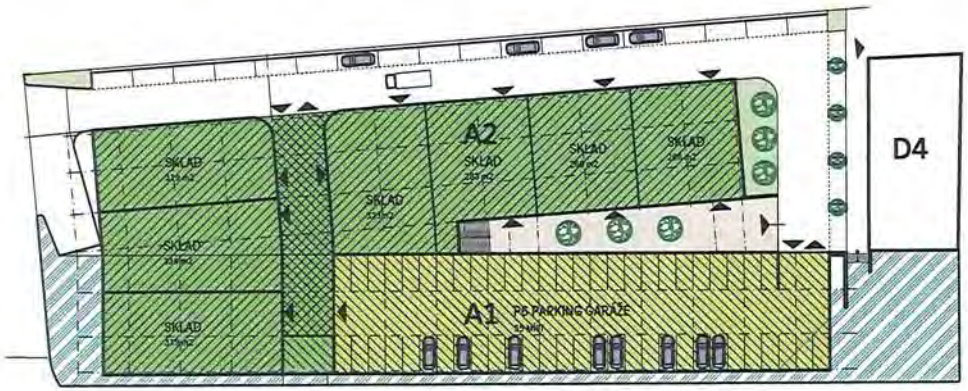
PARKOVÁNÍ P1 BILLA: 41 MÍST
PARKOVÁNÍ P2 BILLA /OBJEKT A2: 25 MÍST
PARKOVÁNÍ P3: 22 MÍST
PARKOVÁNÍ P4: 21 MÍST
PARKOVÁNÍ P5: 7 MÍST
PARKOVÁNÍ P5: 20 MÍST
PARKOVÁNÍ P6 SUTERÉN A1: 55 MÍST
PARKOVÁNÍ AREÁL CELKEM: 191 MÍST

PARKOVÁNÍ UL. KOŠULIČOVA: 14 MÍST

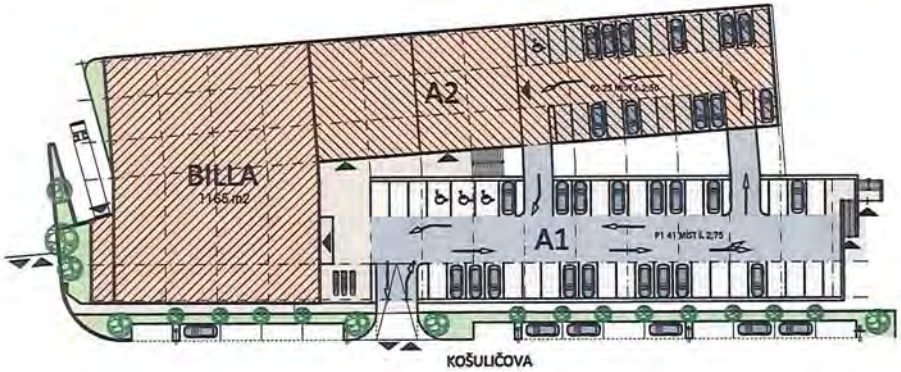
VARIANTA 2 | 2018 09 20

SCHEMATICKÉ PŮDORYSY A ŘEZ DOSTAVBY A2 A SUPERMARKETU BILLA | M 1:750

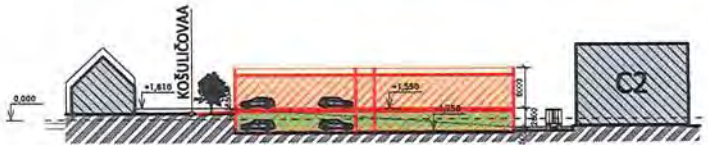
PŮDORYSNÉ SCHEMA 1PP



PŮDORYSNÉ SCHEMA 1NP



SCHEMATICKÝ PŘÍČNÝ ŘEZ



LEGENDA:

- SKLADY
- PARKOVACÍ GARÁŽE
- BILLA, JEDNOTKY K PRONÁJMU

VARIANTA 2 | 2018 09 20

VIZUALIZACE



VARIANTA 1 | 2018 06 10

VIZUALIZACE



VARIANTA 1 | 2018 06 10

ARCHIX s.r.o. | ZÁBRDOVICKÁ 16a | 615 00 BRNO | TEL.: +420 542 212 971 | E-MAIL: INFO@ARCHIX.CZ | WWW.ARCHIX.CZ

VIZUALIZACE



VARIANTA 1 | 2018 06 10

VIZUALIZACE



ARCHIX s.r.o. | ZÁBRDOVICKÁ 16a | 615 00 BRNO | TEL.: +420 542 212 971 | E-MAIL: INFO@ARCHIX.CZ | WWW.ARCHIX.CZ

VIZUALIZACE



VARIANTA 1 | 2018 06 10

ARCHIX s.r.o. | ZÁBRDOVICKÁ 16a | 615 00 BRNO | TEL.: +420 542 212 971 | E-MAIL: INFO@ARCHIX.CZ | WWW.ARCHIX.CZ

VIZUALIZACE



VARIANTA 1 | 2018 06 10

MMB/0337345/2021
Námitky

MMB/0337345/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna výškové úrovně ploch v majetku spol. Alfatec group ze stávající úrovně 2 na úroveň 3.
Areál spol. Alfatec group tvoří pozemky na nároží ulic Sokolova a Košulicova v k.ú. Horní Heršpice. Lokalita se nachází v historické části – centru Horních Heršpic v přímé návaznosti na řadovou uliční zástavbu rodinnými domy při ul. Sokolova i Košuličova. Stávající okolní zástavba je maximálně dvoupodlažní, většinou jednopodlažní s podkrovím. Výšková úroveň 3 (tj. 2-5 podlaží; výškové rozpětí 6-16 m s lokální dominantou až 25 m) je určena primárně pro městskou zástavbu a obytná sídliště a v daném území je zcela odpovídající.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vyhodnocení výsledků veřejných projednání je vždy de facto pracovní verzí, která se koriguje v závislosti na dynamice pořizovacího procesu s tím, že výsledná verze je doplněna pořizovatelem ve chvíli předložení samosprávnému orgánu ke schválení, který se může s vyhodnocením/rozhodnutím ztotožnit či je odmítnout - je pak logickým závěrem, že nelze zveřejňovat pracovní, nehotové či výslednému řešení neodpovídající pracovní texty, nota bene ne před tím, než jsou předloženy orgánu, který je potvrzuje, k projednání.
Tímto postupem samozřejmě není dotčeno právo podatele a osob prokázavších právní zájem do spisu nahlédnout.

655

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337350/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337350
Příl.:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna (ÚPMB)**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsm - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsm - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Žebětín……., parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ano
- ne

Navrhovaná změna: Biokoridor ÚSES

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] který sousedí s ostatními pozemky pro zemědělskou výrobu a obživu, tvoří tak celek a nacházejí se v lokalitě A. Podle navrhované změny má dojít ke změně jejich využití z plochy zemědělské na plochu Biokoridoru (K)a navíc tento pozemek by rozdělila a znehodnotila na tři nesmyslné kusy s čímž razantně nesouhlasím!!!!. . S tímto návrhem nesouhlasím a žádám, aby pozemky v uvedené lokalitě zůstaly stabilizovanou plochou zemědělskou tak jako doposud.

Dotčená lokalita je stále vedena jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha biokoridoru neumožňuje a navíc tento pozemek by rozdělila a znehodnotila na tři nesmyslné kusy s čímž razantně nesouhlasím!!!!. Změna využití těchto pozemků je v rozporu se záměrem vlastníka užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím. V současné době dochází ke značným úbytkům zemědělské půdy a tímto nezodpovědným jednáním ohrožujeme potravinovou soběstačnost naší země.

Pozemky v dotčené lokalitě se jsou stále vedeny jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha městské zeleně neumožňuje. Navrhovaná změna tedy není v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, které stanovuje, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu. Ust. § 5 citovaného zákona ukládá pořizovatelům a projektantům územně plánovací dokumentace řídit se zásadami ochrany ZPF (§4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Prioritní ochranu ZPF aproboval rovněž Nejvyšší správní soud. V rozsudku NSS ze dne 18. 1. 2011, sp. zn. 1 Ao 2/2010 – 185, bylo dovozeno, že *„zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba.*

V Brně..... dne 22.6.2021...	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337350/2021
Námitky

MMB/0337350/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
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. 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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
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 Žebětína 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 a v předmětném území je vymezena plocha zemědělská s ochranným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Pro informaci uvádíme, že dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Žebětín.
Vymezení skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálního biokoridoru LKB ZE01 vyplývá v předmětném území z aktuálně zpracovaného odborného oborového dokumentu "Plánu ÚSES pro katastrální území Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Nový Lískovec" (Ageris s.r.o., 2018), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Žebětína (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil jednu z větví místního ÚSES, která umožňuje v předmětné lokalitě migraci organismů (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině). 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 (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně či nestavební - zemědělské, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.
Na základě uvedeného není účelné měnit vymezený ochranný režim ÚSES, který je v dané lokalitě vymezen zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena plocha zemědělská s prvky ÚSES) a k zajištění veřejného zájmu především 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 že vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).
Nicméně uvádíme, že v rámci výše uvedených ochranných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

626

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337354
Příl.:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna (ÚPMB)**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337354/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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……., parc č.* [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ano
- ne

Navrhovaná změna: Biokoridor ÚSES

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] který sousedí s ostatními pozemky pro zemědělskou výrobu a obživu, tvoří tak celek a nacházejí se v lokalitě A. Podle navrhované změny má dojít ke změně jejich využití z plochy zemědělské na plochu Biokoridoru (K)a navíc tento pozemek by rozdělila a znehodnotila na tři nesmyslné kusy s čímž razantně nesouhlasím!!!!. . S tímto návrhem nesouhlasím a žádám, aby pozemky v uvedené lokalitě zůstaly stabilizovanou plochou zemědělskou tak jako doposud.

Dotčená lokalita je stále vedena jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha biokoridoru neumožňuje a navíc tento pozemek by rozdělila a znehodnotila na tři nesmyslné kusy s čímž razantně nesouhlasím!!!!. Změna využití těchto pozemků je v rozporu se záměrem vlastníka užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím. V současné době dochází ke značným úbytkům zemědělské půdy a *tímto nezodpovědným jednáním ohrožujeme potravinovou soběstačnost naší země.*

Pozemky v dotčené lokalitě se jsou stále vedeny jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha městské zeleně neumožňuje. Navrhovaná změna tedy není v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, které stanovuje, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu. Ust. § 5 citovaného zákona ukládá pořizovatelům a projektantům územně plánovací dokumentace řídit se zásadami ochrany ZPF (§4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Prioritní ochranu ZPF aproboval rovněž Nejvyšší správní soud. V rozsudku NSS ze dne 18. 1. 2011, sp. zn. 1 Ao 2/2010 – 185, bylo dovozeno, že *„zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba.*

V Brně..... dne 22.6.2021...	Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0337354/2021
Námitky

MMB/0337354/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezeným biokoridorem.

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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

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 Žebětína 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 a v předmětném území je vymezena plocha zemědělská s ochranným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Pro informaci uvádíme, že dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Žebětín.

Vymezení skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálního biokoridoru LKB ZE06 vyplývá v předmětném území z aktuálně zpracovaného odborného oborového dokumentu "Plánu ÚSES pro katastrální území Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Nový Lískovec" (Ageris s.r.o., 2018), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Žebětína (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil jednu z větví místního ÚSES, která umožňuje v předmětné lokalitě migraci organismů (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině). 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 (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně či nestavební - zemědělské, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Na základě uvedeného není účelné měnit vymezený ochranný režim ÚSES, který je v dané lokalitě vymezen zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena plocha zemědělská s prvky ÚSES) a k zajištění veřejného zájmu především 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 že vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

MMB/0337354/2021
Námitky

Nicméně uvádíme, že v rámci výše uvedených ochranných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

625

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337358/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337358
Příl.:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna (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……., parc č.* [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ano
- ne

Navrhovaná změna: Plocha městské zeleně (Z)

Jsem vlastníkem pozemků parc. č. [redacted] které sousedí, tvoří tak celek a nacházejí se v lokalitě Zn-2 . Podle navrhované změny má dojít ke změně jejich využití z plochy zemědělské na plochu městské zeleně a Biocentrum. S tímto návrhem nesouhlasím a žádám, aby pozemky v uvedené lokalitě zůstaly stabilizovanou plochou zemědělskou tak jako doposud.

Dotčená lokalita je stále vedena jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha městské zeleně neumožňuje. Změna využití těchto pozemků je v rozporu se záměrem vlastníka užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím. V současné době dochází ke značným úbytkům zemědělské půdy a tímto nezodpovědným jednáním ohrožujeme potravinovou soběstačnost naší země.

Pozemky v dotčené lokalitě se jsou stále vedeny jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha městské zeleně neumožňuje. Navrhovaná změna tedy není v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, které stanovuje, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu. Ust. § 5 citovaného zákona ukládá pořizovatelům a projektantům územně plánovací dokumentace řídit se zásadami ochrany ZPF (§4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Prioritní ochranu ZPF aproboval rovněž Nejvyšší správní soud. V rozsudku NSS ze dne 18. 1. 2011, sp. zn. 1 Ao 2/2010 – 185, bylo dovozeno, že *„zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba.*

V Brně..... dne 22.6.2021...	Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0337358/2021
Námitky

MMB/0337358/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně.

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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

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 Žebětína 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 a v předmětném území je vymezena plocha krajinné zeleně s ochranným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Pro informaci uvádíme, že dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Žebětín.

Vymezení skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokální biocentrum LBC ZE04 vyplývá v předmětném území z aktuálně zpracovaného odborného oborového dokumentu "Plánu ÚSES pro katastrální území Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Nový Lískovec" (Ageris s.r.o., 2018), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Žebětína (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil jednu z větví místního ÚSES, která má hydrofilní charakter a vymezené lokální biocentrum LBC ZE 04 "Žebětínská rákosina" umožní v předmětné lokalitě trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině). 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 (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K" s vymezeným ochranným režimem ÚSES, která je v dané lokalitě vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena plocha krajinné zeleně s prvky ÚSES) a k zajištění veřejného zájmu především 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 že vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

MMB/0337358/2021
Námitky

Nicméně uvádíme, že v rámci výše uvedených ochranných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

624

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337360/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Čj. MMB: 0337360
Příl.:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna (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……., parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

• K textové části	• Ke grafické části	• K procesu pořizování

Městská část	Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
- ano
- ne

Navrhovaná změna: Biokoridor ÚSES

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] který sousedí s ostatními pozemky pro zemědělskou výrobu a obživu, tvoří tak celek a nacházejí se v lokalitě A. Podle navrhované změny má dojít ke změně jejich využití z plochy zemědělské na plochu Biokoridoru (K)a navíc tento pozemek by rozdělila a znehodnotila na tři nesmyslné kusy s čímž razantně nesouhlasím!!!!. . S tímto návrhem nesouhlasím a žádám, aby pozemky v uvedené lokalitě zůstaly stabilizovanou plochou zemědělskou tak jako doposud.

Dotčená lokalita je stále vedena jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha biokoridoru neumožňuje a navíc tento pozemek by rozdělila a znehodnotila na tři nesmyslné kusy s čímž razantně nesouhlasím!!!!. Změna využití těchto pozemků je v rozporu se záměrem vlastníka užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím. V současné době dochází ke značným úbytkům zemědělské půdy a tímto nezodpovědným jednáním ohrožujeme potravinovou soběstačnost naší země.

Pozemky v dotčené lokalitě se jsou stále vedeny jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha městské zeleně neumožňuje. Navrhovaná změna tedy není v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, které stanovuje, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu. Ust. § 5 citovaného zákona ukládá pořizovatelům a projektantům územně plánovací dokumentace řídit se zásadami ochrany ZPF (§4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Prioritní ochranu ZPF aproboval rovněž Nejvyšší správní soud. V rozsudku NSS ze dne 18. 1. 2011, sp. zn. 1 Ao 2/2010 – 185, bylo dovozeno, že *„zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba.*

V Brně..... dne 22.6.2021...	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337360/2021
Námitky

MMB/0337360/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
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. 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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
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 Žebětína 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 a v předmětném území je vymezena plocha zemědělská s ochranným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Pro informaci uvádíme, že dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Žebětín.
Vymezení skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálního biokoridoru LKB ZE01 vyplývá v předmětném území z aktuálně zpracovaného odborného oborového dokumentu "Plánu ÚSES pro katastrální území Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Nový Lískovec" (Ageris s.r.o., 2018), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Žebětína (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil jednu z větví místního ÚSES, která umožňuje v předmětné lokalitě migraci organismů (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině). 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 (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně či nestavební - zemědělské, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.
Na základě uvedeného není účelné měnit vymezený ochranný režim ÚSES, který je v dané lokalitě vymezen zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena plocha zemědělská s prvky ÚSES) a k zajištění veřejného zájmu především 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 že vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).
Nicméně uvádíme, že v rámci výše uvedených ochranných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

1646

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

(datovou schránkou – elektronicky)

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337374/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

k čj.: MMB/0233240/2021

DS

Podatelé:

I. **ROS, a.s.,** IČO: 63472406, sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, sp. zn. B 1664 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou představenstva Ing. Jindřich Jedlička

jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 785 pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a

II. **ADS Group, a.s.,** IČO: 27671186, sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, sp. zn. B 4547 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou správní rady Radek Kučera

jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 3765 pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a

III. **Autocentrum ROS, a.s.,** IČO: 64506908, sídlem Poříčí 805/1c, Staré Brno, 603 00 Brno, sp. zn. B 1898 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou představenstva Radek Kučera

jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 655 pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a

IV. **BSZ Holding, a.s.,** IČO: 27679837, sídlem Poříčí 805/1c, Staré Brno, 603 00 Brno, sp. zn. B 4602 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou správní rady Ing. Ivana Brýžová

jako právnická osoba se sídlem na území města Brna a oprávněný uživatel nemovitostí v daném (dotčeném) území;

podávají věcně shodné připomínky a

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

I.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace podle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52 odst. 1, 2, 3, 4 a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 ve věci projednávání nového územního plánu města Brna (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

my, uvedení a podepsaní podatelé, jako vlastníci nemovitostí ve statutárním městě Brno, uplatňujeme tyto věcně shodné připomínky a

n á m i t k y ,

a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část nového územního plánu v:

městské části:	Brno–střed
katastrální území:	Staré Brno
při ul.:	Poříčí, Rybářská

kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené ve variantě NÚP k/jako rozvojová lokalita **„SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová"**, složená z:

plocha:	přestavby
způsob využití:	plocha smíšená obytná
struktura zástavby:	kompaktní
výšková úroveň zástavby:	9-22 m s dominantou do 40 m
specifikace způsobu využití:	-
předpokládaný rozsah lokality:	cca 33 800 m2
tedy souhrnně označeno:	C (resp. **C/k4**)

a

plocha:	přestavby
způsob využití:	plocha veřejného prostranství
struktura zástavby:	-
výšková úroveň zástavby:	-
specifikace způsobu využití:	-
předpokládaný rozsah lokality:	(dělí lokalitu na dva další celky, tj. vzniká jedno (další) veřejná prostranství)
tedy souhrnně označeno:	**O**

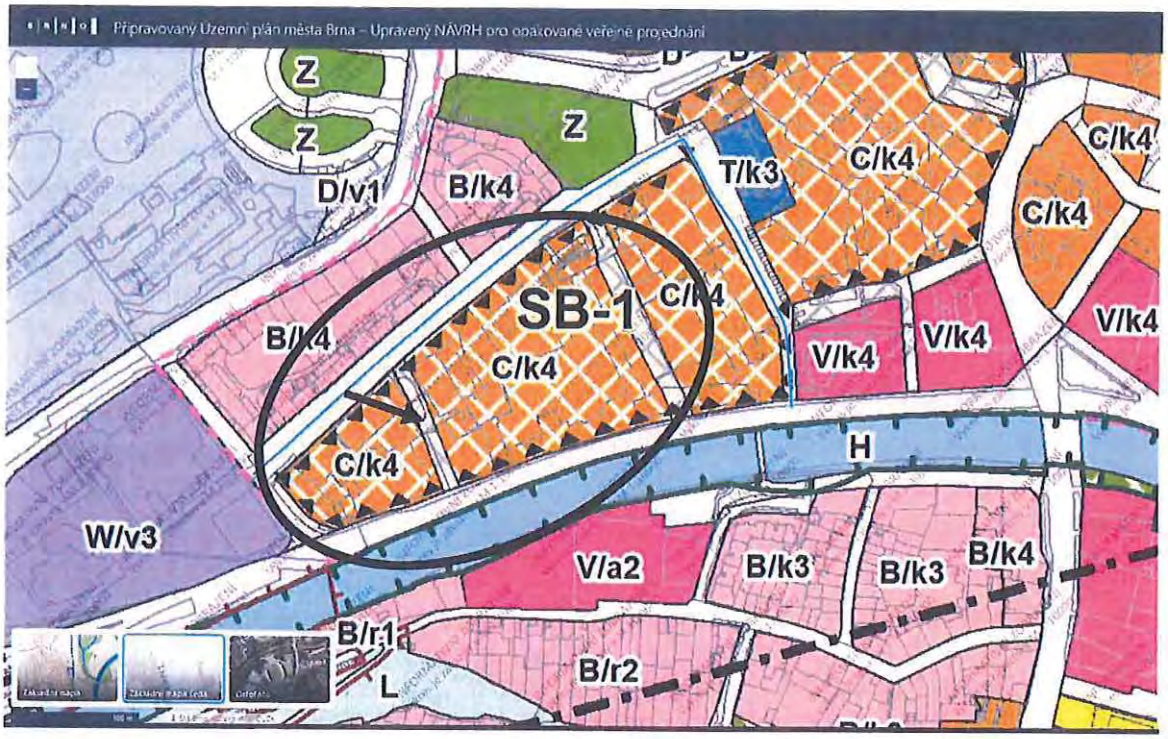
Navrhovaná změna – návrh změny územního plánu na:

<u>zrušení návrhových ploch veřejného prostranství „O" ve vymezené trase a začlenit danou plochu do jednotného celku jako „C/k6, resp. 7"</u>

(resp. sjednotit celou plochu do Ck6 a 7 a veřejné prostranství jehož součástí bude pozemní komunikace řešit individuálně dle stavebního záměru, a nikoliv plánovitě již v NÚP)

Identifikace území dotčeného námitkami:

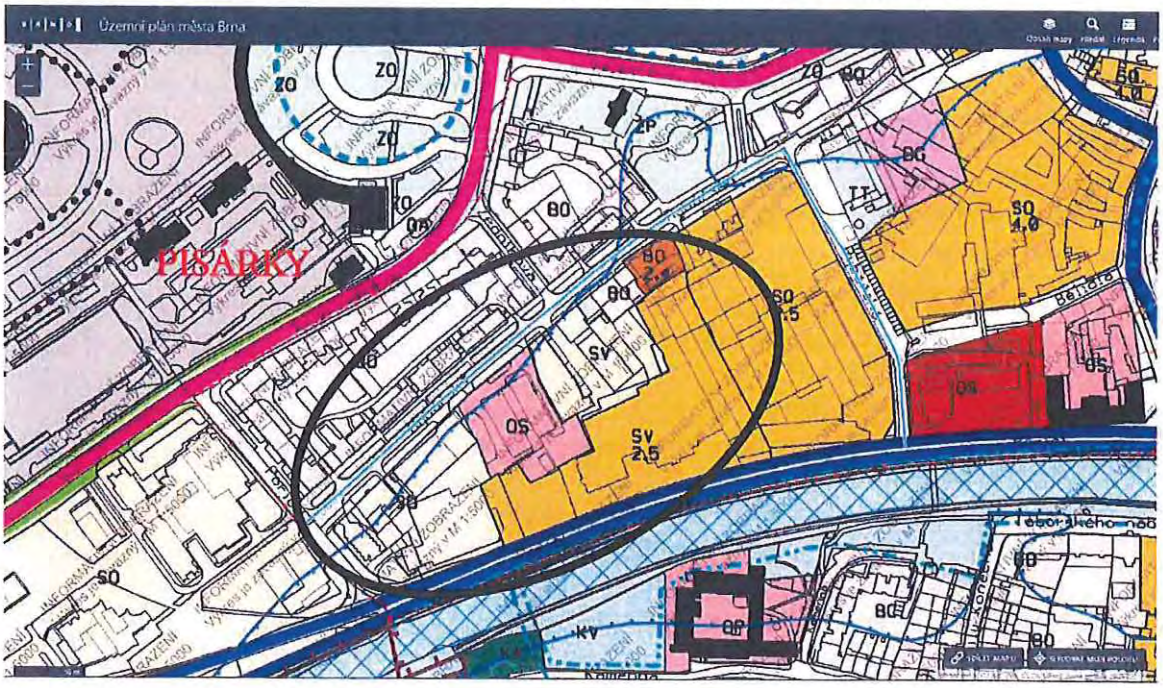
Vždy se jedná o celé území dotčené návrhem nového územního plánu (NÚP) označeného v rozvojové lokalitě „SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová“ mezi ulicemi Poříčí a Rybářská (C/k4 a O) na předmětných pozemcích (přesná specifikace lokality viz výše), pokud není v konkrétní námitce území jinak konkretizováno.



Obrázek č. 1. (dostupné z https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že výše uvedená osoba nemůže podat námitku, pokládejte námitky za připomínky.

Stávající podmínky daného území podle stávajícího Územního plánu města Brna:


Územní plán města Brna
PŘÍKLADY
ZO
ZO
ZO
ZO
ZP
BO
BO
BO

Námitky:

Tímto se podatelé plně odkazují na své předchozí podané námitky/připomínky a odůvodnění v prvním kole projednávání nového územního plánu města Brna (NÚP) z 29. 6. 2020 a tyto dále doplňují o následující:

1) Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby:

1

My uvedení podatelé shodně namítáme změnu využití – další dělení – stávající lokality – plochy na další menší celky, tj. stanovení nové ploch veřejného prostranství na soukromých pozemcích, kdy se již daná celistvá plocha dělí jedním veřejným prostranstvím (komunikací). Další rozdělení v menší části, a to v místech kde se nyní nacházejí pozemní stavby (objekty) je nedůvodné, protože v lokalitě (dnes celistvé, se již s jedním „nesporným" rozdělením počítá). Takové nově navržené dělené využití plochy (na další menší celky), tj. nové plochy bez jakékoliv zástavby pozemní stavbou vlastníkem pozemku (jen komunikační plochou), se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy. Plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to v daném území s ohledem na stávající Územní plán města Brna[1] (dále taky jen „ÚPmB") a možnou lepší regulaci do budoucna podle stavebních předpisů (§ 88 stavebního zákona).

1

Navrhujeme ponechat jako plochu celistvou (bez nuceného dělení), a to ji sjednotit jako plochu označovanou Ck/6 resp. 7

Odůvodnění námitky:

Jako předmět nepřípustné změny je nově navržené další nucené dělení nyní celistvé plochy, na nové rozdělení (ponecháno nesporné rozdělení na dva celky původně neděleného území dle stávajícího ÚPmB v části území mezi ul. Rybářská a Poříčí (obr. č. 2)). Nové další dělení danou navrhovanou lokalitu C/k4 je nesystematicky (obr. č. 1), a to jen na základě uvážení pořizovatele NÚP, a to bez přezkoumatelného (doložitelného) důvodu či předloženého přezkoumatelného odůvodnění vycházejícího z odborného podkladu o reálnosti provedení. Toto správní uvážení dělí nyní celistvé území nařízeným umístěním veřejného prostranství, na tři celky, přičemž postačí, s ohledem na velikost území dělení, pouze na dva úseky, které i tak nebylo kdy řádně odůvodněno. Navrhované další dělení je bez jakékoliv koncepce a smysluplného napojení především na ul. Poříčí ve vzdálenosti cca 100 m od blízké stávající křižovatky a cca 180 m od nového „nesporného" navrhovaného veřejného prostranství (nově vytvořeného dělením stávajícího neděleného území). Další dílčí dělení na ještě menší celky, a to bez ohledu umístění na pozemcích soukromých vlastníků a nyní postavených staveb (objektů), kdy se nově nuceně plánuje nové křížení komunikací v blízkém sledu (ul. Poříčí), a to bez jakéhokoliv projednávání a bez zohlednění stávající či plánované výstavby v daném území a tím i vlivu na plynulost a bezpečnost v dopravě. Nesmyslné další dělení s ohledem na velikost území je nepřípustným zásahem do práv podatelů, a to s ohledem na podobně velké jiné lokality v daném NÚP.

Pokud NÚP plánuje na soukromých pozemcích realizovat veřejné prostranství za účelem realizace komunikací, musí být umístění smysluplné a vycházet z logiky a rozsahu plánovaného stavebního záměru, tak jak bude individuálně navržen a projednáván, a nikoliv předem předjímat rozsah a dopad stavebního záměru a tím vymezovat tyto veřejné plochy předem. Navržení veřejných ploch je bez jakékoliv koncepce či s ohledem na plánované stavební záměry investorů v daném území a již existujících staveb. Případný investor může dané veřejné prostranství vystavět (včetně komunikace), ale v místech smysluplného využití pozemků, dle svých návrhů s ohledem na dotčené správní orgány při projednávání stavebního

[1] Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna č.1/2005, č.5/2005, č.10/2005, č. 12/2005, č.35/2005, č. 7/2006, č.9/2006, č.12/2006, č.22/2006, č. 26/2006a opatření obecné povahy statutárního města Brna č. 1/2007, č. 1/2008, č. 1/2009, č. 3/2009, č. 4/2009, č. 5/2010, č. 6/2010, č. 7/2010, č.1/2011, č.1/2019, č. 2/2019, č. 3/2019, č.4/2019, č.1/2020, č.2/2020 č. 3/2020,č. 4/2020,č. 6/2020, č. 7/2020, č. 10/2020, č. 11/2020, č. 14/2020, č.1/2021 (č.13/2020), č. 2/2021, č. 3/2021 a č. 4/2021

záměru, a to za předpokladu splnění podmínek daných právními předpisy, a nikoliv takto vynuceně v nesmyslné poloze.

Předkládaný nový územní plán (NÚP) nereflektuje stávající využívání dané plochy jako plochy vhodné pro přestavbu (jako celku), nyní plochy návrhové dle ÚPmB (nikdy nedělené), a to bez vynuceného dělení a nuceného připojení na ul. Poříčí, která dle stávajícího projednávání není smysluplná, a reálně ani proveditelná, a to tak jak to nyní NÚP závazně stanovuje. NÚP při svém rozhodování nereflektuje stávající zastavěnost a potencionální a smysluplné a již rozjednané (navrhované) plánované využití dané plochy s přihlédnutím na doposud platný ÚPmB pro danou lokalitu, a to i se zohledněním napojení na dopravní infrastrukturu především na ul. Poříčí, kde se již jedno nové propojení plánuje a je *de facto* „nesporné". Dochází k narušení dlouhodobě plánovaného využití a tím narušení legitimního očekávání využitelnosti daného území podle podmínek ÚPmB pra danou celistvou lokalitu s jedním nově plánovaným rozdělením.

Navrhovaná změna, tj. odejmutí rozvojového potencionálu dané lokality jako celku a dělení na další menší celky a stanovení vynucených tras veřejného prostranství s komunikací, plně nerespektuje se záměry NÚP s ohledem na stávající znění ÚPmB a vznáší do rozhodování pořizovatel NÚP nepřezkoumatelné závěry s ohledem na podobné rozvojové plochy bez nuceného dělení na menší celky, a to pouze uvážením orgánem veřejné moci. Na zcela vhodném území jako celku se smysluplná přestavba zakazuje, resp. se území dělí na menší celky, přičemž podobné sousední celky se účelově nedělí. Přitom i v jiných podobně rozsáhlých lokalitách dle NÚP nedochází k nucené změně a jde i např. o lokality doposud nezastavěné jakoukoliv stavbou mimo intravilán obce na zemědělských pozemcích (ZPF), které NÚP ponechává plně bez nuceného rozdělení i když zde by byl prostor pro územní plánování přiléhavější než v již dlouhodobě zastavěném trvale vypořádaném území.

Takový koncept rozhodování zpracovatel NÚP a tím i nevýhodná změna v této lokalitě, tj. umístěním veřejného prostranství na soukromých pozemcích, bez jakéhokoliv koncepčního řešení, předložením jakéhokoliv odborného dokladu či vyjádření o splnitelnosti reálného využití a napojení komunikací (nyní umisťovaných na soukromých pozemcích a stavbách bez souhlasu jejich vlastníků) je nepřípustné rozhodování a nepřijatelná změna. Pořizovatel NÚP rozhoduje v této dílčí otázce k horšímu, a to s ohledem na stávající celistvost území dle ÚPmB, a to i z hlediska rozhodování pořizovatele NÚP v jiné podobné či stávající části NÚP.

Povolení výstavby v celé lokalitě (tak jak je tomu doposud), tj. pro celou lokalitu (její část) v navrhovaném územním plánu ještě logicky neznamená, že takto budou i povoleny všechny stavby s ohledem na stavební předpisy a jiné související právní předpisy (dopravní a technické napojení na veřejnou infrastrukturu) jen dojde k odstranění neúměrného zásahu do vlastnických práv orgánem veřejné moci, který takto zasahuje (mění stávající podmínky k horšímu). Pořizovatel NÚP svým závazným určením polohy komunikací, a to bez jakéhokoliv podpůrného (přezkoumatelného) důkazu o proveditelnosti veřejných staveb na soukromých pozemcích, rozhoduje v této otázce zcela proti dikci základních předpokladů řádného rozvoje dané lokality. Dopravní a technické napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu by bylo vhodné řešit vždy individuálně v případných správních řízeních (o umístění stavby) s přihlédnutím k ustanovení § 88 stavebního zákona (tzv. plánovací smlouva o výstavbě technické a dopravní infrastruktury, tj. i případné veřejné prostranství a komunikace), a to dle individuálního a smysluplného umístění stavebních objektů s ohledem na individuální stavební záměry. Tyto individuální stavební záměry budou muset být přizpůsobeny s ohledem i na stanoviska dotčených orgánů podle § 149 správního řádu, anebo na základě podkladového rozhodnutí např. vydané silničním správním úřadem apod., a tedy zde není veřejná potřeba již nyní taxativně umisťovat plánované dopravní stavby v nesmyslných polohách, jak je uvedeno v NÚP.

Podatel se objektivně domnívá, že je zde prostor pro zachování možnosti se přizpůsobit okolní zástavbě v dané lokalitě, a to i s ohledem na veřejná prostranství a nové komunikace.

Je zde prostor, aby stávající plochy byly neměnné (bez nuceného dělení na další menší celky), pokud je již rozdělen jednou plánovanou a „nespornou" veřejnou plochou (komunikaci) a tím nedocházelo k degradaci či vynucené změně na již provedeném plánovaném stavebním záměru (charakteru dané lokality), tak jak plyne ze stávající rozhodovací praxe stavebního úřadu. Plochy veřejného prostranství, jehož součástí bude i další nová komunikace (dopravní infrastruktura) lze na základě platných právních předpisů realizovat (nařídit stavebníkovi) jinak než v NÚP (§ 88 stavebního zákona). Využitelnost celého území, tak jako doposud s jednou plánovanou nespornou veřejnou plochou (komunikací) nenarušuje celkový koncept využitelnosti daného území ani nenarušuje charakter širších vztahů v daném území, a jsou již takto i dlouhodobě využívané okolní komunikace a tím i či nesporné dopravní napojení. Nově by vznikly dvě nové křižovatky na ul. Poříčí v krátkém sledu za sebou, což není ani přípustné pro plynulost a smysluplnost dopravy v daném území (ul. Poříčí). Není zřejmé, z jakého dopravního auditu vychází předpoklad NÚP, že umístěním dalších dvou křižovatek bude napojení výhodnější a usnadní řešení dané dopravy (bezpečnost a plynulost) v daném území, a to ve takto vynucených trasách bez ohledu na možné stavební záměry a případné lepší umístění, které by vzešlo z projednávání individuálního stavebního záměru před správními orgány.

Ze své dřívější komunikace mezi podateli a Magistrátem m. Brna ve věci chodníku a přilehlých komunikací pro stavbu veřejné nabíjecí el. stanice (řízení je vedeno již 15 roků , mj dokumentace a žádosti společnosti Autocentrum Ros a.s., se na Magistrátu města Brna ztratily) je podatelům známo, že řešení pro napojení ul. Rybářské je ŘSD uvažováno odbočovacím pruhem na poz.p,č. 871/4 k.ú. Staré Brno z ulice Poříčí až „ za rohem „ ze stávající komunikace kolem poz.p.č. 873/2 a 875/5 k.ú. Staré Brno (naproti hotelu Voroněž) a z tohoto důvodu je i označováno jako zájem a rezerva pro ŘSD pro odbočení.

Vytvoření nové komunikace cca 80 m před tímto odbočením je kontraproduktivní, zcela nesmyslné a nemá žádné dopravní či jiné opodstatnění.

NÚP v této podobě dojde ke znehodnocení investičních záměrů podatelů (a tím i ušlého zisku), a takové rozhodnutí orgánů veřejné moci při rozhodování o NÚP generuje oprávněný důvod pro podání žaloby, a to i na náhradu vzniklé škody.

2) Námitka č. 2 – výšková úroveň zástavby:

2 My uvedení podatelé shodně namítáme další námitku pro danou lokalitu, a to výškové zařazení dané lokality s výškovým limitem zástavby nyní jen do č. „4", tj. od 9 – 22 m s lokální dominantou do 40 m. Podle našeho názoru jde o zcela neadekvátní výškové omezení (zónování), tj. omezení stávající a plánované zástavby v daném území. Výškové omezení neodpovídá stávajícímu charakteru a funkci dané plochy a rozvojovému potencionálu v blízkosti středu města Brna, a to s ohledem na stávající a plánované výškové využití ploch (pozemků) s dosavadním výškovým zónováním (bez výškového omezení). 2

Navrhujeme změnu na „6" (12 – 28 m s převyšující zástavbou do 40 m), resp. „7" (pro výškové stavby)

Odůvodnění námitky:

Podatelé argumentují využitím zvýšeného objemu staveb a jejich výšek ve prospěch snížení záborů zemědělské půdy pro výstavbu za plochy zástavby dostatečně nevyužité v zastavěném území jako základní dlouhodobou hodnotou vysokého společenského významu.

Poukazuji na jiná města, kde nejenže toto pochopili, ale přímo zákonnými normami větší úroveň výškové zástavby přímo vyžadují (např. Berlín). Toto lze očekávat v nejbližší době dle názoru podatelů i v ČR do cca 10 roku

Předkladatelé NÚP nereflektují stávající využití dané plochy pro již umístěné a dostavované či plánované budovy (jak plyne z příloh – rozhodovací praxe stavebního úřadu), a to s ohledem na velikost pozemků, podle stávajícího využití IPP (podle dnes platného ÚPmB). Tak jak je NÚP navržen neodpovídá možnosti využití zastavěnosti daných pozemků, a to i podle stávajících kritérií IPP v ÚPmB. Výškové limity v NÚP obecně *de facto* zvýhodňuje vlastníky menších pozemků, kterým nynější IPP nepovoluje a neumožňuje jim stavby navýšit a znevýhodňuje vlastníky velkých (rozsáhlých) pozemků, kde i za stávající účinnosti IPP v ÚPmB je možné (a také k tomu i došlo) umístit výškové objekty za splnění ostatních podmínek na tyto stavby kladené stavebním zákonem a jinými právními předpisy.

Tento navrhovaný stav adekvátně nevyhodnocuje stávající výškové limity (stabilizovaného území) a orientační dominanty v dané lokalitě a ani nemohlo dojít k řádné analýze stávajícího stavu v místě a v dané lokalitě, a to ani s ohledem na stávající schválené využití „***Výškového zónování v MMR a jejich ochranná pásma***", která vydal OÚPRMMB dne 27. 2. 2015, kde se zohledňují a stanovují zóny podléhající výškovému sledování (dozoru) mající negativní vliv na architektonické ztvárnění města Brna (umisťování výškových staveb).

Tato lokalita je stanovena jako lokalita 27 a lokalita vhodná pro plánovanou stavbu i výších budov než doposud provedených.



Obrázek č. 3. Výškové zónování výkres C.1.40 (dostupné z https://www.brno.cz)

Podatelé proto zde namítají, že není na místě takové přísné výškové omezení limitující plánovanou zástavbu s ohledem na doposud povolené nebo plánované budovy v daném území a tento schválený územně plánovací podklad. Podatel si je vědom, že výškové limity mohou být na něho kladeny z hlediska jiných právních předpisů, ale není důvodem toto omezit již v návrhu územního plánu, protože omezení na případné nové stavby bude na základě jiného

právního předpisu řádně vyhodnocen při samotném povolení stavby s ohledem na dotčené správní orgány a zákonné limity.

Navrhovaná změna ze stávajícího indexu „4" na index „6, resp. 7", je více reflektující stávající způsob využití intenzity území s ohledem na IPP podle stávajícího ÚPmB a je přesnější s ohledem na charakter okolní zástavby a s ohledem na plánované a doposud projednávané nové stavby. Námi navrhovaná změna je bližší (přiléhavější) a reflektující stávající charakter okolních staveb a plánovaného využití dané plochy (dostavby) novými stavbami v dané lokalitě do budoucna, a to do stejné (obdobné) výšky a odpovídá výškovému zónování města Brna.

Je nutné upozornit, že i přes platné výškové zónování města Brna z roku 2015 se i dnes v jiných částech města Brna povolují (nebo se plánují) výškové dominanty, a to i přesahující 60 m blíže k centru Brna (např. lokalita ul. Cejl 18 patrový dům, u Lužáneckého parku). Další i vyšší stavby, než se dle NÚP plánuje pro tuto lokalitu (i když zde již výškové stavby stojí) se plánuje umístit (do budoucna) pro lokalitu Trnitá, Nové sady, Nová Zbrojovka apod., kde se plánují umístit nové výškové budovy přesahující zásadně svou okolní zástavbu.

Realizace již postavené zástavby (areál Netroufalky – komplex LifeUP) převyšující svoji výškou horizont okolní krajiny výškově lemující území označené SB1, resp. areál BVV o cca 100 m je toho příkladem.

Je tedy nekoncepční a podivné rozhodování, že v lokalitě, kde je nyní výška bez výškového omezení (dle IPP ÚPmB), se plánují do budoucna umístit budovy pouze nižší, tj. nižší, než je dokonce stávající zástavba, a přitom v jiných lokalitách (blíže historickému centru Brna) se umožňuje výstavba nová a zcela vyšší než okolní stávající zástavba v dané lokalitě. Pořizovatel NÚP nereflektuje ani svou předchozí rozhodovací praxi a tím je narušena zásada legitimního očekávání a zásada konzistentního rozhodování orgánů veřejné moci pro danou lokalitu vycházející ze stejných podmínek a charakteru dané lokality. Jde o zásadní pochybení generující nepřezkoumatelnost v rozhodování orgánů veřejné moci, vedoucí ke vzniku rozporů a tím i vzniku škody.

Podatelé upozorňují na to, že ve svých námitkách a připomínkách předchozího zveřejněného návrhu ÚP namítali v důsledku nesmyslné navrhované komunikace vznik škod a návazné ukončení činnosti společnosti podatelů ve výši miliard KČ se ztrátou několikaset pracovních míst. Pořizovatel NÚP se ve svých odůvodněních těmito námitkami nezabýval, tato námitka podatelů není v návrhu ÚP žádným způsobem řešena ba naopak se návrh ÚP v částech „ karty lokalit 1.37 strana 265 a odůvodnění z textové části přílohy č. 1.2 karty lokalit část 1.37 strana 184 a 185 označující zdůvodnění v části pracovní příležitosti tváří, že návrh ÚP vytváří příležitosti pro 2367 pracovníků, aniž by se NÚP pořizovatel byť sebemenším způsobem dotkl námitek podavatelů co do ztráty pracovních míst tak i ztráty finančních příjmů státu a ztrátu mezd pracovníků.

II.

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám (připomínkám) k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhované lokality podle NÚP nerespektují platné zákony České republiky. Změna lokality na další dva menší celky (celkem na tři díly), a umístěním nového veřejného prostranství na dalších soukromých pozemcích, významným způsobem zasahuje do chráněného stavu (legitimního očekávání) u příslušných pozemků (lokalit). Při schvalování NÚP není zachován

princip kauzality při rozhodování orgánů veřejné moci a princip subsidiarity. Účastníci respektují jedno dělení dnes celistvé lokality (zásahem moci veřejné do svých práv, tj. považují za nesporné jedno rozdělení veřejným prostranstvím daného území), ale je zcela nadbytečné umisťovat veřejné prostranství další a dělit území na účelové další menší celky, tak jak je uvedeno shora v textu (obr. č. 1).

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení a předchozího (logického) rozhodování orgánů veřejné moci, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu v úřední evidenci pro danou lokalitu) ani již nesporné umístění jedné trasy veřejného prostranství. Je porušen smysl a účel plánovaného využití dané lokality, a to především co do omezení rozsahu dané lokality, nyní bezúčelně dělené na další menší celky a umisťování ploch pro dopravu (veřejné prostranství s komunikaci) v místech již umístěných a povolených či plánovaných jiných staveb. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení v návrhu územního polánu ve výčtu a počtu velikosti rozvojových lokalit, kdy nyní danou lokalitu na soukromých pozemcích „účelově" dělí na další menší celky i když je již jedno nesporné nové rozdělení přijatelné a v jiných lokalitách NÚP k účelovému dělní nedochází (např. SB-4 Nové sady, SB-2 Mendlovo náměstí – průraz, Str-2 Úvoz-Tvrdého, Zn-8 U Újezda, Zi-18 U Zderadova mostu, Ze-2 Nová Zbrojovka, další viz Lokality Heršpická apod.). V jiných i větších lokalitách (v území nevzniká žádné veřejné prostranství (komunikace)), zde vznikne jedna nesporá a druhé nesmyslné umístěná (sporná) plocha veřejného prostranství, tj. dochází k neúměrnému nucenému dělení na menší celky. V jiných shodně podobných lokalitách (území) není nucené umístění dalších komunikací plánováno a „dělené" je ponecháno na vlastnících – stavebníkovi – a správních orgánech, a to s ohledem na jejich individuální stavební záměr.

Takto navrženým územním plánováním rovněž nedochází k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj daného území, a to sledováním soustavného a komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání daného území, s cílem vedoucí k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území, která již nyní podléhá změně povolenými stavebními záměry, které nejsou plně reflektovány a zcela „nuceně" se tímto nařízením – dělením další menší plochy – nepřípustně zasahuje do legitimního očekávání a účelnosti při šetření práv podatelů podle zásad NÚP a zásady subsidiarity.

Pokud dojde ke schválení dané lokality (dělení na další menší celky), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádané lokality s velmi neobvyklou plánovanou zástavbou, a umístěním plochy pro dopravu na již existujících stavbách (znemožňující např. jejich přestavbu). Ze všech výše uvedených kritérií, tak i z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav je takové rozhodování nepřezkoumatelné a tím zcela chybné. Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě), bránící řádnému hospodářskému rozvoji dané lokality a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího rozvoje v daném území a tím ke komplexnímu řešení účelného využití a smysluplného prostorového uspořádání území s cílem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném území. Tím by rapidně došlo k poškození práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném s ohledem na škodu značného rozsahu.

Na otázku nepřiměřenosti zásahu do vlastnických práv podatelů lze poukázat na rozhodování správních soudu, kdy je nezbytné při každém výkladu právních předpisů respektovat princip přiměřenosti (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2012, pod čj. 7 As 144/2012 - 53 a ze dne 13. 2. 2014, čj. 7 As 75/2013 – 53, všechny rozsudky dostupné z www.nssoud.cz). Z těchto rozsudků vyplývá dokonce to, že: *„pokud by regulace provedená územním plánem byla regulací nepřiměřenou, byly by správní orgány a soudy povinny tuto*

regulaci neaplikovat." Ale zde je dán ještě prostor, aby se případné spory při aplikaci daly vyřešit již předem, při pořízení NÚP než v průběhu realizace návrhu příslušného stavebního záměru.

Podatelé dále poukazují také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, pod čj. 1 Ao 1/2009 - 185 (str. 8), v němž se uvedený soud mj. vyjádřil tak, že: *„podmínkou veškerých omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývajících z územního plánu musí být ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a o to, že jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*" Zde dochází zjevně k překročení mantinelů přiměřenosti a proporcionality pořizovatelem NÚP v této lokalitě, a to i s ohledem na právní závěr konstatovaný i rozšířeným senát Nejvyššího správního soudu v jeho usnesení ze dne 21. 7. 2009, pod čj. 1 Ao 1/2009 – 120.

V rozsudku Nejvyššího správního osudu ve věci spis. zn. 2 Ao 4/2008 ze dne 5. 2. 2009 Nejvyšší správní soudu (a také již odborné literatura), společně uvádějí, že pokud se jedná o zásahy orgánem veřejné moci, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (také dle otázky k civilizační a politické úloze vlastnického práva v dějinách viz komplexně Richard Pipes: Vlastnictví a svoboda, Argo, Praha 2008).

V tomto případě jde o zásah do vlastnických práv podatelů zásadní (v podstatě dané lokality nadbytečný) a dále není vůbec uvedeno, jakou náhradu by pořizovatel NÚP vlastníkovi vůbec nabídl. Přičemž pořizovatel NÚP již předem ví o tom, že vlastník bude náhradu plně požadovat (pořizovatel se nechová jako řádný hospodář a nepředchází případným sporům a nárokům na něho kladené ze zákona, a to v případě, kdy lze jednoduše sporu předejít, a to s ohledem na podobné rozhodování v jiných věcně shodných lokalitách). Náhradu škody, která je rozhodováním orgánu veřejné moci seznatelná, lze navíc vymáhat i podle práva soukromého (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015 pod sp. zn. 25 Cdo 3444/2013 a ze dne 26. 4. 2016 pod sp.zn. 22 Cdo 1425/2014, dostupné z https://www.nsoud.cz) což podatelé, pokud bude NÚP schválen beze změn, s největší pravděpodobností využijí.

Podatel proto požaduje, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti kvalitního využití dané lokality do budoucna a nedošlo k neúčelnému krácení práv podatele (rozdělením lokality na menší celky), tj. aby pořizovatel NÚP z daného sledovaného území (lokality) vynechal násilně umístěnou plochu „O" a sjednotil danou lokalitu do jednoho celku, tak jak je tomu nyní v ÚPmB. Sjednocením plochy by došlo k zamezení znemožnění rozvoje v dané lokalitě. Pokud by byl NÚP schválen beze změn, došlo by k neúčelnému a nepředvídatelnému krácení práv podatelů, a to z důvodů rozhodování orgánů veřejné moci. Tím by byl dán důvod pro podávání žalob, a to i na náhradu vzniklé škody, při konfrontaci a přihlédnutím k jiným srovnatelným či podobným lokalitám v daném či podobném území, tj. při obdobném rozhodování o lokalitách pořizovatel NÚP, a to s jinými (rozdílnými) výsledky a dopady pro vlastníky daných lokalit. Tyto seznatelné rozdíly v rozhodování u pořizování NÚP jsou nahodilé a zcela nepřezkoumatelné (nedůvodné).

V Brně dne 28.6.2021

.....
ROS, a.s.

[redacted]

.....
ADS Group, a.s.

[redacted]

.....
Autocentrum ROS, a.s.

[redacted]

.....
BSZ Holding, a.s.

[redacted]

Důkaz – úřední evidence

Bez příloh

MMB/0337374/2021
Námitky

MMB/0337374/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno rozdělení plochy smíšené obytné v lokalitě SB-1 mezi ulicemi Rybářská -Poříčí (oproti platnému ÚPmB) na tři celky plochami veřejných prostranství. Podatel požaduje zrušení návrhových ploch veřejných prostranství a jejich začlenění do plochy C.

Předmětná plocha ohraničená ulicemi Rybářská- Poříčí je plochou přestavby. Dle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona je plochou přestavby "plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území".

Základem dlouhodobě historicky utvářené i nově navržené struktury města je kostra veřejných prostranství, která je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města, a spolupodílí se na vytváření charakteristického obrazu města. Veřejná prostranství jsou určena pro veřejný život a zpravidla jsou prostorem pro vedení dopravní a technické infrastruktury. Územní plán v plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené (například podrobnější územně plánovací dokumentací) a vymezuje je přednostně na pozemcích města; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie. Veřejné prostranství rovněž slouží k definování urbanistických struktur, k vymezování významných pěších tras a napojení území.

V rámci obecných podmínek využití území jsou v závazné textové části nového ÚPmB v kap. 6 stanoveny podmínky pro utváření zástavby (struktura, výšková hladina, prostupnost území) včetně maximální přípustné délky strany nově vytvářeného bloku, která je stanovena na 200 m. Přičemž blokem se rozumí "ucelená část území, tvořená jedním pozemkem (popř. jeho částí), nebo souborem pozemků (popř. jejich částí), určenými k zástavbě, nebo zastavěnými, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím, popřípadě půdorysně vymezená uliční čarou".

Délka strany bloku při ulici Rybářská (bez rozdělení kolmými plochami veřejných prostranství) je cca 415 m. S ohledem na výše uvedené a vzhledem k maximální délce bloku (tj. 200 m) zpracovatel vymezil 2 příčné plochy veřejných prostranství spojující ulici Rybářskou a Poříčí. Nově utvářené bloky svým měřítkem a velikostí odpovídají založené urbanistické struktuře této centrální oblasti města s kompaktní zástavbou.

Celá plocha smíšená obytná -C mezi ulicemi Poříčí- Rybářská je ve vlastnictví třetích osob. Statutární město Brno vlastní pouze 2 malé zastavěné pozemky při ulici Rybářská, které nejsou ve vhodné poloze pro umístění veřejných prostranství. K vymezení ploch veřejných prostranství tedy nemohly být využity pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, tudíž bylo nutno vymezit plochy veřejných prostranství na soukromých pozemcích. Jednu plochu veřejných prostranství zpracovatel navrhl na v současné době nezastavěném území, které nevyžaduje demolici objektů, druhou v návaznosti na plochu městské zeleně.

Z hlediska dopravního připojení na ulici Poříčí, se vzhledem k jejímu významu ne vždy jedná o komunikaci průjezdnou, umožňující připojení ve všech směrech. To je stanoveno až příslušnou úpravou organizace dopravy, která není předmětem řešení územního plánu.

V rámci konkrétního řešení záměru je pak možná úprava v souvislosti s obecnými podmínkami využití území, viz kap.6.3.2 "Hranice základních ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu. Průběh hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byly respektovány: smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické

MMB/0337374/2021
Námitky

vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.)".
S ohledem na výše uvedené není námitce vyhověno.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu výškové úrovně zástavby u předmětných ploch z úrovně 4 na úroveň 6 či 7. V platném ÚPmB je u předmětných ploch stanovena míra stavebního využití indexem podlažní plochy (IPP – 2,5). Neexistuje žádný přesný převod mezi IPP a výškovou úrovní zástavby, ale dle Konceptu nového ÚPmB odpovídají IPP mezi 2-3 nejvíce výškové úrovně 4 nebo 5. Zároveň ve všech třech variantách Konceptu ÚPmB a také v první návrhu ÚPmB (Návrh 2020) byla u předmětné plochy nastavena výšková úroveň 4. Ostatně, v současnosti se na předmětných plochách nenachází objekty, které by svojí výškou přesahovaly 22 metrů. Je tedy zřejmé, že stanovená výšková úroveň zástavby v aktuálním návrhu ÚPmB (I. upravený návrh 2021) je stanovena v souladu s platným ÚPmB i další plánovací dokumentací na kterou navazuje a není ani v rozporu se skutečným stavem v území. Výšková úroveň 4 u předmětných ploch je taktéž ve shodě s okolní zástavbou. Vždyť i další plochy v okolí předmětných ploch (oblast okolo Mendlova nám.) jsou vymezeny převážně s výškovou úrovní zástavby 4, případně s ještě nižší úrovní 3. Vyšší úroveň zástavby se v této lokalitě nevyskytuje.
Podatel upozorňuje na fakt, že v rámci územní studie „Výškové zónování v Městské památkové rezervaci (MPR) a jejím ochranném pásmu“ byly předmětné plochy vymezeny jako součást zóny ve stabilizovaném území, kde je možno výškovou hladinu zvyšovat. Toto tvrzení je pravdivé, ale tato studie zároveň uvádí, že předepsaná maximální výšková hladina zástavby je 25 m, což rozhodně neodpovídá výškové úrovni 7 a spíše to neodpovídá ani výškové úrovni 6. Podatelem požadované výškové úrovně 6 a 7 byly na území města Brna vymezeny pouze u 4 konkrétních lokalit, které zpracovatel vytipoval jako vhodné pro výstavbu výškových budov. Jde o lokality Jižní čtvrť tzv. Trnitá; Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna); Heršpická a Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská.
Jedním z hlavních důvodů, proč není u předmětných ploch možné povolit vyšší výškovou úroveň zástavby je skutečnost, že se předmětné plochy nacházejí v místě chráněného pohledu na vedutu města z vyhlídky v Kamenné kolonii. Veduta města patří dle návrhu ÚPmB mezi hlavní hodnoty navržené k ochraně. Posuzování veduty je vztaženo k významným místům pohledu na vedutu města a vyhlídka v Kamenné kolonii mezi tyto místa patří. Dle zpracovatele by vyšší úroveň zástavby u předmětných ploch mohla tento pohled na vedutu města ohrozit, i z toho důvodu byla u předmětných ploch vymezena „pouze“ výšková úroveň 4.
Výšková úroveň 4 však umožňuje umístění tzv. lokální dominanty, a to až do výšky 40 m. Umístění lokální dominanty je přípustné u urbanisticky významných situací, které jsou podrobně popsány v kapitole 6.4.2 textové části výroku navrhovaného ÚPmB. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality. Z hlediska ochrany veduty města platí, že u vyhodnocování konkrétních záměrů je důležitá nejenom výška budoucích staveb, ale i jejich tvar a celková velikost; štíhlá silueta výškového objektu má zpravidla menší nežádoucí dopad na vedutu než například nevhodně orientovaný deskový objekt. Veškeré záměry v územích s výškovou úrovní 4, 5, 6 a 7 umístěné ve sledované výseči je nutné pro jejich přípustnost vyhodnotit z hlediska jejich případného negativního působení na vedutu města.
Zároveň však platí, že pokud již bylo vydáno územní rozhodnutí, ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, je takový záměr přípustný, a to i v případě, že nebude odpovídat nově stanovené výškové úrovni.

1644

ADVOKÁT
MARTIN
MATĚJKA

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337376/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:

Odbor územního plánování a rozvoje
IDDS: a7kbrrn

DS

sp. zn.

naše zn.: III-120/2020

Vlastník: [redacted]

právně zastoupen Mgr. Ing. Martinem Matějkou, advokátem se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, zapsaném pod ev. č. ČAK 17802

o pozemcích parc. č. [redacted] **v k. ú Štýřice**

Námitky proti územnímu plánu

Přílohy: - *plná moc*
- *Výpis z katastru nemovitostí*
- *fotodokumentace*

Jednou
Elektronicky

IČ: 06481817 | ev. č. ČAK 17802 | Bankovní spojení: Unicredit bank č. ú. 01009692052/2700 | IDDS: imkttpk | Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, budova E | +420 607 853 604 | www.akmatejka.com

I. Námitky

Klient je vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] v k. ú Štýřice. Klient prostřednictvím svého právního zástupce podává proti Návrhu Územního plánu města Brna tyto

námitky,

které odůvodňuje následovně:

II. území dotčené námitkami

Ve smyslu ust. § 52 odst. 3 vymezuje vlastník území dotčené námitkou, jako rozvojovou lokalitu Sty-4, na plochách s funkčním využitím B/r2 a Z, konkrétně se pak jedná o pozemky parc. č. [redacted] v k. ú Štýřice. a pozemky sousedící, zejména parc. č. [redacted].

III. Námitka č. 1 – Nesprávně zjištěný současný stav

Pozemky parc. č. [redacted] (součástí je stavba) se dle navrhovaného územního plánu („ÚP") nachází **v rozvojové lokalitě Sty-4** Červený kopec-Vinohrady, přičemž funkční a prostorové využití je navrhováno jako B/r2, s tím, že v současnosti se v území nachází *zahrádky s drobnými objekty*.

1

[redacted]

1

Obrázek 1– pozemek klienta na pomezí ploch s odlišným funkčním využitím

V dotčeném rozvojovém území se nicméně v současnosti již nachází stavby větší viz ortofoto. Předmětné stavby se na pozemcích nacházejí od 30. tech minulého století. **Současný stav využití tak neodpovídá údajům, z nichž vycházel zpracovatel návrhu ÚP.**

[redacted]

Obrázek 2– historická zástavba na pozemcích

Nesprávně, resp. nepřesně zjištěný skutkový stav následně vede k tomu, že navrhovaný ÚP formálně „nemění" funkční využití v současnosti platného ÚP, nicméně ve skutečnosti jsou předmětné plochy již dlouhodobě využívány odlišně a jejich využití tak neodpovídá ani současnému využití, ani plánovanému využití. Plánované využití je ostatně objektivně nemožné.

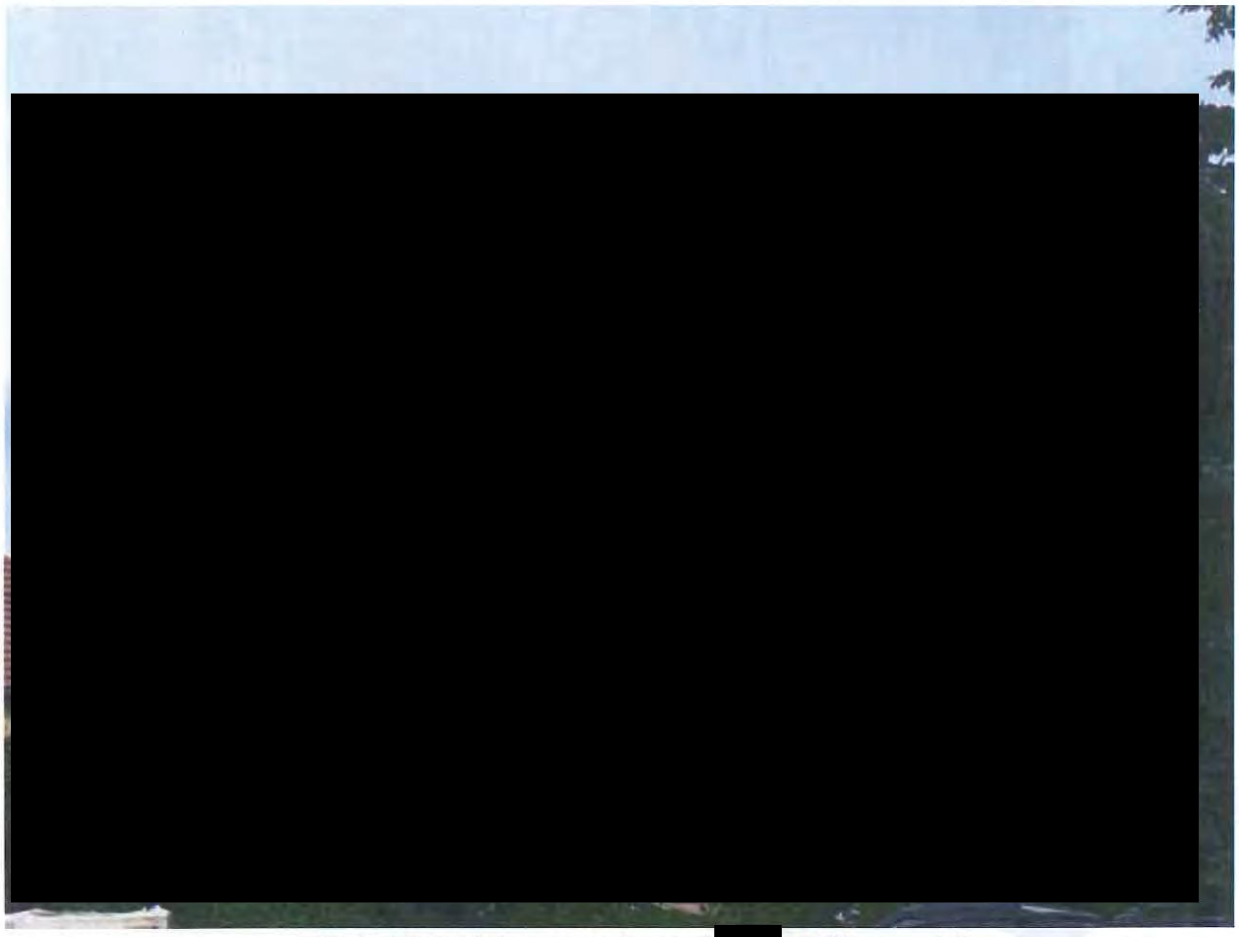
1

1

IV. Námitka č. 2 – faktická nemožnost navrhovaného funkčního využití

Nesprávně zjištěný současný stav pak vede k nesprávnému návrhu **plochy městské zeleně, kdy předmětné plochy fakticky nelze veřejností využívat.** Pozemky v dané lokalitě jsou ve vlastnictví soukromých osob, jsou oploceny a krajina tak není volně prostupná. Dlužno dodat, že **„kde končí soukromé pozemky", začíná sráz.**

2



Obrázek 3- Pohled na pozemek parc. č. [redacted] a další „ze spodu".

2

Plocha městské zeleně" - Z. se tedy v předmětné části nachází na příkré skále, kde **nepřichází v úvahu jakékoliv veřejné využití.** Jednak se jedná o oblast nevyužitelnou, pro svoji polohu na skále a druhak neexistuje přístup z veřejného prostranství, když prakticky celou plochu kopce pokrývají oplocené pozemky ve vlastnictví soukromých osob.

2



Obrázek 4- sráz začínající cca 1,5 metru od oplocení soukromých pozemků



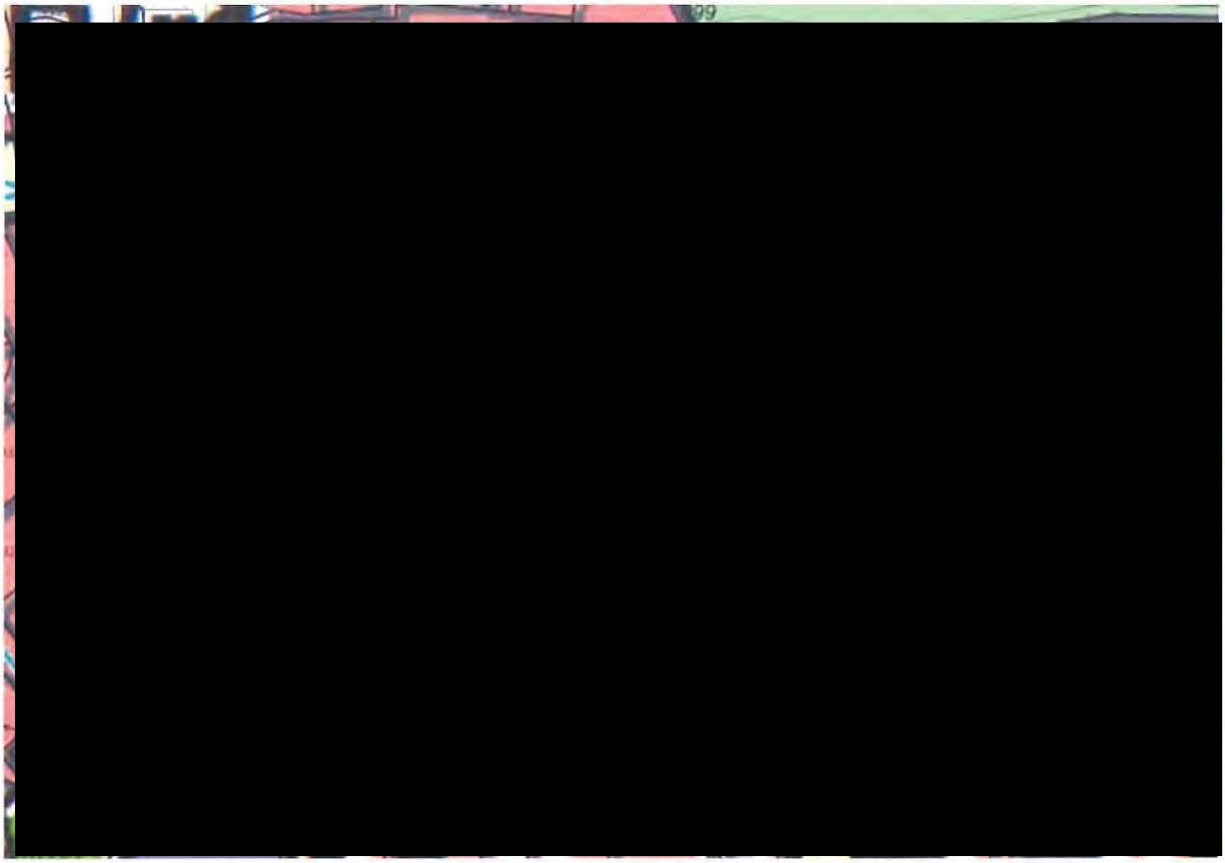
Obrázek 5- zjevná neprostupnost krajiny/zeleně v daném místě

V příloze 1.2. návrhu ÚP je na str. 203 k rozvojové lokalitě Sty-4 Červený kopec Vinohrady uvedeno: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází v zastavěném území a je řešena jako **plochy bydlení, které jsou doplněny plochou veřejných prostranství.“***

2

Definice obsažená v ust. § 34 zákona č. 128/200 Sb., o obcích vymezuje Veřejné prostranství následovně: *„Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, **veřejná zeleň**, parky a další prostory **přístupné každému bez omezení**, tedy **sloužící obecnému užívání**, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru."*

2



2

Obrázek 6-sráz vyznačený v územním plánu

Jak je zjevné z Obr. 2,3 ,10 s 11, **plocha pozemku parc. č. 1147 nesplňuje definiční znaky veřejného prostranství**, když **není přístupná každému bez omezení** a tedy ani **nemůže sloužit obecnému užívání.**

Navrhované funkční využití tedy nikdy nenajde své skutečné naplnění, neboť využití této plochy veřejností není možné.

Dlužno dodat, že uvažovaná krajinná zeleň se z velké části nachází na skále, na příkrém srázu, v terénu dle BPEJ 20810, přičemž charakteru bonity půdy jsou **spraše**. Pěstování „parkové zeleně" by v této části bylo mimořádně nákladné, neboť **v lokalitě se přirozeně nedrží voda a jediný způsob, jak zeleň „udržet" je uměle ji zavlažovat**.

Vlastník, vědom si koncepčního charakteru územního plánu, je přesvědčen, že shora uvedené platí totožně pro ostatní sousední pozemky, které jsou oplocené a „končí" na hranici srázu a tedy využití ploch srázu okolo sousedních pozemků není možné. Nesprávnost navrženého funkčního využití se tak netýká pouze pozemku vlastníka, nýbrž i pozemků sousedních, resp. všech pozemků na dané „skále"

V dané lokalitě převažují poměrně dlouhé pozemky (100 – 150 m), kde díky stávajícím, již stabilizovaným stavbám, se dá uvažovat spíše o jejich rozšíření, či přístavbách.

V. Námitka č. 3. – Nerovný přístup, diskriminace

Navrhovaným řešením dané lokality není dostatečně zohledněn soukromý zájem vlastníků pozemků, kterým je jistě možnost využití jejich vlastnického práva v co možná nejširší míře. Zejména zařazení pozemků v dané lokalitě do funkčního využití Plocha městské zeleně" – Z prakticky znemožňuje jakékoliv umístění stavby v daném území a vlastnictví je tak razantně omezeno. Oproti soukromému zájmu na možnost nakládat se svým vlastnictvím co možná nejsvobodněji stojí zájem veřejný, kdy tyto dva zájmy je třeba v každém konkrétním případě poměřovat. Ve veřejném zájmu jistě je v obecné rovině existence veřejných prostranství, na niž je zeleň. V případě pozemků „na skále" však tento obecně existující veřejný zájem absentuje, když **využití tohoto prostranství veřejností není fakticky možné.** Oproti soukromým zájmům vlastníků pozemků tak nestojí veřejný zájem užívat tyto pozemky, neboť to fakticky není možné. Výsledkem testu proporcionality tak **v tomto konkrétním případě je, že zájmy soukromé převažují nad zájmem veřejným.**

Jinak řečeno omezení vlastníků způsobené navrhovaným funkčním využitím nepřináší veřejnosti žádný užitek a bylo by tedy zbytečným omezením vlastnického práva soukromých osob.

Navrhovatel níže přikládá katastrální mapu, na které jsou vyznačeny pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna, které by mohly být v dané lokalitě pro účely veřejné zeleně použity. Za situace, kdy Statutární město Brno vlastní pozemky, je povinností k případným plochám veřejné zeleně využít tyto veřejné pozemky. V takovém případě nelze zcela nedůvodně omezovat pozemky soukromých subjektů za účelem realizace ploch veřejné zeleně.

3

3



Obrázek 3 - pozemky Statutárního města Brna

Nadto navrhovatel uvádí, že pozemky Statutárního města Brna - parc. č [redacted] a další, na nichž se již nyní nachází zeleň, byly zařazeny do funkčních ploch pro bydlení (B/r2). **ÚP plán tak zcela nepochopitelně a diskriminačně zařazuje pozemky Statutární města Brna do ploch pro bydlení (přestože se na nich již dnes nachází převážně zeleň) a pozemky soukromých osob zařazuje opačně do ploch veřejné zeleně**. Statutárnímu městu Brnu je, jako všem obcím, ust. §2 odst. 2 zákona o obcích uloženo pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chránit též veřejný zájem, což v daném případě ukládá obci povinnost realizovat plochy, jejichž existence sleduje veřejný zájem, primárně na vlastních pozemcích, když pouze tak může dostát maximě - **péči o všestranný rozvoj území a potřeby svých občanů**.

Ze shora uvedeného je evidentní, že zájmy obce (všestranný rozvoj a ochrana veřejného zájmu) nelze stavět nad **potřeby svých občanů**, resp. rovnost všech vlastníků. Porušení rovnosti vlastnických práv soukromých osob ve prospěch obce a ignorování potřeb občanů své obce, se projevuje v návrhu ÚP, kdy pozemky soukromých osob jsou zařazeny do funkčních ploch zeleně jakožto „ekonomicky ztrátového funkčního využití" oproti ekonomicky výnosnému funkčnímu využití – bydlení, kdy toto je navrženo na pozemky obce.

Na danou úpravu by jistě bylo možné nahlížet s pochopením, pokud by „všechny pozemky města" byly využity k zeleni a dalším veřejně prospěšným účelům a potřebu rozšíření zeleně by tak bylo nutné poměřovat s omezením soukromého vlastníka v jeho vlastnickém právu. Tak tomu v daném případě však není.

Vzhledem ke shora uvedenému, považuje navrhovatel zařazení dotčeného území do ploch pro městskou zeleň za zcela nepřípustné, když tuto je možné a účelné vybudovat na pozemcích města.

3



3

Obrázek 7- pozemky ve vlastnictví městě Brna, které mohou sloužit k veřejné potřebě - využití jako městská zeleň

VI. Námitka 5 – napojení lokality

4

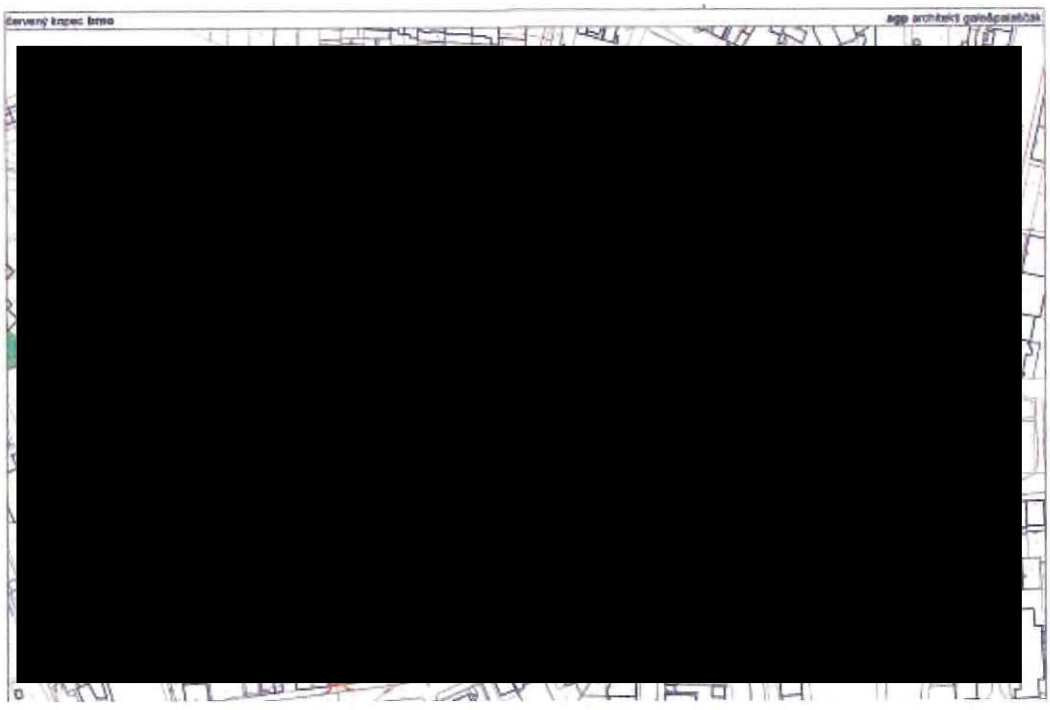
Navrhovaná podoba ÚP obsahuje „ve střední části" lokality návrh plochy veřejného prostranství „O" – žlutá barva. Svým charakterem se jedná o plochu zajišťující přístup pro pozemky v dané lokalitě.
Návrh „přístupu" infrastruktury nicméně nerespektuje svahové poměry a realizační možnosti v daném místě. V současnosti je lokalita obsluhována z účelové komunikace, jenž vznikala historicky a jeví se jako nejvhodnější řešení při dodržení co nejmenšího zásahu do vlastnických práv.

4



Obrázek 8- stávající stav účelové komunikace v dané lokalitě

4 Navrhovaný přístup nerespektuje ani jedno z variantních řešení studie zpracované pro Statutární město Brno, zpracovatel [redacted], která řeší dopravní napojení předmětné lokality. Krajinná zeleň je zde vyznačena na úrovni skalního masivu, což je vhodné řešení. 4



5 **VII. Navrhovaná úprava ÚP** 5

S ohledem na vše shora uvedené, má vlastník za to, že je na místě upravit návrh územního plánu následovně:

5

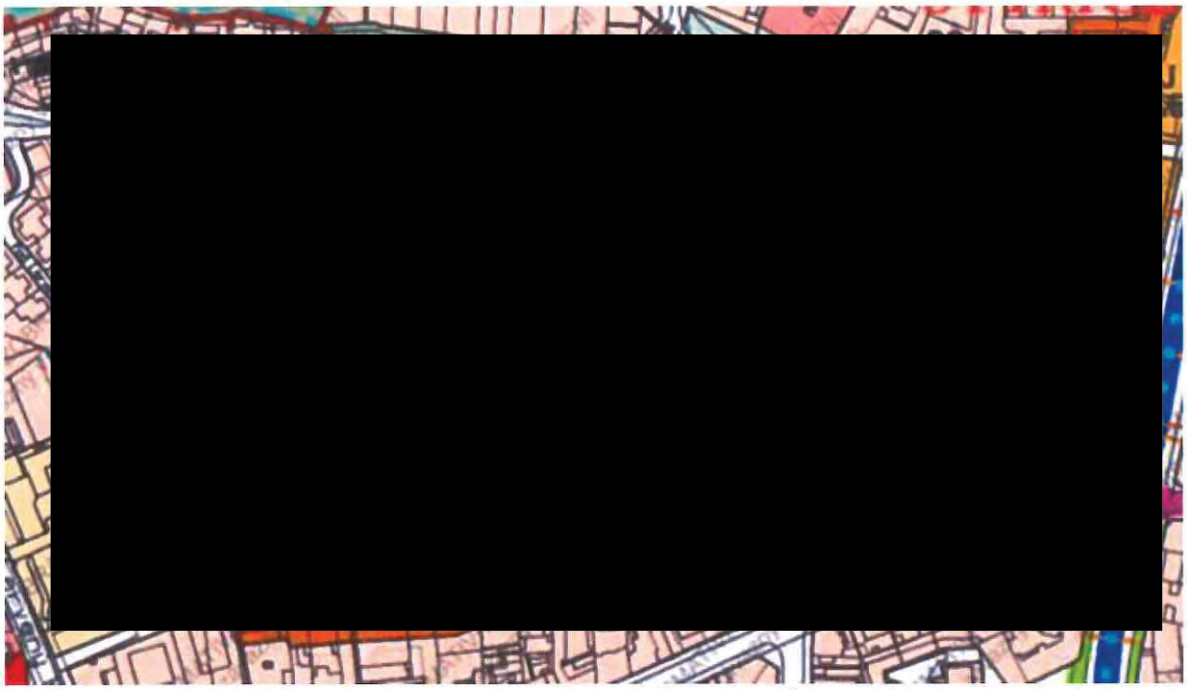


Obrázek 9 - Navrhovaná úprava návrhu ÚP

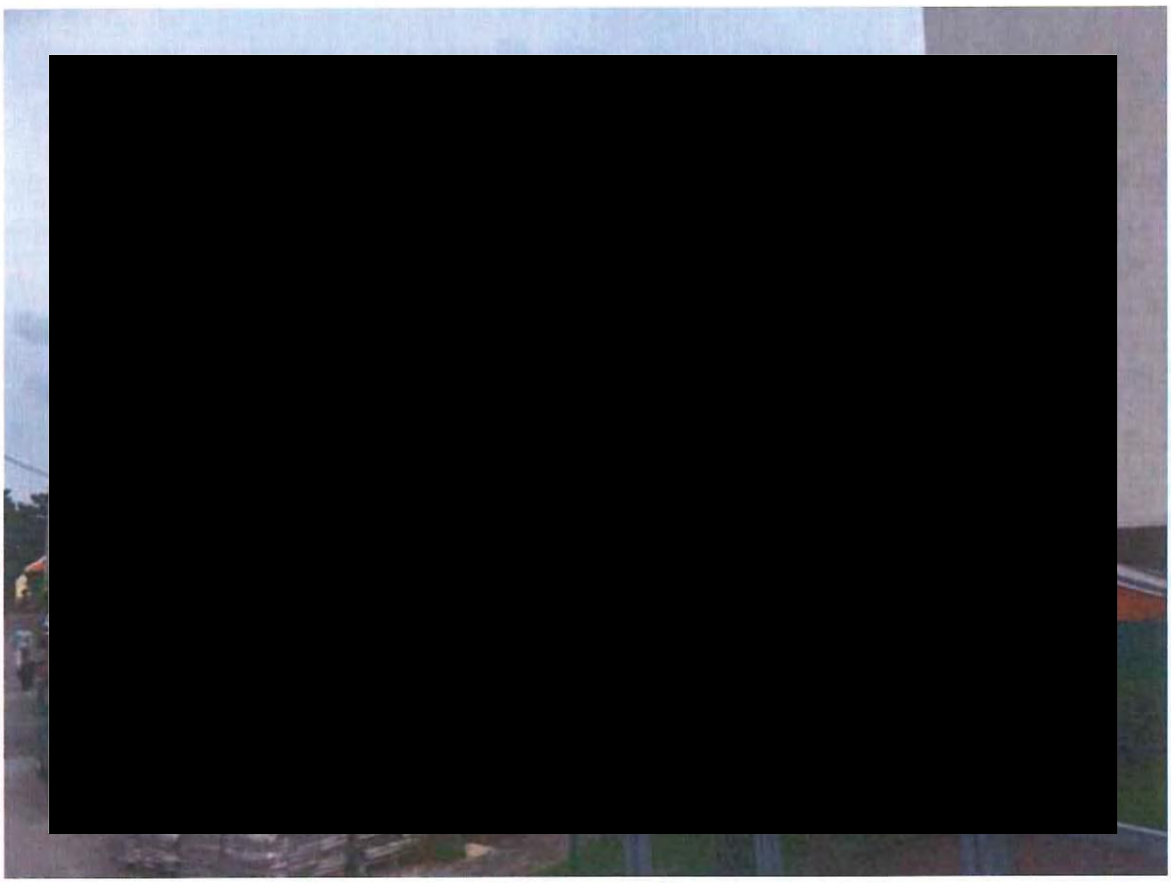
Vzhledem k tomu, že shora uvedené platí i při sousední pozemky, navrhuje vlastník zařadit do plochy B/r2 i sousední pozemky, nacházející se v dané lokalitě, resp. na předmětné skále, tak jak je naznačeno na Obr. 8

5

Mgr. Ing. Martin Matějka, advokát
V Brně dne 28. června 2021
Obrazová Příloha č. 1



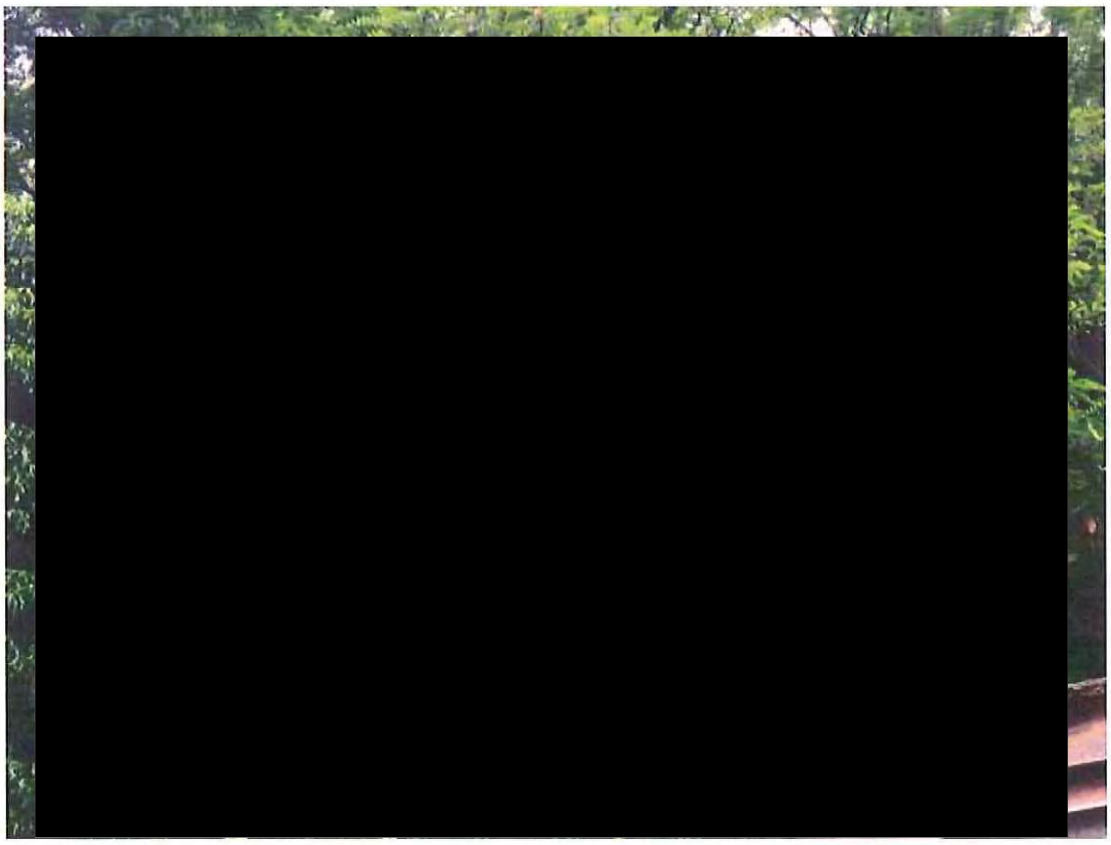
Obrázek 10 - aktuálně platný ÚP



Obrázek 11 - pohled na předmětnou lokalitu "ze zdola"



Obrázek 12 - pohled na skálu "ze zdola"



Obrázek 13 - neprostupnost a příkrý svah v daném místě

ADVOKÁT
MARTIN
MATĚJKA

Plná moc

Já, níže podepsaný [redacted]

zmocňuji advokáta **Mgr. Ing. Martina Matějku**, se sídlem Náměstí 28. října 1898/9, 602 00 Brno, zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou v Praze pod č. 17802,

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

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 advokátovi náleží odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času a jsem povinen ji zaplatit, kdykoliv mi bude vyúčtována, společně a nerozdílně s těmi, kteří společně se mnou udělili zmocnění, bez ohledu na to, zda byla přisouzena protistraně.

V Brně dne 7. 5. 2020

podpis klienta [redacted]

[redacted]

Přijímám zmocnění a dále zmocňuji ve stejném rozsahu:

MMB/0337376/2021
Námitky

MMB/0337376/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

První námitka k lokalitě Sty-4 se týká nesprávně zhodnoceného stavu využití území, který je popsán v kartě lokality v textové části Odůvodnění. Od toho podatel odvíjí důvod špatně navrženého funkčního využití, které shledává zejména v návrhových ploch zeleně.
Poznamenáváme, že návrhová nestavební plocha zeleně není součástí namítané vymezené rozvojové lokality Sty-4.
Věcnému požadavku týkajícího se obsahu textové části Odůvodnění, karty lokality Sty-4 lze vyhovět a zpracovateli bude dán pokyn, aby revidoval na základě ověření stavu v území informaci uvedenou v textové části Odůvodnění, v kartě lokality Sty-4 v položce Současný stav v území, kde je popis "zahrádky s drobnými objekty" a dle obsahu námitky, která zmiňuje stavby většího rozsahu od 30.let minulého století, upravil popis.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán nemá za úkol vymezovat plochy s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu v území (vámi namítaný nesprávně zjištěný současný stav), ale je plánovacím dokumentem, který vymezuje dlouhodobou koncepci rozvoje území. Plocha krajinné zeleně je zde vymezena jako návrhová i v aktuálně platném územím plánu, návrh nového ÚPmB zde tedy zachovává tuto kontinuitu. V území se mění tato plocha pouze na zeleň městskou – Z, pořád ale na plochu veřejně přístupnou. Plochy zeleně lze dle zákona 183/2006 Sb. vymezit i na soukromých pozemcích, z pozice města se potom předpokládá majetkoprávní vypořádání. Současné faktické využití území je tedy dočasné a je možné využívat tuto část pozemku v souladu s obecnými podmínkami využití území (uvedené v kap.6.2 závazné textové části). Navržená plocha zeleně zde má svoje opodstatnění, jelikož je toto území vymezeno aktuálně platným územním plánem ve výkrese U5 - Urbánní a krajinná osnova M 1:25 000 jako zelený horizont, tedy jako linie nenarušitelná výstavbou nadzemních objektů. Vymezená plocha zeleně tedy chrání toto území také před nepřiměřeným stavebním rozvojem. V návrhu územního plánu tomu odpovídá vymezení pohledově významného území, které je mimořádně hodnotné vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny.
Na druhé části pozemku parc. č. 1147 v k.ú. Štýřice je navržen rozvoj bydlení (s výškovou úrovní 3 – 10 m) taktéž v souladu s funkcí vymezenou v aktuálně platném ÚPmB a tuto funkci zde prověřil a potvrdil i koncept územního plánu. Úkolem územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tedy vyvážený rozvoj všech složek a ochranu přírodního zázemí. Potřeba rozšířit zastavitelné plochy na úkor ploch zeleně v této oblasti nebyla v území prozatím prokázána. Námitce tedy nelze vyhovět.
Co se týká faktického využití území „na skále“, resp. ve srázu, na území města Brna existují obdobně strmé svahy, na kterých mají být, resp. již jsou, realizovány plochy městské zeleně, např. Žlutý kopec, Špilberk, park Denisovy sady nebo Studánka, a svažitost území tomu nebrání, byť jsou určité terénní úpravy nutné.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se ne*vyhovuje.*

Odůvodnění:

Navrhované plochy zeleně co do umístění a rozsahu v této lokalitě mají svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa a byla projednána v předchozích územně plánovacích

MMB/0337376/2021
Námitky

dokumentacích. Konkrétní majetkové vypořádání ani realizace jednotlivých záměrů nejsou předmětem řešení územního plánu, ten pouze vytváří podmínky pro budoucí realizaci cílového stavu v území, a to i případně vymezením předkupního práva. Zpracování územně plánovací dokumentace a vymezování ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha veřejného prostranství (komunikace) je vymezena na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna a zajišťuje prostup do území. Vymezovat další plochu veřejného prostranství (komunikace) není nutné, neboť stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

I karta rozvojové lokality Sty-4 uvádí, že v ploše bydlení mají být směrem k návrhové ploše zeleně orientovány zahrady. Pořizovatel se domnívá, že rozsah plochy zeleně není vhodné redukovat na základě výkresu studie, která řeší dopravní napojení lokality, ale případně na základě prověření v relevantním územně plánovacím podkladu. Námitce se vzhledem ke skutečnostem uvedeným v bodě 2 vyhodnocení této námitky (poř.č. 1644.2, Č.J.:0337376) nevyhovuje.

623

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337377/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337377
Příl.:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna (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……., parc č [redacted]
Upřesnění obsahu námitky/připomínky	
• K textové části • Ke grafické části • K procesu pořizování	
Městská část	Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
přílohy: • ano • ne	

Navrhovaná změna: Biokoridor ÚSES

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. [redacted], který sousedí s ostatními pozemky pro zemědělskou výrobu a obživu, tvoří tak celek a nacházejí se v lokalitě A. Podle navrhované změny má dojít ke změně jejich využití z plochy zemědělské na plochu Biokoridoru (K)a navíc tento pozemek by rozdělila a znehodnotila na tři nesmyslné kusy s čímž razantně nesouhlasím!!!!. . S tímto návrhem nesouhlasím a žádám, aby pozemky v uvedené lokalitě zůstaly stabilizovanou plochou zemědělskou tak jako doposud.

Dotčená lokalita je stále vedena jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha biokoridoru neumožňuje a navíc tento pozemek by rozdělila a znehodnotila na tři nesmyslné kusy s čímž razantně nesouhlasím!!!!. Změna využití těchto pozemků je v rozporu se záměrem vlastníka užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím. V současné době dochází ke značným úbytkům zemědělské půdy a tímto nezodpovědným jednáním ohrožujeme potravinovou soběstačnost naší země.

Pozemky v dotčené lokalitě se jsou stále vedeny jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha městské zeleně neumožňuje. Navrhovaná změna tedy není v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, které stanovuje, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu. Ust. § 5 citovaného zákona ukládá pořizovatelům a projektantům územně plánovací dokumentace řídit se zásadami ochrany ZPF (§4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Prioritní ochranu ZPF aproboval rovněž Nejvyšší správní soud. V rozsudku NSS ze dne 18. 1. 2011, sp. zn. 1 Ao 2/2010 – 185, bylo dovozeno, že *„zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba.*

V Brně..... dne 22.6.2021...	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337377/2021
Námitky

MMB/0337377/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezeným biokoridorem.

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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

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 Žebětína 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 a v předmětném území je vymezena plocha zemědělská s ochranným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Pro informaci uvádíme, že dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Žebětín.

Vymezení skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálního biokoridoru LKB ZE06 vyplývá v předmětném území z aktuálně zpracovaného odborného oborového dokumentu "Plánu ÚSES pro katastrální území Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Nový Lískovec" (Ageris s.r.o., 2018), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Žebětína (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil jednu z větví místního ÚSES, která umožňuje v předmětné lokalitě migraci organismů (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině). 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 (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně či nestavební - zemědělské, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Na základě uvedeného není účelné měnit vymezený ochranný režim ÚSES, který je v dané lokalitě vymezen zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena plocha zemědělská s prvky ÚSES) a k zajištění veřejného zájmu především 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 že vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

MMB/0337377/2021
Námitky

Nicméně uvádíme, že v rámci výše uvedených ochranných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

1643

ADVOKÁT
MARTIN
MATĚJKA

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337386/2021
listy: přílohy: 4
druh: li/sv:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
IDDS: a7kbrrn

naše zn.: III-37/2021

DS

Vlastník: [redacted]

právně zastoupen Mgr. Ing. Martinem Matějkou, advokátem se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, zapsaném pod ev. č. ČAK 17802

o pozemcích parc. č. [redacted] **v k. ú. Medlánky**

Námitky proti územnímu plánu města Brna

Přílohy:
- *plná moc*
- *fotodokumentace (obrazová příloha č. 1)*
- *výškopis dotčeného území*
- *výkres rozlivového území*

Jednou
Elektronicky

IČ: 06481817 | ev. č. ČAK 17802 | Bankovní spojení: Unicredit bank č. ú. 01009692052/2700 | IDDS: imkttpk | Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, budova E | +420 607 853 604 | www.akmatejka.com

I. Námitky

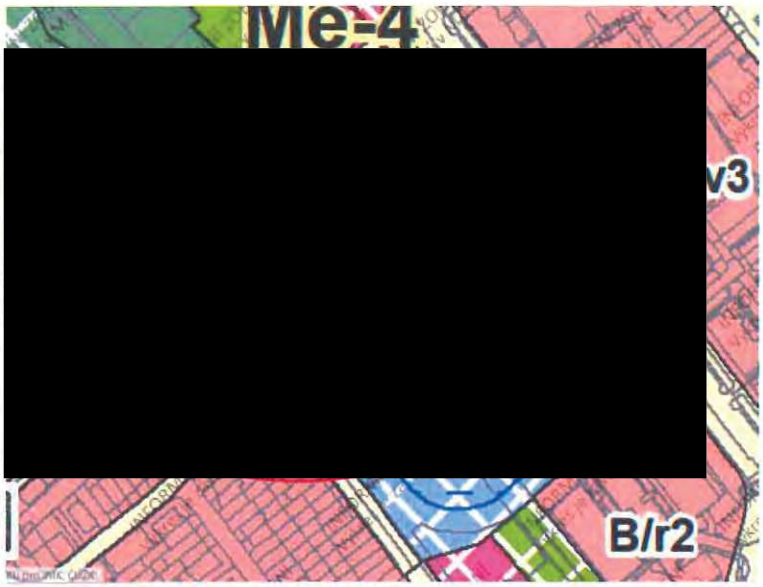
Klient je vlastníkem pozemků parc. č. [redacted] v k. ú. Medlánky. Klient prostřednictvím svého právního zástupce podává proti Návrhu Územního plánu města Brna tyto

námitky,

které odůvodňuje následovně:

II. Území dotčené námitkami

Ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje vlastník území dotčené námitkami, jako plochy s funkčním využitím H, konkrétně se jedná o pozemky parc. č. [redacted] k. ú. Medlánky (dále jen „***dotčené území***") a pozemky sousedící vymezené jako plochy v funkčním využitím B/r2, zejména parc. č. [redacted] v k. ú. Medlánky a pozemky vymezené jako plochy městské zeleně Z, zejména parc. č. [redacted] v k.ú. Medlánky.



Obrázek 1 - vymezení dotčeného území

III. Námitka č. 1 – Neodůvodněnost změny ÚP

Níže uvedené obrázky vyznačují změnu návrhu ÚP z roku 2020 (dále jen „***původní ÚP***") oproti návrhu ÚP z roku 2021, proti kterému jsou podávány tyto námitky (dále jen „***ÚP***").

1



Obrázek 2 - návrh ÚP 2020



Obrázek 3 - nový návrh ÚP

1

Z výše uvedených grafických znázornění je zřetelné, že došlo k nepochopitelnému vyčlenění dotčených pozemků z funkčních ploch B/r2 (plochy určené k bydlení) do funkčních ploch H (plochy vodní a vodohospodářské), a to za situace, kdy sousední pozemky parc. č. [redacted] zůstaly zařazeny do ploch určených k bydlení, přestože jsou tyto situovány blíže Medláneckému rybníku.

Pozemky parc. č. [redacted] (součástí je stavba) v k. ú. Medlánky se dle navrhovaného ÚP nachází na plochách, jejichž funkční a prostorové využití je navrhováno jako H s tím, že v současnosti se v území nacházejí rodinné domy a zahrady. Plochy H – vodní a vodohospodářské není přípustné zastavět rodinnými domy ani stavbami sloužícími k rekreaci. Navrhovaná funkční regulace by tak byla v rozporu stávajícím stavem. Na pozemku parc. č. [redacted] stojí povolená stavba č. ev. [redacted] e zasíťován, tedy je napojen na veškeré inženýrské sítě a je vede k němu odpovídající zpevněná komunikace. Dotčené území je rovněž oploceno – viz obrazová příloha 1. **Návrh ÚP je tak zjevně vnitřně rozporný, když na jednu stranu stanoví, že se jedná o zastavěné území** (což odpovídá skutečnosti) **a současně na tu stejnou plochu předepisuje plochy vodní** (pro účely rozlivu), **jejichž realizace je v zastavěném území pojmově vyloučena**. Zastavěnost dotčeného území se podává jak ze samotného návrhu ÚP, tak z obrazové přílohy 1 a níže uvedeného obrázku katastrální mapy, ze kterého je zcela patrné, že plochu H nelze na dotčených pozemcích realizovat.

1

1



Obrázek 4 – zobrazení dotčeného území v katastrální mapě

IV. Námitka č. 2 – dotčené území mimo zátopovou oblast

Navrhovatel má dále za to, že zařazení dotčeného území do vodních ploch je nesprávné s ohledem na **výškové poměry dotčeného území, které se nachází nad retenční hladinou** – tedy hladinou, která vymezuje ochranný prostor, který je zatopen za povodňového stavu. Laicky řečeno „voda na dotčeném území by musela téci do kopce."

2

2

Z přiloženého zaměření výškopisu pro oblast Brno – Medlánky, ulice Rysova, zpracovaného zeměměřičskou kanceláří Hloušek s.r.o. vyplývá, že **maximální hladina retence** (tj. maximální zátopová oblast) je **255,80 m.n.m. Tato maximální odborně stanovená zátopová oblast pak nezasahuje** pozemky parc. č. [redacted]

[redacted] v k. ú. Medlánky (pouze v nepatrné ploše zasahuje pozemky parc. č. [redacted] v k. ú. Medlánky) – viz přiložený výškopis. **Zařazení dotčeného území do vodních ploch tak není opodstatněné, když nejsou zasaženy ani teoretickou zátopovou oblastí.**

S ohledem na shora uvedené je zcela nelogické a neodůvodněné, proč je dotčené území, které je mj. dále od Medláneckého rybníka, zařazeno do vodních ploch (H), a sousedící pozemky parc. č. [redacted] (dále jen „*srovnatelné pozemky*"), které jsou přímo u Medláneckého rybníka, jsou zařazeny do ploch pro bydlení (B/r2). S ohledem na polohu a povahu srovnatelných pozemků je zcela nepochopitelné, proč jsou tyto zařazeny do ploch pro bydlení a dotčené území nikoliv. V tomto ohledu se jedná o nerovné zacházení ke dvou různým vlastníkům pozemků, které porušuje zásadu rovnosti a je neodůvodněné.

2 Navrhovatel rovněž přikládá výkres navrhovaného rozlivového území, ze kterého je patrné, že srovnatelné pozemky jsou také z větší části nad stanovenou retenční hladinou, částečně však v místech blíže Medláneckému rybníku, jsou pod retenční hladinou – viz přiložený návrh rozlivového území včetně příčných řezů. V návrhu rozlivového území jsou srovnatelné pozemky označeny jako parcely č. [redacted] (pozn.: toto označení neodpovídá parc. č. dle katastru nemovitostí). 2

Za daného stavu není možné zařadit srovnatelné pozemky do ploch pro bydlení a dotčení území nikoliv, když toto se nachází dále od Medláneckého rybníku a je prokázáno že dotčené území je územně výše než srovnatelné pozemky u Medláneckého rybníku.

Vyšší polohu dotčeného území dokládá navrhovatel rovněž obrazovou přílohou 1 - konkr. Obrázkem 11, který zobrazuje pohled na pozemky parc. č. [redacted] v k.ú. Medlánky a dále na cestu, která se postupně svažuje směrem k Medláneckému rybníku. Dotčené území je tak stabilizovanou zastavěnou plochou, které je odděleno od vodní plochy výše položenou zpevněnou komunikací, která plní funkci bermy.

V. Námitka č. 3 – proporcionalita navrhovaného řešení

Níže uvedené obrázky opět zobrazují původní ÚP z roku 2020 a ÚP z roku 2021, proti kterému jsou podávány tyto námitky.

3 [redacted] 3



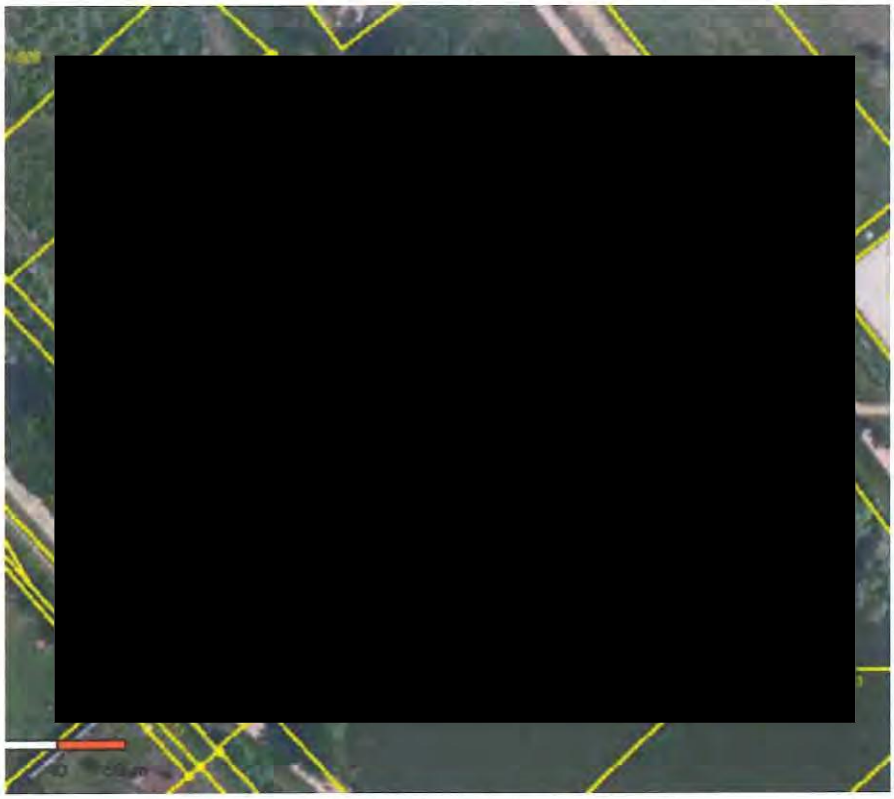
Obrázek 5 – původní návrh ÚP



Obrázek 6 – nový návrh ÚP

Na grafickém znázornění je patrné, že plocha H určená k případnému rozlivu Medláneckého rybníku byla oproti Návrhu 2020 změněna tak, že se nově plocha H nachází na ploše určené k bydlení, která je v současnosti zastavěna, namísto plochy městské zeleně. Dále navrhovatel uvádí, že pozemek parc. č. [redacted]

v k. ú. Medlánky, který byl dle původního ÚP zařazen do ploch H a nyní je zařazen do ploch městské zeleně, je vlastněn Statutálním městem Brnem. Z níže uvedeného obrázku katastrální mapy rovněž vyplývá, **že území nyní navrhované jako městská zeleň není zastavěno.** Jeho využití jako vodní plocha tak výrazně méně omezuje vlastníka v jeho vlastnických právech.



Obrázek 7 - zobrazení městské zeleně v katastrální mapě

Navrhovaným řešení dané lokality není dostatečně zohledněna nedotknutelnost vlastnického práva, která je představována možnosti využití vlastnického práva v co možná nejširší míře. Jedná se o nucené omezení vlastnického práva, které nicméně není odůvodněno věřejným zájmem viz dále a nerespektuje ani zásadu rovnosti všech před zákonem/před státní mocí.

Zejména zařazení dotčeného území do funkčního využití Plocha vodní a vodohospodářská prakticky znemožňuje jakékoliv umístění stavby a vlastníkovi tak prakticky zůstává pouze holé vlastnictví.

Za situace, kdy **má Statutární město Brno k dispozici „volné pozemky", které mohou v oblasti sloužit jako případné rozlivové území, není na místě omezovat funkčním regulativem „ve veřejném zájmu" pozemky soukromé.** Takové omezení je prakticky vyvlastněním, které je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.. Dlužno dodat, že se jedná o pozemky historicky zastavěné. Přestože by pozemky Statutárního města Brna byly zařazeny do Ploch vodních a vodohospodářských neznemožňovalo by to možnost mít na těchto pozemcích veřejnou zeleň a tuto jako případný park dále užívat. Jinak řečeno využití pozemků Statutárního města Brna se tím nijak nezmění, neboť zeleň zde bude moci být nadále zachována.

V případě, že existuje potřeba zřídit retenční plochu pro záplavové účely, je nutno k takovému veřejně prospěšnému stavebnímu záměru využít především veřejných pozemků, resp. pozemků vlastněných veřejnoprávními korporacemi, pokud je to v daném území technicky možné. Za situace, kdy se hned vedle Medláneckého rybníka nacházejí pozemky Statutárního města Brna, je povinností k případným retenčním plochám využít tyto veřejné pozemky. V takovém případě nelze zcela nedůvodně omezovat soukromé

3

3

pozemky na úrok zřizování staveb pro veřejnou potřebu. Pozemky v soukromém vlastnictví lze zasáhnout, až když situaci nelze technicky vyřešit jinak.

Statutárnímu městu Brnu je, jako všem obcím ust. § 2 odst. 2 zákona o obcích uloženo pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chránit též veřejný zájem, což v daném případě ukládá obci povinnost realizovat plochy, jejichž existence sleduje veřejný zájem, primárně na vlastních pozemcích, když pouze tak může dostát maximě - **péči o všestranný rozvoj území a potřeby svých občanů**. Ze shora uvedeného je evidentní, že zájmy obce (všestranný rozvoj a ochrana veřejného zájmu) **nelze stavět nad potřeby svých občanů**, resp. rovnost všech vlastníků. Porušení rovnosti vlastnických práv soukromých osob ve prospěch obce a ignorování potřeb občanů své obce, se projevuje v návrhu ÚP, kdy pozemky soukromých osob jsou zařazeny do funkčních ploch H jakožto „ekonomicky ztrátového funkčního využití", když k tomuto účelu mohou sloužit pozemky obce. Na danou úpravu by jistě bylo možné nahlížet s pochopením, pokud by „všechny pozemky města" byly využity k rozlivu a dalším veřejně prospěšným účelům a potřebu rozšíření by tak bylo nutné poměřovat s omezením soukromého vlastníka v jeho vlastnickém právu. Tak tomu v daném případě však není.

Vzhledem ke shora uvedenému, považuje navrhovatel zařazení dotčeného území do vodních ploch za zcela nepřípustné, když tuto je možné a účelné vybudovat na pozemcích města.

VI. Navrhovaná úprava ÚP

S ohledem na vše shora uvedené, má vlastník dotčeného území za to, že je na místě upravit návrh územního plánu následovně (tj. v podobě původního návrhu ÚP):



Obrázek 8 - Navrhovaná úprava návrhu ÚP

Vzhledem ke grafickému znázornění návrhu územního plánu navrhuje vlastník dotčeného území zařadit pozemky parc. č. [redacted] v k. ú. Medlánky do funkčních ploch B/r2 (plochy určené k bydlení).

Mgr. Ing. Martin Matějka, advokát
V Brně dne 29. června 2021

Obrazová příloha č. 1



Obráze *stavba)*



ADVOKÁT
MARTIN
MATĚJKA

Plná moc

Já, níže podepsaný [redacted]

zmocňuji advokáta **Mgr. Ing. Martina Matějku**, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou v Praze pod č. 17802,

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

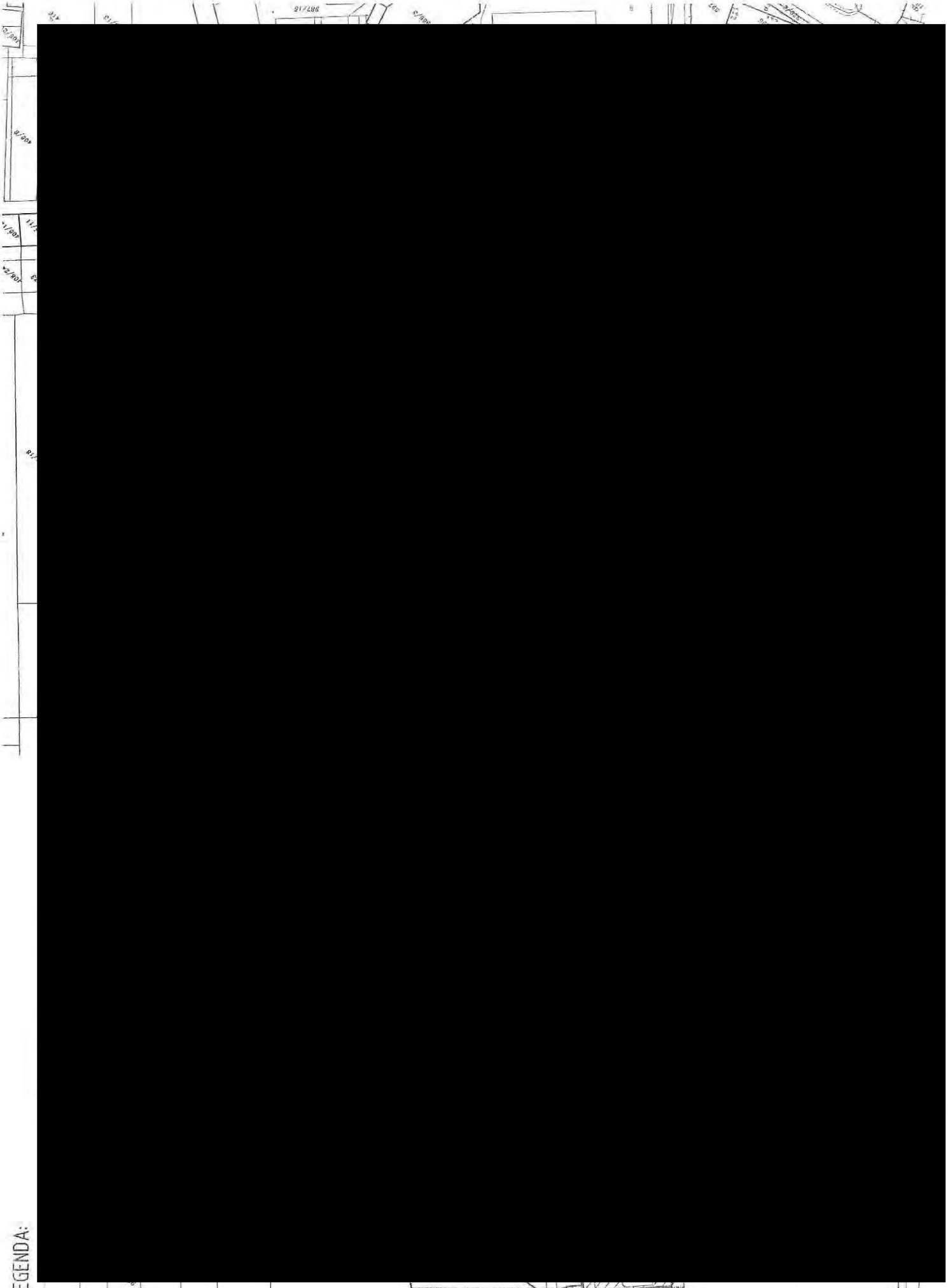
Beru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Je mi známo, že advokátovi náleží odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času a jsem povinen ji zaplatit, kdykoliv mi bude vyúčtována, společně a nerozdílně s těmi, kteří společně se mnou udělili zmocnění, bez ohledu na to, zda byla přisouzena protistraně.

V Brně dne 21. 6. 2021

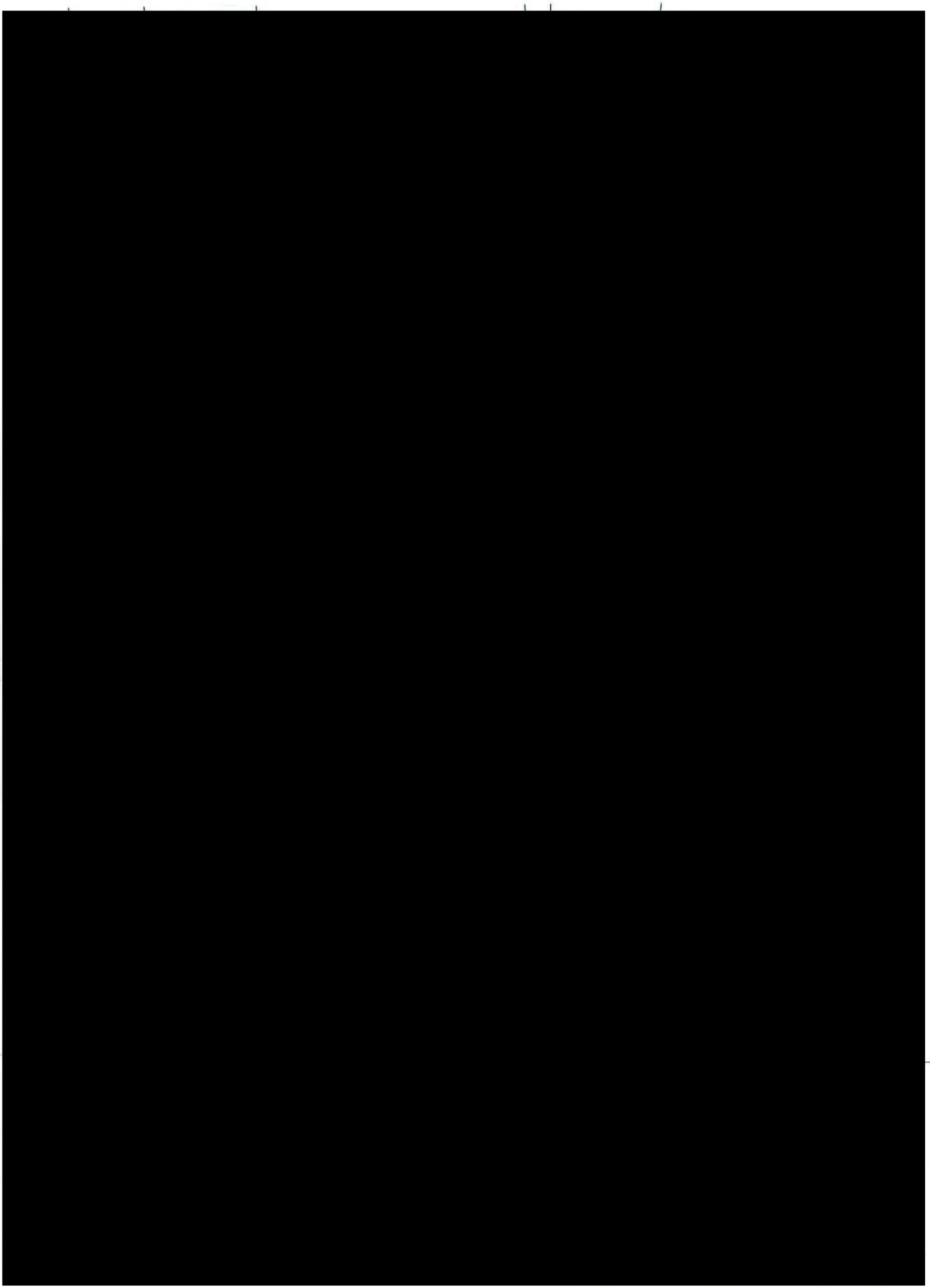
podpis k [redacted]

Přijímám zmocnění a dále zmocňuji ve stejném rozsahu:

IČ: 06481817 | ev. č. ČAK 17802 | Bankovní spojení: Unicredit bank č. ú. 01009692052/2700 | IDDS: imkttpk | Jana Babáka 2733/11, budova E, Brno | +420 607 853 604 | www.akmatejka.com



LEGENDA:



MMB/0337386/2021
Námitky

MMB/0337386/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
K pozemkům severně za ulicí Rysova zahrnutým v návrhu ÚP pro veřejné projednání v 06/2020 do plochy stabilizovaného bydlení uplatnila připomínku věcně příslušná MČ Brno-Medlánky s požadavkem na navrácení pozemků pro využití dle dosavadního ÚP, nebo do ploch zeleně (viz její podání uplatněné u pořizovatele s usnesením ZMČ č. 4/09 ze dne 17.6.2020).
Pořizovatel připomínku vyhodnotil dle věcné argumentace samosprávy MČ, která je znalá místních poměrů a stavu v území, a se stabilizací území pro funkci bydlení zásadně nesouhlasila. Pořizovatel dal pokyn k úpravě návrhu a proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předložen návrh ÚP v upravené podobě: ve stabilizované ploše bydlení zůstaly ponechány pozemky, které jsou užívány společně se stavbou RD Rysova 2b a jsou přístupné z komunikace v ulici Rysova.
Stavba na pozemku parc. č. 994/3 k. ú. Medlánky, je stavbou s číslem evidenčním, není stavbou pro bydlení. Proto nebude námitce na rozšíření plochy bydlení na další pozemky vyhověno a pro 2. opakované veřejné projednání bude ponecháno vymezení stabilizovaných ploch B a H v nezměněné podobě.
Vymezení zastavěného území vyplývá ze stavu "zástavby" v území - zde objekt s č.e 497 a sním související pozemky, zahrnutí části plochy H do vymezeného zastavěného území není kolizní. Nejde o vzájemně se vylučující jevy.

Námitka č.2
Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Úprava plochy H pro návrh územního plánu r. 2021 vychází z připomínky MČ Medlánky k návrhu 2020, která žádala o vymezení plochy H dle platného ÚP, případně vymezení plochy městské nebo krajinné zeleně. Severně od Medláneckého rybníka byla rozšířena plocha zeleně z důvodu realizace sadových úprav městskou částí, to nebrání využití pozemku pro rozliv v rámci ochrany níže ležících území před stoletou povodní. Městská část je dobře obeznámena s poměry v území a z toho důvodu požadovala upravit vymezení plochy. Z toho plyne, že předkládaná argumentace o možnostech rozlivu a výškových poměrech v území není zcela bezproblémová. Porovnávání se sousedními parcelami a argumentace rovného přístupu není tedy rovněž jednoznačná, protože pozemky p.č. 1000/1. 1000/11, 984/1 slouží jako zahrada k rodinnému domu, který je zapsán v katastru nemovitostí.
Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Dle ust. § 3 odst. 1 věty třetí ve spojení s § ust. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, je k vyvlastnění přistoupeno teprve až poté, co se nepodařilo získat potřebná práva dohodou nebo jiným způsobem. Sama možnost vyvlastnění plynoucí z vymezení veřejně prospěšného opatření na pozemcích namítajících nemá žádné právní následky; ustanovení § 170 Stavebního zákona slouží k tomu, aby osoby, které mohou být dotčeny realizací protipovodňových opatření byly informovány o tom, že pokud by nebylo možno dosáhnout patřičného cíle ve vymezených plochách a koridorech jinak, zákon umožňuje potřebná práva v nezbytném rozsahu vyvlastnit, neboť možnost vyvlastnění pozemků, potřebných pro uskutečnění veřejně prospěšných opatření, vyplývá přímo ze zákona (§ 170 odst. 1 stavebního zákona). Možnost

MMB/0337386/2021
Námitky

vyvlastnění tak nemá žádný vliv na případné budoucí vyvlastnění konkrétních práv k pozemkům, a není tak v rozporu ani s obecnými pravidly a principy, na které poukazuje namítající.
Vymezení plochy vodní a vodohospodářské bylo provedeno na základě vodohospodářské studie z r. 1996 a následné dokumentace pro územní rozhodnutí z r. 1997. Regulační plán Medlánky z roku 1999 jeho lokalizaci potvrdil. Je zanesena v platném územním plánu města Brna, je součástí Generelu odvodnění města Brna. V současné době vázne realizace protipovodňové hráze, byly provedeny dílčí úpravy (výpustný objekt, částečné navezení zeminy), ale práce jsou pozastaveny v důsledku nevypořádaných majetkových poměrů. Od záměru realizace však nelze upustit, protože obec má za úkol tato protipovodňová opatření zajišťovat. Dílčí úpravy terénu, které prováděli sami vlastníci pozemků, nelze hodnotit jako realizaci koncepčního protipovodňového opatření. Do budoucna nelze vyloučit, že dojde k upřesnění vymezení plochy H - k jejímu zmenšení. To by však vyžadovalo revizi dosud zpracovaných podkladů a dokumentací. V současné době tyto podklady nejsou k dispozici - proto není účelné provádět úpravy. Tato úprava může být provedena následně formou změny územního plánu. Plocha H je z větší části vymezena na pozemcích města Brna. Rozlivové území vychází z morfologie terénu a z hydrotechnických výpočtů.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Odůvodnění nevyhovění a proč pro 2. opakované veřejné projednání bude ponecháno vymezení stabilizovaných ploch B a H v nezměněné podobě - viz námitku č.1.

622

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337387/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337387
Příl.:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh územního plánu města Brna (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……., parc č. [redacted]
Upřesnění obsahu námitky/připomínky	
• K textové části	• Ke grafické části • K procesu pořizování
Městská část	Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
přílohy: • ano • ne	

Navrhovaná změna: Plocha městské zeleně (Z)

Jsem vlastníkem pozemků parc. č. [redacted] které sousedí, tvoří tak celek a nacházejí se v lokalitě Zn-2 . Podle navrhované změny má dojít ke změně jejich využití z plochy zemědělské na plochu městské zeleně a Biocentrum. S tímto návrhem nesouhlasím a žádám, aby pozemky v uvedené lokalitě zůstaly stabilizovanou plochou zemědělskou tak jako doposud.

Dotčená lokalita je stále vedena jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha městské zeleně neumožňuje. Změna využití těchto pozemků je v rozporu se záměrem vlastníka užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím. V současné době dochází ke značným úbytkům zemědělské půdy a tímto nezodpovědným jednáním ohrožujeme potravinovou soběstačnost naší země.

Pozemky v dotčené lokalitě se jsou stále vedeny jako orná půda, a měly by primárně sloužit zemědělské výrobě, což plocha městské zeleně neumožňuje. Navrhovaná změna tedy není v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, které stanovuje, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu. Ust. § 5 citovaného zákona ukládá pořizovatelům a projektantům územně plánovací dokumentace řídit se zásadami ochrany ZPF (§4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Prioritní ochranu ZPF aproboval rovněž Nejvyšší správní soud. V rozsudku NSS ze dne 18. 1. 2011, sp. zn. 1 Ao 2/2010 – 185, bylo dovozeno, že *„zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu je patrný i z § 4 odst. 1 téhož zákona, podle nějž je nutno pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu. Zákonodárce zde vychází ze základní skutečnosti, která determinuje vysokou ochranu zemědělského půdního fondu, tj. že zemědělské půdy i půdy dočasně neobdělávané je omezené množství, a je na ní přitom závislá rostlinná i živočišná výroba.*

V Brně..... dne 22.6.2021...	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337387/2021
Námitky

MMB/0337387/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně.

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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

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 Žebětína 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 a v předmětném území je vymezena plocha krajinné zeleně s ochranným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Pro informaci uvádíme, že dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Žebětín.

Vymezení skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokální biocentrum LBC ZE04 vyplývá v předmětném území z aktuálně zpracovaného odborného oborového dokumentu "Plánu ÚSES pro katastrální území Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Nový Lískovec" (Ageris s.r.o., 2018), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Žebětína (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil jednu z větví místního ÚSES, která má hydrofilní charakter a vymezené lokální biocentrum LBC ZE 04 "Žebětínská rákosina" umožní v předmětné lokalitě trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině). 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 (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K" s vymezeným ochranným režimem ÚSES, která je v dané lokalitě vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena plocha krajinné zeleně s prvky ÚSES) a k zajištění veřejného zájmu především 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 že vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

MMB/0337387/2021
Námitky

Nicméně uvádíme, že v rámci výše uvedených ochranných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

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

k čj.: MMB/0233240/2021

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337392/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Čj. MMB: 0337392
Příl.:

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatel územně plánovací dokumentace dle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52odst. 1,2,3,4a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

já, níže uvedený a podepsaný občan statutárního města Brna, uplatňuji tyto

n á m i t k y

k návrhu Územního plánu města Brna (NÚP), a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část územního plánu v:

městské části:	Brno – Žebětín
katastrální území:	Žebětín.

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno–Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené k/jako:

Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice (hřbitov)

plocha:	zastavitelná (V/-/h)
způsob využití:	s rozdílným způsobem využití (RZV): V
struktura zástavby:	plocha veřejné vybavenosti
výšková úroveň zástavby:	-
specifikace způsobu využití:	Veřejné pohřebiště
předpokládaný rozsah lokality:	7, 1 ha (stávající nestavební lokalita)

Navrhovaná změna – návrh změny územního plánu na:

A – plocha zemědělská

(ponechat stávající využití)

Námitka – způsob využití pozemků, rozsah, předkupní právo (věcné břemeno) – znehodnocení nemovitostí, ochrana ZPF a ŽP:

Současné využití: plocha nestavební – volná, funkce: zemědělský půdní fond (ZPF) – třída ochrany II.

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-12 U Křivé borovice), a to pro výstavbu veřejně prospěšné stavby veřejného pohřebiště (hřbitova). Takové nově navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornicí (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Řešená lokalita v NÚP se nyní nachází mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Umístění této rozvojové plochy doslova na „zelené louce" a specifikace způsobu využití „veřejné pohřebiště" (tzn. včetně možné přidružené zástavby sociální zázemí, obřadní síně, parkoviště...) přináší do dosud zcela nezastavěného území nebezpečný precedens zastavitelnosti v blízkosti Podkomorských lesů a migračního tahu obojživelníků a jiných chráněných živočichů.

V této lokalitě požadujeme zachování současného stavu, beze změny způsobu využití, tj. plocha nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, tj. A – plocha zemědělská.

Odůvodnění:

(1) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): *„Na západní straně města je dlouhodobý nedostatek kapacit hřbitovů a také nedostatek vhodných pozemků k jejich rozšíření, tato lokalita je dlouhodobě sledována pro tento účel...“*, přičemž západní strana města není blíže specifikována a není tak zřejmé, kterých MČ se tvrzení týká. Dle sdělení starosty MČ Žebětín má MČ Žebětín dostatečné kapacity pohřebiště minimálně na dalších 20 let. Pokud by se mělo jednat o Bystrc, tato MČ zrušila vlastní hřbitov v intravilánu obce, a to na úkor bytové výstavby, podporovala další masivní výstavbu sídlištního charakteru, aniž by zohlednila skutečnost absence vlastního hřbitova. V MČ Bystrc přitom existují pozemky vhodné pro zřízení pohřebiště, např. ve stávajícím návrhu je uvedena rozvojová lokalita Bc-5 (za „Klokánkem“ na Ečerově) navržená jako Br/2 určená k zástavbě nebo zahrady/chaty v lokalitě Br-4 určené k zástavbě jako Br/2, plocha pod ul. Štouračovou, kde je nyní nově naplánovaná zeleň v těsné hranici s přírodním územím „Chráněné přírodní památky Pekárny“, které samo o sobě tvoří přírodní zelený pás a další zeleň se jeví jako redundantní. Zde se jedná o konkrétní pozemky ve vlastnictví města Brna - p.č. 1924/18 a - id. ½ 1924/9 (tzv. Velká Pekárna) vše v k.ú. Bystrc. V MČ Kohoutovice by se rovněž našly vhodné pozemky, stejně jako na hranicích k.ú. Bystrce a Komína směrem k Medlánkám určených nyní jako W – plochy komerční vybavenosti.

(2) Proti argumentu dlouhodobému nedostatku hřbitovů uvádíme citaci z TVBrno1[1]: *„Soběšice jsou poslední hřbitov, který je potřeba rozšířit, jinak budeme kapacitně řekl bych na zase příštích 15 - 20 let všude připraveni a s dostatečnou kapacitou," uvedl Petr Hladík (KDU-ČSL), 1. náměstek primátorky, město Brno.“*

(3) V souladu s městem krátkých vzdáleností může Správa hřbitovů města Brna vybídnout jednotlivé MČ k vytipování pozemků vhodných pro veřejné pohřebiště v rámci svého katastru (v blízkosti stávajících pohřebišť či sakrálních staveb), a to tak, aby je bylo možné za dobu 20 let využít, tj. ponechat si k tomuto účelu územní rezervu – místo jiné intenzivní zástavby. Samostatný argument dlouhodobé sledovanosti jedné lokality jako argument neobstojí.

(4) V Textové části odůvodnění se uvádí: *„Celá lokalita je součástí půd ZPF, ty zahrnují souvislou skupinu rozsáhlých pozemků, které jsou definovány jako orná půda. Pozemky se nacházejí na půdách II. třídy ochrany“*....a dále... *„V daném případě je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že se jedná o plochu veřejně vybavenosti vymezenou za účelem vzniku veřejného pohřebiště, k zásahům do půdního fondu dojde v dané ploše v minimálním rozsahu – předmět ochrany (půdy) bude reálně zachován“*[2].

(5) Při plánovací činnosti je zpracovatel povinen řídit se i v tomto případě ust. § 4, písm. a) a b) a ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Zpracovatel NÚP dostatečně neprokázal, že zvažoval umístnění na jiné možné pozemky v západní části města Brna a na zemědělskou půdu méně kvalitní, a že hledal jiné řešení, což lze dokázat rovněž tvrzením, že lokalitu dlouhodobě sleduje pro tento účel (písemné záznamy minimálně z roku 2011), tj. orientoval se pouze na jedno řešení. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost zpracovatel NÚP rovněž dostatečně a věrohodně neprokázal.

(6) Předmětná plocha je dlouhodobě zemědělsky obhospodařovaná. Dotčený pozemek, stejně jako pozemky ostatních vlastníků zde, jsou předmětem pachtovní smlouvy uzavřené s akciovou společností, které tyto pozemky slouží k rostlinné i živočišné výrobě. Změna využití je v rozporu se záměrem vlastníka užívat pozemky v souladu se stávajícím funkčním využitím.

(7) Nelze souhlasit rovněž s tvrzením, že zásah do ZPF bude v minimálním rozsahu. V rámci plánované plochy veřejné vybavenosti V/-/h pro pohřebnictví, mohou být realizovány související stavby, kterými dojde k trvalému zakrytí a zastavění půdy, např. příjezdová komunikace včetně dostatečně kapacitního parkoviště, zpevněné komunikace v samotném areálu pohřebiště, sociální zařízení, kolumbárium, související komerční vybavení, nevylučuje se stavba krematoria apod.).

---

[1] https://tvbrno1.cz/zpravy/jihomoravsky/brno/624/brnenske-hrbitovy-nabizeji-stale-vice-moznosti (22. října **2019**, 16:31, Brno, Jana Holubová)

[2] Příloha č. 1.2. Karty lokalit

(8) Plánovaná plocha veřejné vybavenosti V/-/h se nachází v těsné blízkosti Přírodního parku Podkomorské lesy a jak zpracovatel sám uvádí, je třeba tuto lokalitu chránit. Zvýšenou dopravou, koncentrací a zvýšeným pohybem osob však dojde ke zvýšené zátěži území a negativnímu vlivu na přírodu a životní prostředí v širším slova smyslu. Plánovaná rozvojová plocha se rovněž nachází v migračním tahu obojživelníků z/do Žebětínského rybníku. Jak vyplývá z rozhodnutí Krajského úřadu JMK OŽP, pod čj. JMK-50944/2021, sp. zn.: S-JMK 156495/2020/OZP/Pok týkající se udělení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, by se s výstavbou plánovaného obchvatu Žebětína v celé jeho uvažované délce a zřízením hřbitova v Zn-12 výrazně zúžil prostor pro migraci obojživelníků z/do Žebětínského rybníku již ze tří světových stran a zůstal by prakticky otevřen pouze západní směr. Přes všechna opatření a udělování výjimek tak bude počet obojživelníků nadále klesat. Pořizovatel by tak měl s ohledem na udržitelný rozvoj, jehož nedílnou součástí je plnohodnotné zachování životního prostředí, směřovat své úsilí na výběr jiné lokality a na šetrnější řešení vůči životnímu prostředí.

(9) Navíc plánovaným umístěním pohřebiště dle NÚP na soukromých pozemcích dochází *de facto* k znehodnocení daných nemovitostí a nemožnosti jakéhokoliv smysluplného využití, protože dojde zakonzervování stavu a možnosti kdykoliv dané pozemky nuceně vyvlastnit veřejnou mocí z důvodu údajného veřejného zájmu. Je otázkou, proč se takto nepostupuje v blízkosti stávajících pohřebišť, nebo na pozemcích města Brna.

Důkaz: viz text a úřední evidence

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhovaná rozvojové lokality nerespektuje platné zákony České republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob – developerů).

Považuji za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a z tohoto hlediska nemůže NÚP obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a NÚP zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit, které byly doposud vhodné pro výstavbu, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu – úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestaveb a změn v intravilánu obce. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na „nové" plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a hodnotných ploch změn v krajině, a to směrem k umožnění rozsáhlé nové výstavbě bez zohlednění krajiny (krajinného rázu nyní v extravilánu obce) a životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, a to zcela tendenčně a opakovaně i v jiných částech NÚP (např. lokalita Zi-19 v k.ú. Židenice zásahem do přírodní památky Bílá hora apod.).

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podateli jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit" v době pořizování NÚP a plánovaného předpokladu. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s NÚP zcela nevyhovující. Stávajícím NÚP dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímo dotčených pozemků nebo majitelů pozemků a nemovitostí sousedících. Navržený princip hodnocení se tedy jeví jako do budoucna neobhajitelný, a to z důvodu rozdílné situace, reálného využití pozemků (lokality), rozdílnosti každého stavebního záměru u taxativně uvedeného *„názvu rozvojové lokality"*, kdy tyto lokality nejsou podle NÚP (grafické části) přesně stanoveny apod. Tím bude docházet zřejmě k rozdílnému posuzování stejné či blízké lokality a stejného či obdobného stavebního záměru, bez posouzení hlubšího (znaleckého) zkoumání případných rozdílů a vlivů na ochranu veřejných zájmů z hlediska např. ochrany ZPF a ŽP. Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci NÚP a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti NÚP.

NÚP např. vychází vstříc doposud plánovanému stavebnímu záměru v lokalitách, kde to dnes podle platného ÚPmB není možné, nebo možné jen omezeně (dle IPP), ale již byla prokazatelně deklarována snaha o výstavbu, dokonce ocitována ve výroku rozhodnutí (Územní rozhodnutí č. 333 ze dne 5. 2. 2021 čj. MCZEB 00500/2021/Bur, sp.zn. SZ MCZEB/00516/2020 pro stavební záměr „Východní obchvat Žebětína - 1. Etapa" vydaného Úřadem městské části Brno – Žebětín), kde je již předkládaná výstavba (Zn-8 U Újezda) již plnohodnotně uváděna. Tímto se jeví, že je NÚP následným krokem podle požadavků developerů na výstavbu ve vytypovaných lokalitách, a nikoliv jako krok první tedy stanovení nejvhodnějšího řešení.

Při stanovení míry využití území, zastavitelných ploch, musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, což nebylo ve sledované lokalitě zjevně učiněno. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Bohužel navrhovaný nový územní plát tento cíl ve sledovaném území zcela opomíjí.

Pokud dojde ke schválení výstavby v daných lokalitách, a to v takovém plánovaném rozsahu (výškového limitu), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádoucích lokalit, a to s dopadem na všechny výše uvedené kritéria. Takový návrh NÚP se z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav jeví jako chybně navrhovaný a vyhovující pouze požadavkům developerů.

Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě) a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího smysluplného rozvoje ochrany krajinného rázu, ochrany ZPF a ŽP v daném území (dojde ke zmenšení těchto chráněných lokalit) a tím dojde ke zhoršení komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném areálu (území). Tím by rapidně došlo k poškození životního prostředí a kvality prostředí (ponecháním pouze části lokality pro ochranu ŽP je bezvýznamné). Dále by došlo k zásahu do práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném, a to s ohledem na škodu značného rozsahu, kterou by tito podatelé následně vymáhali po orgánu veřejné moci.

Požaduji proto, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti ochrany veřejného zájmu (ochrana ZPF a ŽP) a nepodléhalo se požadavkům developerů a dané lokality bylo možné do budoucna smysluplně využívat, tak jako doposud a nedošlo k neúčelným krácením práv podatelů a tím rozhodování orgánů veřejné moci negenerovalo důvody pro podávání žalob na náhradu vzniklé škody.

V Brně dne 20. 6. 2021

Poř. číslo	Jméno příjmení	datum narození	trvalé bydliště v Brně	jsem vlastníkem pozemku v dané části	pozemek, nebo LV č. v k.ú. Žebětín	podpis
1	[redacted]					
2						
3						

MMB/0337392/2021
Námitky

MMB/0337392/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Z důvodu výrazného nárůstu obyvatel v městských částech Bystrc a Žebětín je Správou hřbitovů města Brna, která zajišťuje zákonem uložené služby pro město Brno, shledávána lokalita Zn-12 jako velmi potřebná (vyjádření z 03/2019). Oblast Bystrce nemá vlastní pohřebiště a nejbližší spádovou oblast je Žebětín a Komín, kde nárůstem obyvatel dochází k poměrně rychlému zaplňování.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona vzhledem k množství nesouhlasných námitek 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-Žebětín, a to vypustit rozvojovou lokalitu Zn-12. 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-Žebětín zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno částečně na požadavky namítajícího.

627

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 033 4400
Příl.:

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337400/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou
katastrální území Židenice parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky **(území, ke kterému se vztahuje námitka**/připomínka)

Městská část	Židenice
Katastrální území	Židenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/v3

Text námitky/připomínky **včetně ZDŮVODNĚNÍ**

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

Jako vlastníci pozemků (SJM [redacted] se zkolaudovaným objektem č.p. [redacted] - stavba občanského vybavení (polyfunkční budova - administrativa/bydlení), vše v k.ú. Zidenice, LV [redacted] tímto OPĚTOVNĚ vznášíme námitku k jejich zařazení do níže uvedené kategorie. Tyto nemovitosti byly zařazeny do kategorie ploch veřejného vybavení (V/v3), ovšem rozhodně nespadají do žádného z uvedených bodů využití ploch veřejné vybavenosti - V, kterými jsou: školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura, veřejná správa (úřady, policie, hasiči, soudy, státní zastupitelství, ...), pohřebnictví, ochrana obyvatelstva, armáda, vězeňství. Do této kategorie byly zařazeny i sousední zkolaudované objekty, které jí také rozhodně neodpovídají. Jedná se o dům č.p. [redacted] – bytový dům, č.p. [redacted] – budova pro administrativu (polyfunkční budova – administrativa/bydlení) a č.p. [redacted] – rodinný dům. Jsme si vědomi toho, že nemáme mandát jednat za vlastníky těchto nemovitostí, ale chceme jimi doložit neodpovídající zařazení všech uvedených nemovitostí do ploch veřejného vybavení - V. Znovu tedy žádáme o zařazení našich nemovitostí do odpovídající kategorie dle skutečného a zkolaudovaného stavu. A také si ještě dovolíme doplnit, že tento skutečný stav, respektive využití zůstane během 30 – 50 let určitě stejné.

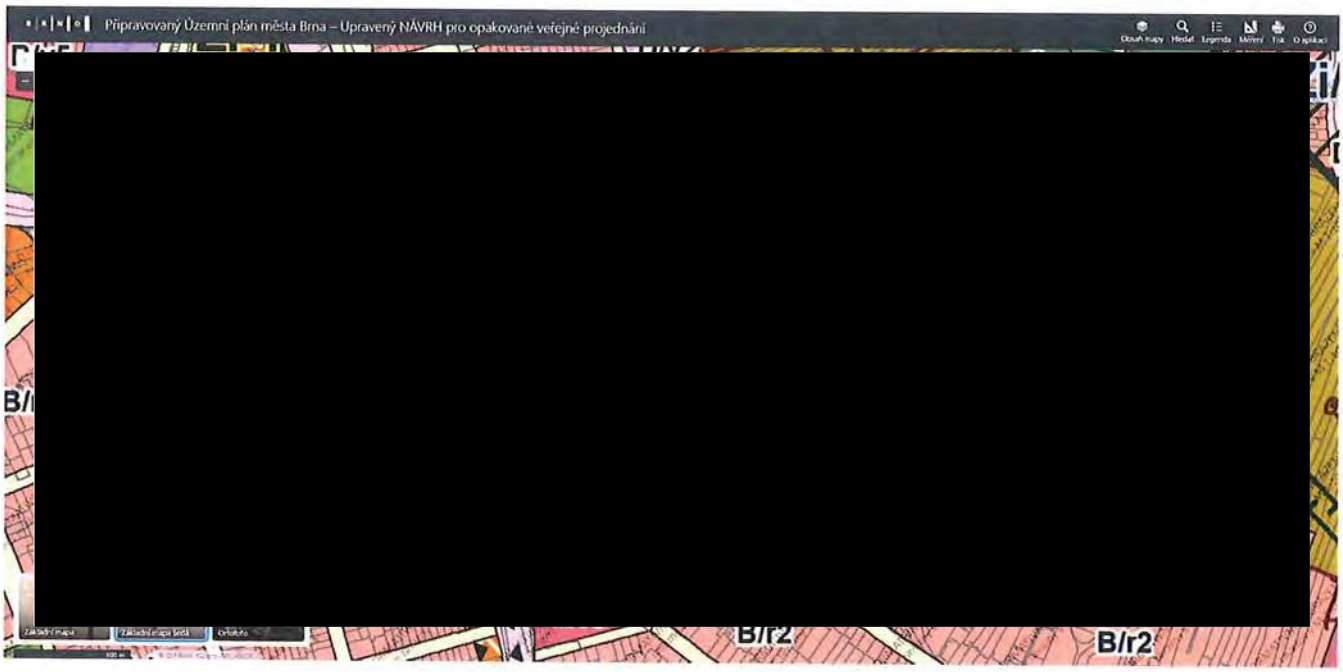
Samozřejmě jsme se zajímali o to, proč nebylo naší námitce vyhověno již v prvním kole námitek, a předložené odůvodnění nemůžeme akceptovat, protože neřeší možné budoucí problémy, které nám mohou vzniknout. Mám v této oblasti letité profesní zkušenosti a praxi a vím tedy, o čem mluvím. Jsme si dobře vědomi toho, že pro zásadní stavební úpravy mého objektu (např. přístavba a nádstavba) bude nahlíženo na stanovenou funkční plochu v územním plánu a ta bude zásadní a určující. Skrze to si velmi dobře dovedeme představit, jak bude vypadat stanovisko odboru územního plánování k případné žádosti a jak bude komplikované získat jej souhlasné, jestli by se to vůbec podařilo. A proto bychom tímto chtěli zdůraznit, že pokud naše nemovitosti zůstanou ve výše uvedené kategorii, nebudeme ochotni toto rozhodnutí akceptovat a budeme nuceni využít svého práva u odvolacího orgánu, kterým je v tomto případě soud. Ovšem domníváme se, že by bylo zcela nešťastné, kdyby muselo v tomto případě k tomuto kroku dojít, jelikož opravdu nežádáme o nějakou výjimku, pouze chceme, aby zařazení odpovídalo realitě. Na závěr si dovolíme zmínit, že je potřeba si uvědomit, že se zde jedná o majetek určité hodnoty a nejde jej vnímat pouze jako vybarvené políčko na mapě.

Děkuji za brzké a kladné vyřízení.
S pozdravem [redacted]

V Brně dne 28.06.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha č.1


Připravovaný Územní plán města Brna – Upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání
B/r2
B/r2

MMB/0337400/2021
Námitky

MMB/0337400/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z důvodu malé rozlohy předmětných i okolních pozemků (objekty pro administrativu i bytový dům mají cca 1 900 m2) byly zpracovatelem tyto agregovány do sousední plochy pro veřejnou vybavenost.

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.

Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

628

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337403
Příl.:

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337403/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou
katastrální území Židenice parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (**území, ke kterému se vztahuje námitka**/připomínka)

Městská část	Židenice
Katastrální území	Židenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/v3

Text námitky/připomínky **včetně ZDŮVODNĚNÍ**

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

Jako vlastníci pozemků (SJM [redacted] se zkolaudovaným objektem č.p. [redacted] - stavba občanského vybavení (polyfunkční budova - administrativa/bydlení), vše v k.ú. Židenice, LV 5728, tímto OPĚTOVNĚ vznášíme námitku k jejich zařazení do níže uvedené kategorie. Tyto nemovitosti byly zařazeny do kategorie ploch veřejného vybavení (V/v3), ovšem rozhodně nespadají do žádného z uvedených bodů využití ploch veřejné vybavenosti - V, kterými jsou: školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura, veřejná správa (úřady, policie, hasiči, soudy, státní zastupitelství, ...), pohřebnictví, ochrana obyvatelstva, armáda, vězeňství. Do této kategorie byly zařazeny i sousední zkolaudované objekty, které jí také rozhodně neodpovídají. Jedná se o dům č.p. [redacted] – bytový dům, č.p. [redacted] – budova pro administrativu (polyfunkční budova – administrativa/bydlení) a č.p. [redacted] – rodinný dům. Jsme si vědomi toho, že nemáme mandát jednat za vlastníky těchto nemovitostí, ale chceme jimi doložit neodpovídající zařazení všech uvedených nemovitostí do ploch veřejného vybavení - V. Znovu tedy žádáme o zařazení našich nemovitostí do odpovídající kategorie dle skutečného a zkolaudovaného stavu. A také si ještě dovolíme doplnit, že tento skutečný stav, respektive využití zůstane během 30 – 50 let určitě stejné.

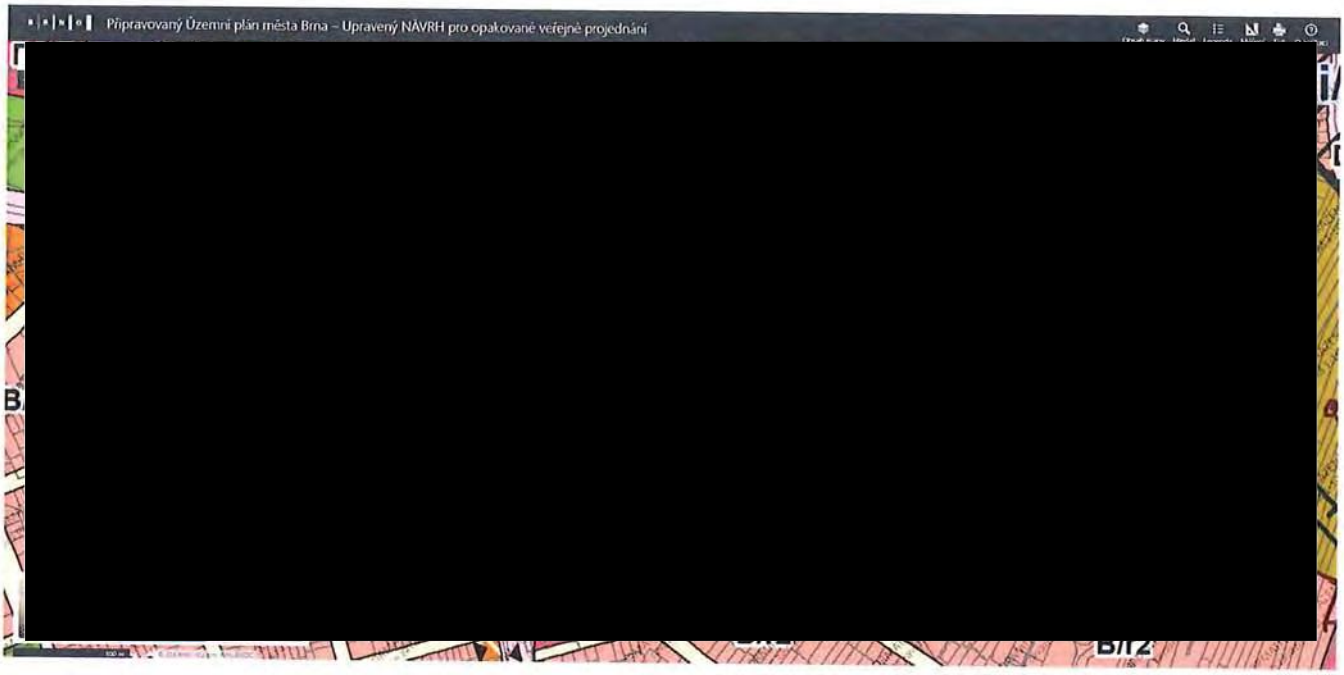
Samozřejmě jsme se zajímali o to, proč nebylo naší námitce vyhověno již v prvním kole námitek, a předložené odůvodnění nemůžeme akceptovat, protože neřeší možné budoucí problémy, které nám mohou vzniknout. Manžel má v této oblasti letité profesní zkušenosti a praxi a víme tedy, o čem mluvíme. Jsme si dobře vědomi toho, že pro zásadní stavební úpravy mého objektu (např. přístavba a nádstavba) bude nahlíženo na stanovenou funkční plochu v územním plánu a ta bude zásadní a určující. Skrze to si velmi dobře dovedeme představit, jak bude vypadat stanovisko odboru územního plánování k případné žádosti a jak bude komplikované získat jej souhlasné, jestli by se to vůbec podařilo. A proto bychom tímto chtěli zdůraznit, že pokud naše nemovitosti zůstanou ve výše uvedené kategorii, nebudeme ochotni toto rozhodnutí akceptovat a budeme nuceni využít svého práva u odvolacího orgánu, kterým je v tomto případě soud. Ovšem domníváme se, že by bylo zcela nešťastné, kdyby muselo v tomto případě k tomuto kroku dojít, jelikož opravdu nežádáme o nějakou výjimku, pouze chceme, aby zařazení odpovídalo realitě. Na závěr si dovolíme zmínit, že je potřeba si uvědomit, že se zde jedná o majetek určité hodnoty a nejde jej vnímat pouze jako vybarvené políčko na mapě.

Děkuji za brzké a kladné vyřízení
S pozdravem [redacted]

V Brně dne 28.06.2021 Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

Příloha č.1


Připravovaný Územní plán města Brna – Upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání
B
BI/2

MMB/0337403/2021
Námitky

MMB/0337403/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Z důvodu malé rozlohy předmětných i okolních pozemků (objekty pro administrativu i bytový dům mají cca 1 900 m2) byly zpracovatelem tyto agregovány do sousední plochy pro veřejnou vybavenost.
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.
Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337406/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1876

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování
Došlo dne: 28-06-20
Příl.

fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení/
Název společnosti [redacted]

Datum narození/ MMB: 0334 40
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/
sídlo

E-mail: tel. č.

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Zabovřesky parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	BRNO - Zábovřesky
Katastrální území	Zábovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	C163

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Nesouhlasím - s výstavbou budov až 16 pater
- s narušením prodejní plochy nad 1.500 m²

Důvod - Zábovřesky jsou rušná, ale příjemná obytná lokalita. Tlak na investičně zatěžující se množství bytů chápu, ale bojím se zhoršení dopravní obslužnosti a zapadnutí. Další vysoké domy a velké obchody zvýší tlak na dopravu již nyní. Stačí to, co se velmi neosvědčilo v Řečkovicích. Hlasové

V Brně dne 28.6.21 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0337406/2021
Námitky

MMB/0337406/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s výstavbou až 16patrových budov na předmětných plochách a dále s navýšením prodejní plochy na 1500 m2 pro maloobchod na předmětných plochách. Výška římsy městské třídy (kterou ulice Horova je) se stanovuje podle výšky římsy nejvyšších stávajících objektů, aby bylo možné postupně dosáhnout sjednocené výšky zástavby odpovídající charakteru městské třídy. Výška některých objektů na předmětných plochách je v současnosti přes 10 m, z toho důvodu musí být předmětné plochy v navrhovaném Územním plánu města Brna zařazeny do výškové úrovně zástavby 3 (rozpětí 6 až 16 m). Sjednocením výšek objektů městské třídy vzhledem k vyšším stávajícím objektům se podtrhne význam a specifika městské třídy. Sjednocení výšek však probíhá postupně podle zájmu a možností stavebníků, územní plán nemá nařizovací charakter, ale pouze nabízí různé možnosti. Městská třída vzniká postupem času spontánně a má pro město reprezentativní charakter, který je územním plánem podporovaný. Realizace 16patrových domů na předmětných plochách možná není a nebude, jelikož jejich výška by zcela jistě přesahovala 16 m.

Co se týče navýšení prodejních ploch pro maloobchod na 1500 m2 na předmětných plochách, tak v platném Územním plánu města Brna jsou předmětné plochy funkčně zařazeny jako plochy všeobecného bydlení (BO), u kterých jsou podmínečně přípustné obchody s prodejní plochou do 1000 m2. Nově navržená plocha smíšená obytná (C) nacházející se podél městské třídy (kterou ulice Horova je), podporuje vznik žádoucího obchodního parteru s rozdílnými druhy služeb a maloobchodu. Plochy smíšené obytné přináší podél rušných tříd možnost umisťovat mimo bydlení funkce obchodní, občanského vybavení stejného jako v plochách V a W apod. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB. Jak provozovny služeb, tak také maloobchodní prodejny se v parteru některých předmětných budov v současnosti opravdu nachází, takže zařazení předmětných ploch mezi plochy smíšené obytné odpovídá. Dle navrhovaného Územního plánu města Brna jsou i v plochách bydlení (B) podmínečně přípustné prodejní plochy pro maloobchod do 1500 m2 (což odpovídá současnému stavu řady obchodních provozoven zahrnutých v plochách bydlení), takže u ploch obytných smíšených (C) není možné stanovit velikost ploch pro maloobchod nižší. To však automaticky neznamená, že maloobchodní prodejny zde budou dosahovat rozměrů uvedených v navrhovaném regulativu. Územní plán nemá nařizovací charakter. Zajištění dopravy v klidu (parkování, odstavení vozidel pro návštěvníky lokality) musí být zajištěno pro konkrétní velikost a umístění stavby. Realizace objektů pro maloobchod o prodejní ploše 1500-5000 m2 je podmíněna integrováním parkování v objektu, takže v případě realizace takového objektu by nemělo dojít k nárůstu zatížení okolí dopravou.

1645

ADVOKÁT
MARTIN
MATĚJKA

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337417/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
IDDS: a7kbrrn

naše zn.: 39/2021

DS

Vlastník: [redacted]

právně zastoupena Mgr. Ing. Martinem Matějkou, advokátem se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, zapsaném pod ev. č. ČAK 17802

o pozemcích parc. č. [redacted] v k. ú. Bohunice

Námitky proti územnímu plánu města Brna

Přílohy: - *plná moc*
- *fotodokumentace (obrazová příloha č. 1)*

Jednou Elektronicky

IČ: 06481817 | ev. č. ČAK 17802 | Bankovní spojení: Unicredit bank č. ú. 01009692052/2700 | IDDS: imkttpk | Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, budova E | +420 607 853 604 | www.akmatejka.com

I. Námitky

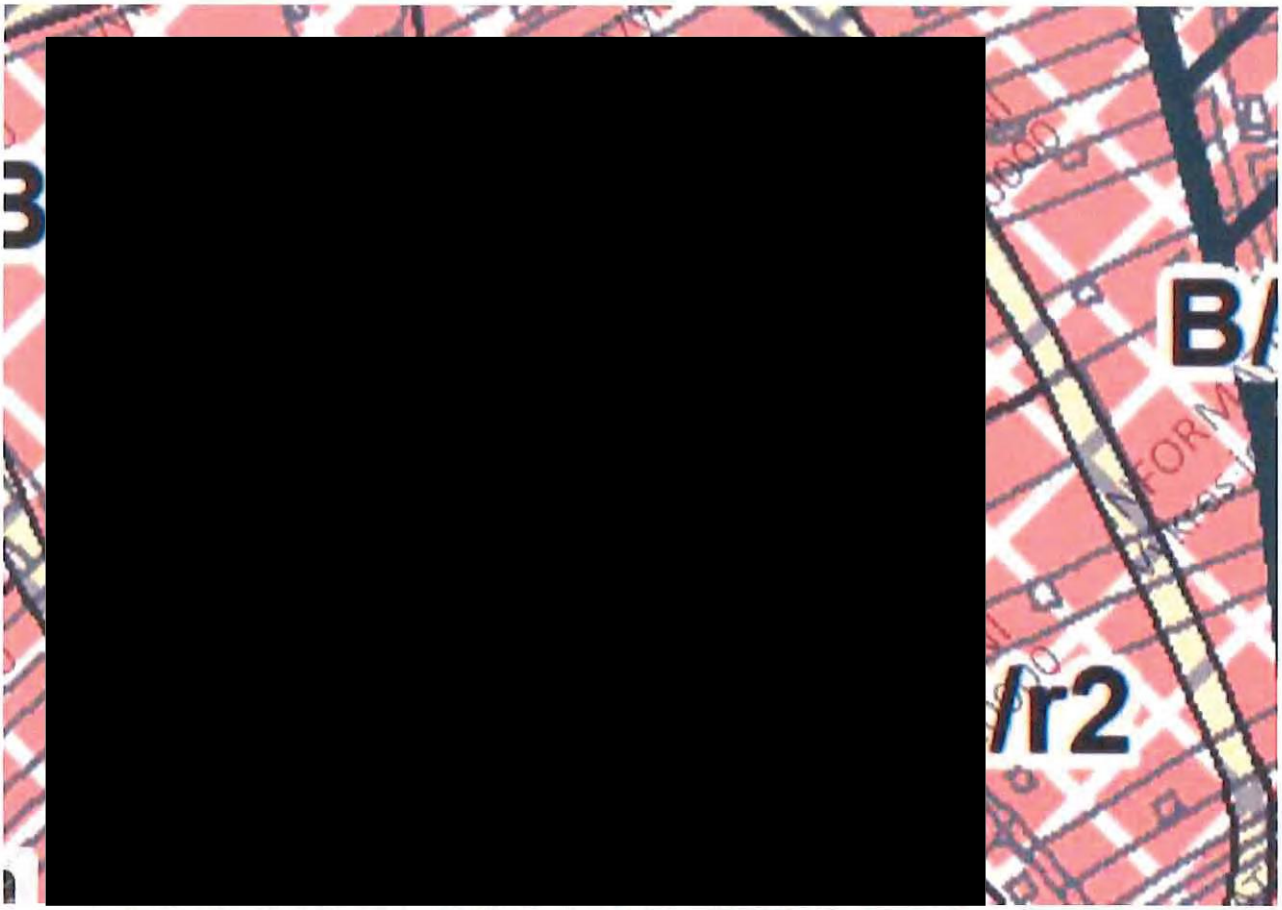
Klient je vlastníkem pozemků parc. č. [redacted] k. ú. Bohunice. Klient prostřednictvím svého právního zástupce podává proti Návrhu Územního plánu města Brna tyto

námitky,

které odůvodňuje následovně:

II. Území dotčené námitkami

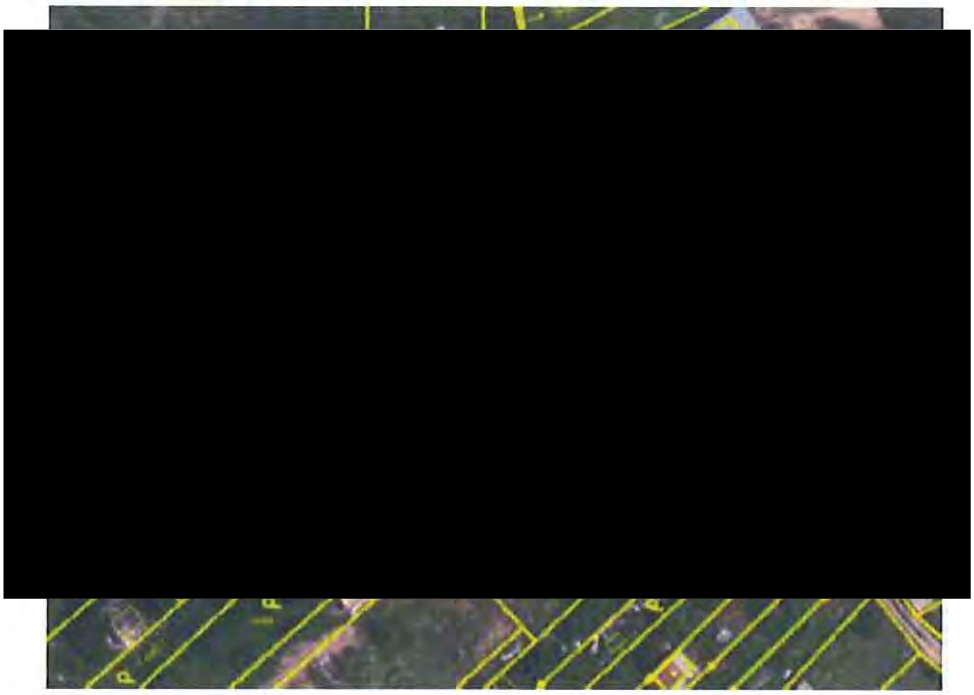
Ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje vlastník území dotčené námitkou jako plochy s funkčním využitím Z, konkrétně se jedná o pozemky parc. č. [redacted] v k. ú. Bohunice, které jsou situovány v rozvojové lokalitě Be-6 Červený kopec (dále jen „***dotčené území***").



Obrázek 1 - vymezení dotčeného území

III. Námitka č. 1 – faktická nemožnost navrhovaného funkčního využití

1 Dotčené území se dle navrhovaného územního plánu města Brna (dále jen „ÚP") nachází na plochách Z - městská zeleň. V současnosti se na vyznačené ploše městské zeleně nacházejí rodinné domy se zahradami či stavby sloužící k rekreaci. Jak je patrno z Obrázku 2, pozemky patřící do soukromého vlastnictví jsou převážně zastavěny. 1



Obrázek 2 - dotčené území v katastrální mapě

1

Za daného stavu zastavěnosti území je zcela neefektivní a nelogické na daných pozemcích navrhovat plochy městské zeleně. Tyto plochy v budoucnu nebude možno jako městskou zeleň veřejností fakticky využívat, neboť pozemky jsou převážně ve vlastnictví soukromých osob, jsou oploceny, stavby na nich jsou povoleny a krajina tak není volně prostupná (viz Obrazová příloha č. 1).

V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „*zákon o obcích*") je veřejné prostranství vymezeno jako: „*...všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky,* ***veřejná zeleň,*** *parky a další* ***prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání****, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*"
Dotčené území, konkrétně pozemek parc. č. [redacted] v k. ú. Bohunice, nesplňuje definiční znaky veřejného prostranství, když není přístupný každému bez omezení a tedy ani nemůže sloužit obecnému užívání, neboť tento pozemek je zcela oplocen.

Navrhované funkční využití tedy nemůže být naplněno, neboť využití této plochy veřejností není možné. Pokud by byl nový ÚP přijat v navrhované podobě, je umístění veřejné zeleně na soukromých pozemcích absolutně nerealizovatelné a zůstane tak pouze u grafické vize.

Jak je patrno z přiloženého snímku katastrální mapy, v dané lokalitě se nachází vícero soukromých oplocených a zastavěných pozemků, které stejně jako dotčené území nebudou moci být využity pro účely veřejného prostranství - zeleně.

1

IV. Námitka č. 2 – proporcionalita navrhovaného řešení

2

Navrhovaným řešením dané lokality není dostatečně zohledněn soukromý zájem vlastníků pozemků, kterým je bezesporu možnost využití jejich vlastnického práva v co možná nejširší míře. Zejména zařazení pozemků v dané lokalitě do funkčního využití Z - plocha městské zeleně prakticky znemožňuje jakékoliv umístění stavby v daném území a vlastnictví je značně omezeno. Oproti soukromému zájmu na možnost nakládat se svým vlastnictvím co možná nejsvobodněji stojí zájem veřejný, kdy tyto dva zájmy je třeba v každém konkrétním případě poměřovat. Ve veřejném zájmu v daném případě jistě jsou dostatečné plochy veřejné zeleně.

2

V případě veřejné zeleně je nutno využít především veřejných pozemků, resp. pozemků vlastněných veřejnoprávními korporacemi, pokud je to v daném území možné.
Navrhovatel níže přikládá katastrální mapu, na které jsou vyznačeny pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna, které by mohly být v dané lokalitě pro plochy veřejné zeleně využity. Za situace, kdy Statutární město Brno vlastní pozemky, je povinností k případným plochám veřejné zeleně využít tyto veřejné pozemky. V takovém případě nelze zcela nedůvodně omezovat pozemky soukromých subjektů za účelem realizace ploch veřejné zeleně.



2

2

Obrázek 3 - pozemky Statutárního města Brna

Nadto navrhovatel uvádí, že největší pozemek Statutárního města Brna - pozemek parc. č. [redacted] v k. ú. Bohunice o výměře 6.208 m^2 (vyznačený na obrázku níže), na kterém se již nyní nachází zeleň, byl zařazen do funkčních ploch pro bydlení (B/v4). **ÚP plán tak zcela nepochopitelně a diskriminačně zařazuje pozemky Statutární města Brna do ploch pro bydlení (přestože se na nich již dnes nachází převážně zeleň) a zastavěné pozemky soukromých osob zařazuje opačně do ploch veřejné zeleně**. Statutárnímu městu Brnu je, jako všem obcím ust. §2 odst. 2 zákona o obcích uloženo pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chránit též veřejný zájem, což v daném případě ukládá obci povinnost realizovat plochy, jejichž existence sleduje veřejný zájem, primárně na vlastních pozemcích, když pouze tak může dostát maximě **- péči o všestranný rozvoj území a potřeby svých občanů**.
Ze shora uvedeného je evidentní, že zájmy obce (všestranný rozvoj a ochrana veřejného zájmu) **nelze stavět nad potřeby svých občanů**, resp. rovnost všech vlastníků. Porušení rovnosti vlastnických práv soukromých osob ve prospěch obce a ignorování potřeb občanů své obce, se projevuje v návrhu ÚP, kdy pozemky soukromých osob jsou zařazeny do funkčních ploch zeleně jakožto „ekonomicky ztrátového funkčního využití" oproti ekonomicky výnosnému funkčnímu využití - bydlení, kdy toto je navrženo na pozemky obce. Na danou úpravu by jistě bylo možné nahlížet s pochopením, pokud by „všechny pozemky města" byly využity

k zeleni a dalším veřejně prospěšným účelům a potřebu rozšíření zeleně by tak bylo nutné poměřovat s omezením soukromého vlastníka v jeho vlastnickém právu. Tak tomu v daném případě však není.

Vzhledem ke shora uvedenému, považuje navrhovatel zařazení dotčeného území do ploch pro městskou zeleň za zcela nepřípustné, když tuto je možné a účelné vybudovat na pozemcích města.

2



2

Obrázek 4 – stávající plochy zeleně

V. Námitka č. 3 – studie Červený kopec

3

Dotčené území je situováno v rozvojové lokalitě Be-6 Červený kopec, pro kterou byla v roce 2017 zpracována Územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, s.r.o., 11/2017) (dále jen „***územní studie***"). Tato územní studie, stejně jako navrhovaný ÚP, nerespektuje soukromé vlastnictví pozemků a rovněž v dotčeném území navrhuje plochu městské zeleně, přestože by tato zeleň mohla být umístěna na pozemcích veřejných. Navrhovatel proto ze stejných důvodů považuje územní studii za nesprávnou a nerealizovatelnou.

3



Obrázek 5 - dotčené území vymezené v územní studii Červený kopec

VI. Navrhovaná úprava ÚP

S ohledem na vše shora uvedené, má vlastník dotčeného území za to, že je na místě upravit návrh ÚP následovně:

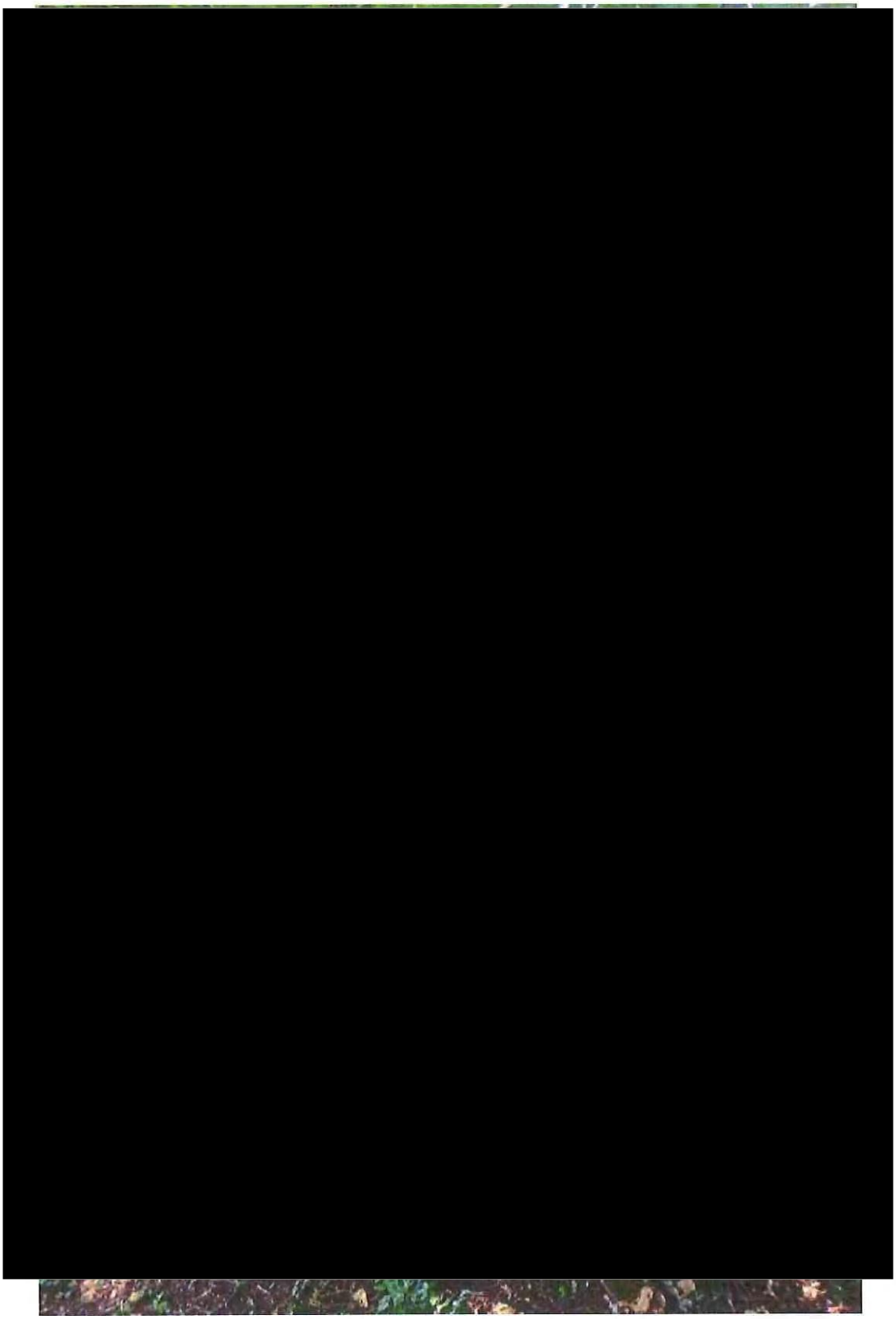


Obrázek 6 - Navrhovaná úprava návrhu ÚP

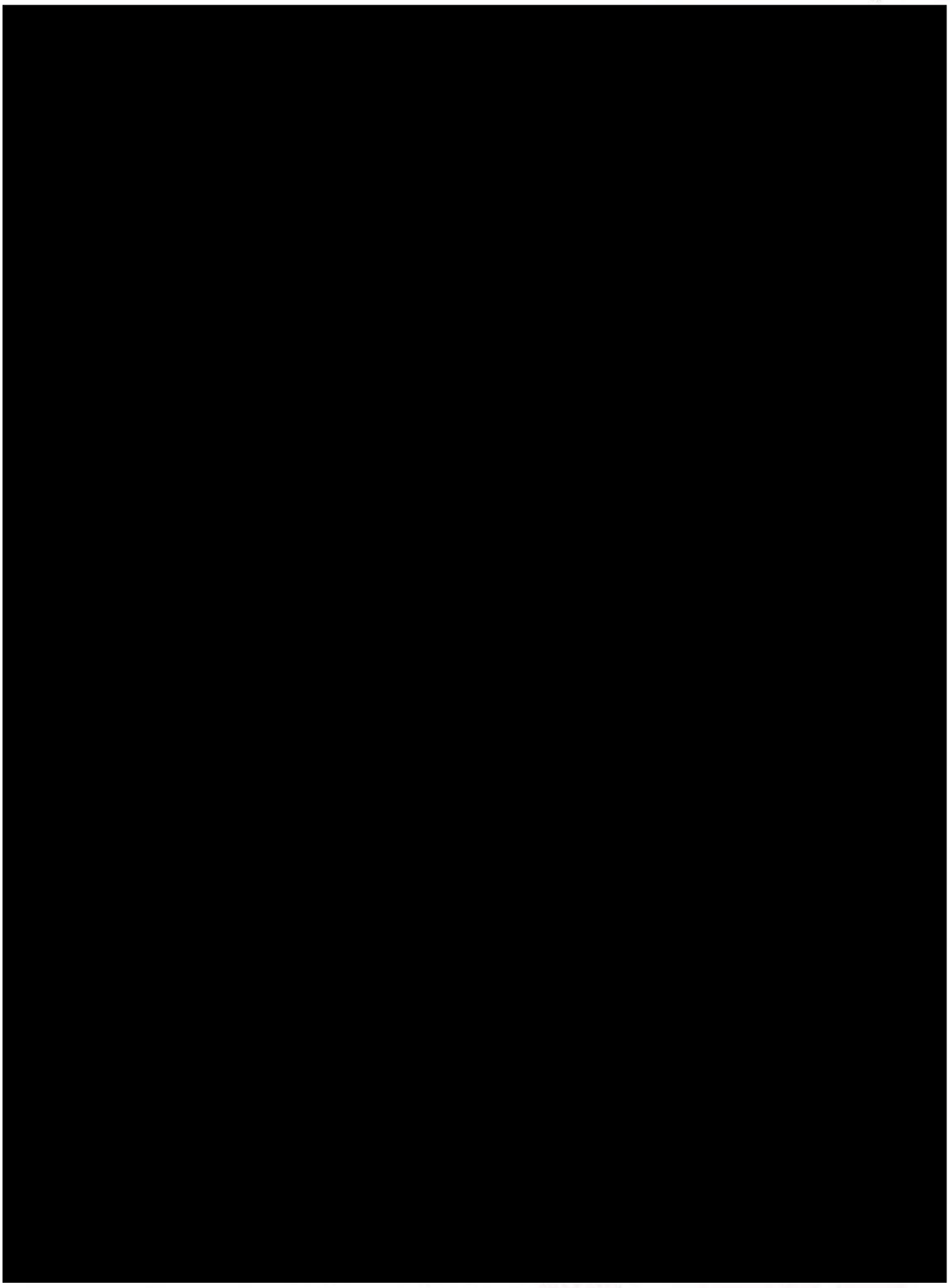
Vzhledem ke grafickému znázornění návrhu územního plánu navrhuje vlastník dotčeného území zařadit pozemky parc. č. [redacted] k. ú. Bohunice do funkčních ploch B/r2 (plochy určené k bydlení) a navrhovanou zeleň realizovat zejména na veřejných pozemcích Statutárního města Brna viz Obrázek 6 výše.

Mgr. Ing. Martin Matějka, advokát
V Brně dne 29. června 2021

Obrazová příloha č. 1



Obrázek 8 – oplocení dotčeného území



ADVOKÁT
MARTIN
MATĚJKA

Plná moc

Já, níže podepsaná [redacted]

zmocňuji advokáta **Mgr. Ing. Martina Matějku**, se sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno, zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou v Praze pod č. 17802,

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

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 advokátovi náleží odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času a jsem povinen ji zaplatit, kdykoliv mi bude vyúčtována, společně a nerozdílně s těmi, kteří společně se mnou udělili zmocnění, bez ohledu na to, zda byla přisouzena protistraně.

V Brně dne 21. 6. 2021

[redacted]

podpis klienta

Přijímám zmocnění a dále zmocňuji ve stejném rozsahu:

IČ: 06481817 | ev. č. ČAK 17802 | Bankovní spojení: Unicredit bank č. ú. 01009692052/2700 | IDDS: imkttpk | Jana Babáka 2733/11, budova E, Brno | +420 607 853 604 | www.akmatejka.com

MMB/0337417/2021
Námitky

MMB/0337417/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Územní plán je dlouhodobý koncepční dokument, který má zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Plocha zeleně je zde vymezena i aktuálně platným ÚPmB a jedná se o plochu návrhovou, tedy cílový stav v tomto území nebyl ještě realizován. Současné využití území je tedy dočasné a legálně umístěné nebo povolené objekty, popř. způsob využití území budou do doby realizace zeleně v území přípustné na základě obecných podmínek využití území v návrhu nového ÚPmB (viz kapitola 6.2 závazné textové části). Před realizací zeleně se předpokládá majetkoprávní vypořádání s vlastníky. Za těchto podmínek plocha zeleně realizovatelná je a námitce se nevyhovuje.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zde tedy vymezením plochy zeleně převažuje zájem veřejný. Jedná se o dlouhodobě sledovanou koncepci, jejíž aktuálnost a potřeby v území prověřil územně plánovací podklad Územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017), která byla podkladem pro zpracování návrhu nového územního plánu. Dle této studie má tato plocha zeleně sloužit k relaxaci obyvatel přilehlého území. Jedná se o dlouhodobě plánovaný známý stav v území, návrh nového územního plánu se od tohoto řešení výrazně neodchyluje. Návrhem nového územního plánu tedy nedochází k dotčení práv vlastníků.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017), která byla podkladem pro zpracování návrhu nového územního plánu je platným a pro tyto účely schváleným územně plánovacím podkladem. Její pořízení a schválení jejího využití proběhlo dle zákona a skutečnost, že její řešení umisťuje plochu městské zeleně (stejně jako aktuálně platný územní plán) na soukromé pozemky ji nečiní nezákonnou ani nerealizovatelnou. Námitce se nevyhovuje.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vzhledem k dlouhodobě plánované koncepci rozvoje území popsané v odůvodnění v bodě 1,2,3 této námitky se požadavku nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337418/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

Číslo podání	VERX0500352

Podatel			
Typ subjektu:	Fyzická osoba		
Příjmení, jméno:	[redacted]	Datum narození:	[redacted]
Adresa / sídlo:	[redacted]		
Kontakt:	Email: [redacted]	Telefon:	[redacted]
Vlastnický vztah podatele:	[redacted] ú. Maloměřice a Obřany		

Námitka	číslo:	1

Požadujeme změnu v územním plánu - varianta z roku 2021, a to konkrétně u parcel [redacted] (v rámci Ob-4). Ve variantě z roku 2020 byly tyto parcely začleněny v širší oblasti určené pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu (3-10m). Ve variantě z roku 2021 je tato zamýšlená lokalita ze zástavby vyčleněna.
Odůvodnění tohoto vyjmutí, které bylo iniciováno městskou částí Maloměřice a Obřany, bylo mj. takové, že se jedná o svažitý terén, který není k zástavbě vhodný. S takovým odůvodněním nesouhlasíme a myslíme si, že je vykonstruováno obyvateli ulice Výpustky (konkrétně části ulice, která míří k naší zahradě), kteří s výstavbou nesouhlasí, protože by narušila jejich klid. Naopak, v této lokalitě byl několikrát provedený geologický průzkum a také bylo několikrát vyhodnoceno, že je to místo vhodné k zástavbě – z toho také plyne začlenění pozemků k výstavbě v původní variantě a současné začlenění do rezervy k výstavbě (téměř 30 let).
Pozemní komunikace je vedena cca 50m od těchto parcel. Navíc, jedna z bývalých zahrad (parcely 902/2, 903/1) byla v minulosti převedena bez problémů na stavební parcelu.
Domníváme se, že blokovat tímto způsobem výstavbu rodinných domů v této lokalitě, je v kontextu rozvoje města Brna nesmyslné. Žádným významným způsobem nezatíží dopravní a technickou infrastrukturu nebo enviromentální dopady v lokalitě.
Odpor k výstavbě v dané lokalitě je veden především od majitelů již stávající zástavby, kteří chtějí mít klid a nepřipouští možnost, že jsou tu také mladší generace lidí toužících po dobrém bydlení.

Námitka číslo 1 (zákres)



MMB/0337418/2021
VERX0500352
Námitky

MMB/0337418/2021
VERX0500352

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
K redukci rozvoje na k. ú. Obřany a k převedení původních rozvojových lokalit Ob-1 a Ob-4 do územních rezerv B-12 a B-13 došlo na základě vyhodnocení výsledků projednání (námitek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020. Dílčí podnět na úpravu návrhu uplatnil u pořizovatele na základě doporučení RMB určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování, který tímto hájil veřejné zájmy na zmenšení původně navrhovaného rozsahu rozvoje MČ.
Pozemek je navíc součástí území, ke kterému při veřejném projednání byly doručeny nesouhlasy veřejnosti ke změně ze stávajícího nestavebního využití na návrhovou plochu, včetně nesouhlasu věcně příslušné MČ Brno - Maloměřice a Obřany (viz dílčí bod 1b s grafickou přílohou 1b v jejich podání Připomínek z 06/2020).
Proto byla v upraveném návrhu pro 1. opakované veřejné projednání tato část území vymezena jako plocha zahrádek (I) bez zahrnutí do vyznačené územní rezervy B-12.
Námitce nebude vyhověno, rozvoj pro funkci bydlení ani územní rezerva pro bydlení nebudou v daném území vymezeny.

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

603

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337448
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337448/2021
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	
E-mail:	tel. č. [redacted]

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Žabovřesky parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	BDNO - Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	C/23

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Nesouhlasím se záměrem stavby budov až 16 m. Naše lokalita je výjimečná zelení dvorních zahrad a předzahrádek a nízkých staveb a zelení ulic. Horoza nemá žádné stromy a v době oteplování planety je zločin zvyšovat teplotu v místě. Trend ve světě je nižování výšky budov a vy jdete opačnou cestou vstříc developerům

V BRNE dne 28.6.21 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0337448/2021
Námitky

MMB/0337448/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí se zařazením předmětných ploch do výškové úrovně zástavby 3 (rozpětí 6 až 16 m). Výška římsy městské třídy (kterou ulice Horova je) se stanovuje podle výšky římsy nejvyšších stávajících objektů (výška některých předmětných objektů je v současnosti přes 10 m), aby bylo možné postupně dosáhnout sjednocené výšky zástavby odpovídající charakteru městské třídy. Sjednocením výšek objektů městské třídy vzhledem k vyšším stávajícím objektům se podtrhne význam a specifika městské třídy. Sjednocení výšek však probíhá postupně podle zájmu a možností stavebníků, územní plán nemá nařizovací charakter, ale pouze nabízí různé možnosti. Městská třída vzniká postupem času spontánně a má pro město reprezentativní charakter, který je územním plánem podporovaný. Liší se od zástavby ve vedlejších ulicích, kde zůstává výška objektů různá bez tendence ji sjednocovat. Navíc navrhovaná vyšší úroveň zástavby na plochách smíšených obytných (C) podél městské třídy zajišťuje odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB.

Dále podatel namítá, že by se mělo dbát na zachování zeleně v dotčeném území (ve formě dvorních zahrad, předzahrádek a „zeleně ulic“). Zároveň však dodává, že v současnosti na ulici Horova žádné stromy nejsou. Dle specifikace struktury kompaktní zástavby uvedené v navrhovaném Územním plánu města Brna platí, že vnitrobloky slouží zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (popř. jiné odpočinkové, občerstvovací a relaxační využití v případě nerezidenčních funkcí), přičemž podíl vegetace je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně (tj. v případě ploch typu C stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru). Nemělo by tak dojít ke zhoršení stavu zeleně, spíše naopak.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounic 67
601 67

604

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Příl.: 0337461

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337461/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVI opakované veřejné projedná

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území ŽABOVŘESKY parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	BRNO - ŽABOVŘESKY
Katastrální území	ŽABOVŘESKY
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	C/K3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

1 - NESOUHLASÍM s nastavením výškové úrovně zástavby (6-16 m) 1

ODŮVODNĚNÍ: Zastíní stávající objekty ve stabilizované ploše bydlení.

2 - NESOUHLASÍM: s navýšením prodejní plochy na 1500 m² 2

- NESOUHLASÍM: s možným využitím pro maloobchod v prodejní ploše od 1500 m² do 5000 m² (vedeno jako podmíněně přípustné)

ODŮVODNĚNÍ: Zásadní zvýšení dopravní obslužnosti

V BRNĚ dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0337461/2021
Námitky

MMB/0337461/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí se zařazením předmětných ploch do výškové úrovně zástavby 3 (rozpětí 6 až 16 m), protože by došlo k zastínění stávajících objektů ve stabilizované ploše bydlení. Výška římsy městské třídy (kterou ulice Horova je) se stanovuje podle výšky římsy nejvyšších stávajících objektů (výška některých předmětných objektů je v současnosti přes 10 m), aby bylo možné postupně dosáhnout sjednocené výšky zástavby odpovídající charakteru městské třídy. Sjednocením výšek objektů městské třídy vzhledem k vyšším stávajícím objektům se podtrhne význam a specifika městské třídy. Sjednocení výšek však probíhá postupně podle zájmu a možností stavebníků, územní plán nemá nařizovací charakter, ale pouze nabízí různé možnosti. Městská třída vzniká postupem času spontánně a má pro město reprezentativní charakter, který je územním plánem podporovaný. Liší se od zástavby ve vedlejších ulicích, kde zůstává výška objektů různá bez tendence ji sjednocovat. Navíc navrhovaná vyšší úroveň zástavby na plochách smíšených obytných (C) podél městské třídy zajišťuje odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB. Řešit problematiku zastínění územnímu plánu nepřísluší. Problematika vzájemného odstupu staveb (a jeho vlivu na zastínění) je řešena v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, a námitky proti nedodržení tohoto požadavku v podobě negativních dopadů zastínění je možné uplatnit v případném územním řízení o umístění stavby.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s navýšením prodejní plochy na 1500 m2 pro maloobchod na předmětných plochách a dále nesouhlasí s podmínečně přípustným využitím předmětných ploch pro maloobchod o prodejní ploše 1500-5000 m2. Nesouhlas odůvodňuje „zásadním zvýšením dopravní obslužnosti“. Dá se však předpokládat, že podatel míní spíše „zvýšení dopravního zatížení“ v oblasti, které lze za související negativní jev považovat více než zvýšení dopravní obslužnosti. V platném Územním plánu města Brna jsou předmětné plochy funkčně zařazeny jako plochy všeobecného bydlení (BO), u kterých jsou podmínečně přípustné obchody s prodejní plochou do 1000 m2. Nově navržená plocha smíšená obytná (C) nacházející se podél městské třídy (kterou ulice Horova je), podporuje vznik žádoucího obchodního parteru s rozdílnými druhy služeb a maloobchodu. Plochy smíšené obytné přináší podél rušných tříd možnost umisťovat mimo bydlení funkce obchodní, občanského vybavení stejného jako v plochách V a W apod. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB. Jak provozovny služeb, tak také maloobchodní prodejny se v parteru některých předmětných budov v současnosti opravdu nachází, takže zařazení předmětných ploch mezi plochy smíšené obytné odpovídá. Dle navrhovaného Územního plánu města Brna jsou i v plochách bydlení (B) podmínečně přípustné prodejní plochy pro maloobchod do 1500 m2 (což odpovídá současnému stavu řady obchodních provozoven zahrnutých v plochách bydlení), takže u ploch obytných smíšených (C) není možné stanovit velikost ploch pro maloobchod nižší. To však automaticky neznamená, že maloobchodní prodejny zde budou dosahovat rozměrů uvedených v navrhovaném regulativu. Územní plán nemá nařizovací charakter. Zajištění dopravy v klidu (parkování, odstavení vozidel pro návštěvníky lokality) musí být zajištěno pro konkrétní velikost a umístění stavby. Realizace objektů pro maloobchod o prodejní ploše

MMB/0337461/2021
Námitky

1500-5000 m2 je podmíněna integrováním parkování v objektu, takže v případě realizace takového objektu by nemělo dojít k nárůstu zatížení okolí dopravou.

822

Podatelnou

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 033 4441
Příl.:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 28.6.2021

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD:

Návrh Územního plánu města Brna

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337471/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE

JMÉNO, PŘÍJMENÍ:
[redacted]

(dále jen «Namítající»)

DATUM NAROZENÍ:

[redacted]

TRVALÉ BYDLIŠTĚ:

[redacted]

JSEM OBČAN MĚSTA.

JSEM VLASTNÍKEM POZEMKU NEBO STAVBY V PLOŠE DOTČENÉ NAVRHOVANOU ZMĚNOU katastrální území Soběšice (751910), parc. č. [redacted]

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY

- k textové části
- ke grafické části

Městská část: Brno - sever
Katastrální území: Soběšice
Parcelní čísla pozemku: [redacted]

TEXT NÁMITKY

Námitka proti návrhu zařazení pozemku v mém vlastnictví parc. č. [redacted] městská část Brno - sever, k.ú. Soběšice, do ploch lesních (označeno L).

S tímto návrhem Namítající nesouhlasí.

POŽADAVEK NAMÍTAJÍCÍHO:

Požaduji zařazení pozemku parc. č. [redacted] do ploch zastavitelných (stavebních parcel), podrobněji - dle ploch s rozdílným funkčním využitím - do ploch změn (resp. ploch návrhových) - bydlení, struktury rezidenční nízkopodlažní, výškové úrovně 1, tj. 3 až 7 metrů (označení B/r/1).

ODŮVODNĚNÍ:

Kompaktnost lokality a sídla Soběšice

Pozemek v mém vlastnictví, stejně jako pozemky sousední, představuje enklávu prostorově ostře pronikající do souvislých a kompaktních ploch bydlení, které jsou rozvinuty v celém stavebním bloku ohraničeném ulicemi Mokrohorská, Drápelova, Rygle a nejmladší ulicí Malinová. Na posledni jmenovanou ulici bezprostředně navazují pozemky naše (můj a spoluvlastníka) a našich sousedů, s nimiž sdílíme záměr zastavitelnosti našich pozemků. V širším prostorovém smyslu jde o situaci podobnou definici proluky, jíž se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě (ČSN 734301 Obytné budovy - odst. 4.3.4., ČNI, 2004). Zahrnutím uvedených pozemků do zastavitelných ploch bude podpořen princip kompaktnosti sídla, nikoli rozvoj "urban sprawl", tedy rozrůstání zástavby na úkor krajiny.

Urbanistická ekonomie

S výše uvedenou prostorovou kompaktností lokality jednoznačně souvisí ekonomie zástavby. V případě našeho a sousedních pozemků není nutno budovat rozsáhlé dopravní stavby a stavby technické infrastruktury k obsluze pozemků, ani zabírat rozsáhlé a funkčně stabilizované pozemky s jinou funkcí pro tyto stavby.

Obsluha lokality

Dopravní a technická obslužnost pozemků je možná řešit variantně - buď napojením přes sousední pozemek č. [redacted] jehož vlastníci mají stejný záměr jako já a spoluvlastník, resp. prodloužením stávající trasy z ulice Drápelova nebo napojením bezprostředně navazujícím na ulici Malinová. Tímto způsobem budou umožněny podmínky pro rozvinutí již založené a plnohodnotné územní koncepce koordinované zástavby v prodloužení stávajících dopravních tras. Zařazením do zastavitelných ploch s funkcí bydlení dojde k vytvoření logického souvislého celku a také k umožnění případného budoucího zaokruhování těch sítí technické infrastruktury, u nichž je toto řešení z hlediska civilní ochrany obyvatel výhodnější (viz

vyhláška č. 380/2002 Sb. v platném znění a zákon č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému).

Pozemky určené k plnění funkce lesa

Pozemek v mém vlastnictví je součástí enklávy drobných pozemků určených k plnění funkcí lesa, tyto však nejsou větší než 0,5 ha, proto se na ně nevztahuje § 2 odst. 1 písm. e) bod 2. zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon).

Soulad požadavku s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR)

Požadavek zařadit pozemek do zastavitelných ploch s funkcí bydlení je zároveň v souladu s ochranou hodnot území, která je veřejným zájmem, neboť bydlení a urbanistická struktura území, struktura osídlení jsou prioritními hodnotami území (PÚR ČR bod 2.2 odst. (14) Republikové priority). Dále vyhovuje také hledisku komplexního řešení lokality (PÚR ČR bod 2.2 odst. (16) Republikové priority.

Soulad požadavku s cíly a úkoly územního plánování

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon") je **cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území**, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je můj požadavek změny v území také v souladu s požadavky uváděnými v ustanovení § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona, který uvádí, že úkolem územního plánování je stanovovat podmínky pro obnovu **a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení**, neboť vytvořením právních předpokladů pro navrhované využití území v podobě změny funkčního využití na plochu bydlení dojde k vytvoření kumulace podmínek pro lepší kvalitu bydlení v daném území včetně zajištění příznivého životního prostředí a včetně zachování koncepce s principů uspořádání krajiny, funkční a prostorové koncepce města Brna.

Soulad s koncepcí a principy uspořádání krajiny

Požadavek zařadit pozemek do zastavitelných ploch s funkcí bydlení je také v souladu s koncepcí a principy uspořádání krajiny návrhu územního plánu města Brna, neboť umožňuje zástavbu v území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, aniž ohrožuje existenci těchto hodnot (respektuje např. pohledově významná území, chráněné pohledy na vedutu města, osy propojení přírodního zázemí, prostupnost krajiny).

[redacted]

28.6.2021

MMB/0337471/2021
Námitky

MMB/0337471/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou lesní 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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Soběšice. Území Soběšic mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak v dané lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětná lokalita tak bude vymezena také z důvodu zachování kontinuity pořizované nové územně plánovací dokumentace i nadále jako plocha lesní.
Mimo již vymezené zastavitelné lokality je nežádoucí rozšiřovat plochy pro další výstavbu zejména bydlení a zintenzivňovat tak využití území na úkor volné krajiny vyjádřené v předmětné lokalitě hodnotným přírodním zázemím města v podobě Soběšických lesů a prohlubovat tak negativní vlivy vnitřní suburbanizace (viz Zadání ÚP). Nadměrný rozvoj k.ú. Soběšice v oblasti bydlení vyžaduje doplnit především základní veřejnou vybavenost – školu, plochy pro sport včetně zajištění dopravní obsluhy a prostupů do krajiny. Předmětná lokalita také nemá optimální dopravní infrastrukturu naplňující požadované parametry pro předmětné plochy.

830

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337480/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Podatelnou

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0337480
Příl.:

agistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 18.6.2021

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD:

Návrh Územního plánu města Brna

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE

JMÉNO, PŘÍJMENÍ: [redacted]

(dále jen «Namítající»)

DATUM NAROZENÍ:

[redacted]

TRVALÉ BYDLIŠTĚ:

[redacted]

JSEM OBČAN MĚSTA.

JSEM VLASTNÍKEM POZEMKU NEBO STAVBY V PLOŠE DOTČENÉ NAVRHOVANOU ZMĚNOU katastrální území Soběšice (751910), parc. č. [redacted]

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY

- k textové části
- ke grafické části

Městská část: Brno - sever
Katastrální území: Soběšice
Parcelní čísla pozemku: [redacted]

TEXT NÁMITKY

Námitka proti návrhu zařazení pozemku v mém vlastnictví parc. č. [redacted] městská část Brno - sever, k.ú. Soběšice, do ploch lesních (označeno L).

S tímto návrhem Namítající nesouhlasí.

POŽADAVEK NAMÍTAJÍCÍHO:

Požaduji zařazení pozemku parc. č. [redacted] do ploch zastavitelných (stavebních parcel), podrobněji - dle ploch s rozdílným funkčním využitím - do ploch změn (resp. ploch návrhových) - bydlení, struktury rezidenční nízkopodlažní, výškové úrovně 1, tj. 3 až 7 metrů (označení B/r/1).

ODŮVODNĚNÍ:

Kompaktnost lokality a sídla Soběšice

Pozemek v mém vlastnictví, stejně jako pozemky sousední, představuje enklávu prostorově ostře pronikající do souvislých a kompaktních ploch bydlení, které jsou rozvinuty v celém stavebním bloku ohraničeném ulicemi Mokrohorská, Drápelova, Rygle a nejmladší ulicí Malinová. Na poslední jmenovanou ulici bezprostředně navazují pozemky naše (můj a spoluvlastníka) a našich sousedů, s nimiž sdílíme záměr zastavitelnosti našich pozemků. V širším prostorovém smyslu jde o situaci podobnou definici proluky, jíž se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě (ČSN 734301 Obytné budovy - odst. 4.3.4., ČNI, 2004). Zahrnutím uvedených pozemků do zastavitelných ploch bude podpořen princip kompaktnosti sídla, nikoli rozvoj "urban sprawl", tedy rozrůstání zástavby na úkor krajiny.

Urbanistická ekonomie

S výše uvedenou prostorovou kompaktností lokality jednoznačně souvisí ekonomie zástavby. V případě našeho a sousedních pozemků není nutno budovat rozsáhlé dopravní stavby a stavby technické infrastruktury k obsluze pozemků, ani zabírat rozsáhlé a funkčně stabilizované pozemky s jinou funkcí pro tyto stavby.

Obsluha lokality

Dopravní a technická obslužnost pozemků je možná řešit variantně - buď napojením přes sousední pozemek č. 1260/8, jehož vlastníci mají stejný záměr jako já a spoluvlastník, resp. prodloužením stávající trasy z ulice Drápelova nebo napojením bezprostředně navazujícím na ulici Malinová. Tímto způsobem budou umožněny podmínky pro rozvinutí již založené a plnohodnotné územní koncepce koordinované zástavby v prodloužení stávajících dopravních tras. Zařazením do zastavitelných ploch s funkcí bydlení dojde k vytvoření logického souvislého celku a také k umožnění případného budoucího zaokruhování těch sítí technické infrastruktury, u nichž je toto řešení z hlediska civilní ochrany obyvatel výhodnější (viz

vyhláška č. 380/2002 Sb. v platném znění a zákon č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému).

Pozemky určené k plnění funkce lesa

Pozemek v mém vlastnictví je součástí enklávy drobných pozemků určených k plnění funkcí lesa, tyto však nejsou větší než 0,5 ha, proto se na ně nevztahuje § 2 odst. 1 písm. e) bod 2. zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon).

Soulad požadavku s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR)

Požadavek zařadit pozemek do zastavitelných ploch s funkcí bydlení je zároveň v souladu s ochranou hodnot území, která je veřejným zájmem, neboť bydlení a urbanistická struktura území, struktura osídlení jsou prioritními hodnotami území (PÚR ČR bod 2.2 odst. (14) Republikové priority). Dále vyhovuje také hledisku komplexního řešení lokality (PÚR ČR bod 2.2 odst. (16) Republikové priority.

Soulad požadavku s cíly a úkoly územního plánování

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon") je **cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území**, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je můj požadavek změny v území také v souladu s požadavky uváděnými v ustanovení § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona, který uvádí, že úkolem územního plánování je stanovovat podmínky pro obnovu **a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení**, neboť vytvořením právních předpokladů pro navrhované využití území v podobě změny funkčního využití na plochu bydlení dojde k vytvoření kumulace podmínek pro lepší kvalitu bydlení v daném území včetně zajištění příznivého životního prostředí a včetně zachování koncepce s principů uspořádání krajiny, funkční a prostorové koncepce města Brna.

Soulad s koncepcí a principy uspořádání krajiny

Požadavek zařadit pozemek do zastavitelných ploch s funkcí bydlení je také v souladu s koncepcí a principy uspořádání krajiny návrhu územního plánu města Brna, neboť umožňuje zástavbu v území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, aniž ohrožuje existenci těchto hodnot (respektuje např. pohledově významná území, chráněné pohledy na vedutu města, osy propojení přírodního zázemí, prostupnost krajiny).

[redacted]

18.6.2021

MMB/0337480/2021
Námitky

MMB/0337480/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou lesní 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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Soběšice. Území Soběšic mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak v dané lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětná lokalita tak bude vymezena také z důvodu zachování kontinuity pořizované nové územně plánovací dokumentace i nadále jako plocha lesní.
Mimo již vymezené zastavitelné lokality je nežádoucí rozšiřovat plochy pro další výstavbu zejména bydlení a zintenzivňovat tak využití území na úkor volné krajiny vyjádřené v předmětné lokalitě hodnotným přírodním zázemím města v podobě Soběšických lesů a prohlubovat tak negativní vlivy vnitřní suburbanizace (viz Zadání ÚP). Nadměrný rozvoj k.ú. Soběšice v oblasti bydlení vyžaduje doplnit především základní veřejnou vybavenost – školu, plochy pro sport včetně zajištění dopravní obsluhy a prostupů do krajiny. Předmětná lokalita také nemá optimální dopravní infrastrukturu naplňující požadované parametry pro předmětné plochy.

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

592

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28. 06. 2021
Č.j. MMB: 033 4484
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337484/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]

E-mail: pastelo@centrum.cz tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Soběšice parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno – sever
Katastrální území	Soběšice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....0..... celkový počet stran všech příloh.....0.....

Vznáším tuto námitku proti návrhu zařazení pozemku v mém vlastnictví parc. č. [redacted] do ploch veřejných prostranství. Absolutně nesouhlasím s tím, aby se z tohoto pozemku stalo parkoviště či jiná obslužná plocha. Jiný z mých lesních pozemků ([redacted] jste odmítli převést do ploch bydlení z důvodu – cituji „nechceme zasahovat do lesních pozemků". Tyto pozemky v katastrálním území Soběšice jsou od sebe vzdálené pouhých 160m a pozemek [redacted] klidně vyčleníte z ploch lesa a to v rozporu s vaším tvrzením!
Buď vyčleňte z lesních ploch oba dva pozemky nebo ani jeden. Neuplatňujte dvojí přístup k vyčleňování z lesních pozemků, kdy obyčejnému občanovi se nevyhoví, ale stejnému požadavku vznesenému od města se bez problému vyhoví!

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: ..... [redacted] .....

MMB/0337484/2021
Námitky

MMB/0337484/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Je namítáno zařazení pozemku vlastníka do plochy veřejných prostranství. Vymezení plochy veřejných prostranství podél stávajícího hřbitova bylo navrženo ve veřejném zájmu v souvislosti s rozšířením stávajícího hřbitova v lokalitě So-1. Kapacita stávajícího pohřebiště je již zcela vyčerpaná a z tohoto důvodu bylo nutné jeho rozšíření. V rámci plochy veřejných prostranství je možné řešit např. současné problémy s parkováním návštěvníků. Využití pozemku bude předmětem majetkoprávního vypořádání. Z uvedeného důvodu nelze námitce vyhovět.

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

597

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337487

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337487/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]

E-mail: paullina@centrum.cz tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Soběšice parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno – sever
Katastrální území	Soběšice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..0.. celkový počet stran všech příloh..0..

Vznáším tuto námitku proti návrhu zařazení pozemku v mém vlastnictví parc. č. [redacted] do ploch veřejných prostranství. Absolutně nesouhlasím s tím, aby se z tohoto pozemku stalo parkoviště či jiná obslužná plocha. Jiný z mých lesních pozemků [redacted] jste odmítli převést do ploch bydlení z důvodu – cituji „nechceme zasahovat do lesních pozemků“. Tyto pozemky v katastrálním území Soběšice jsou od sebe vzdálené pouhých 160m a pozemek [redacted] klidně vyčleníte z ploch lesa a to v rozporu s vaším tvrzením!
Buď vyčleňte z lesních ploch oba dva pozemky nebo ani jeden. Neuplatňujte dvojí přístup k vyčleňování z lesních pozemků, kdy obyčejnému občanovi se nevyhoví, ale stejnému požadavku vznesenému od města se bez problému vyhoví!

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: ..... [redacted] .....

MMB/0337487/2021
Námitky

MMB/0337487/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno zařazení pozemku vlastníka do plochy veřejných prostranství. Vymezení plochy veřejných prostranství podél stávajícího hřbitova bylo navrženo ve veřejném zájmu v souvislosti s rozšířením stávajícího hřbitova v lokalitě So-1. Kapacita stávajícího pohřebiště je již zcela vyčerpaná a z tohoto důvodu bylo nutné jeho rozšíření. V rámci plochy veřejných prostranství je možné řešit např. současné problémy s parkováním návštěvníků. Využití pozemku bude předmětem majetkoprávního vypořádání. Z uvedeného důvodu nelze námitce vyhovět.

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

596

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
0337491
Čj.: MMB
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337491/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č. [redacted]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území: Holásky,	parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Tuřany
Katastrální území	Holásky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kód plochy RZV A

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh……0…….. celkový počet stran všech příloh……0……

Pozemek [redacted] je nově navržen pod kódem plochy s rozdílným způsobem využití - plocha zemědělská. Malá část pozemku je navržena jako plocha veřejných prostranství, kategorie O se stabilizací "Zastavitelná", jinak celý pozemek je nově zahrnut do retenční plochy a jako plocha řízeného rozlivu (poldr Chrlice) ačkoliv dle dosavadního stavu zabírala retenční území toliko cca 1/3 pozemku. Zahrnutím do retenční plochy se můj pozemek zcela znehodnotí, neboť do budoucna zde bude vyloučena případná změna územního plánu směrem k zahrnutí do plochy bydlení nebo zahrádek. S tímto návrhem nesouhlasím.
Rovněž není jasné, do jaké míry a čím by malá část mého pozemku (označena jako plocha veřejných prostranství) mohla být zastavěna. Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti zástavby, což dle mého názoru odůvodňuje zařazení mého pozemku do této kategorie. Proto žádám o změnu zařazení pozemku do plochy bydlení a adekvátní posunutí oblasti retenční mimo můj pozemek.

V Brně dne 21.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337491/2021
Námitky

MMB/0337491/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezeným retenčním prostorem a požaduje plochu bydlení.

Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byl návrh lineárních protipovodňových staveb a rozsah rozlivu - retenčního prostoru tj. ploch, na kterých bude zachováno záplavové území a nebudou z rozlivu vyjímány, stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015) jako součást přírodě blízkých protipovodňových opatření. Studie navázala na hlavní podklad, kterým je Generel odvodnění města Brna – část C. Vodní toky (2009). Na zbývající části území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží.

Pro transformaci povodňového průtoku v jižní části města je navržen poldr Chrlice. Opatření jsou navržena tak, aby po dobudování protipovodňové ochrany vyloučením zástavby z inundace nedošlo ke zhoršení povodňové situace v úsecích pod městem Brnem.

V plochách retenčního prostoru a řízeného rozlivu mohou být umístěny pouze stavby a zařízení podle podmínek využití, které neovlivní odtokové poměry během povodně. Při potřebě prokazovat vyloučení nepříznivého ovlivnění odtokových poměrů během povodně bude doloženo odborné posouzení (týká se změn stávajících objektů a volnočasového vybavení). Více viz zejména příslušné textové části (upraveného) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) k předmětné problematice.

Na základě uvedeného je zřejmý důvod vymezení rozsahu rozlivu - retenčního prostoru a poldru Chrlice, který není z důvodu naplňování veřejného zájmu - zajištění plnohodnotné protipovodňové ochrany žádoucí měnit a ani rozšiřovat další zastavitelné plochy resp. návrhové plochy bydlení do těchto území.

Pro informaci uvádíme, že plocha zemědělská byla v dané lokalitě rozšířena v rozsahu dle platného ÚPmB na základě námitek vlastníků a připomínky MČ uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (2020).

2013

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337493/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:



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

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č.
Jsem - občan města Brna	
Jsem - vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Líšeň parc. č. [redacted]	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] adresa Kotlanova
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh ~~2~~ 4 celkový počet stran všech příloh 5

Námitka proti navrhované výškové úrovni zástavby . V návrhu nového ÚPmB je lokalita Kotlanova č.p. [redacted] vyznačená na příloze č. 1 navržena jako plocha W/v2 - s tímto nesouhlasím a navrhuji změnit na W/v3.

V platném ÚP je plocha vedena jako plocha stabilizovaná pro bydlení bez indexu podlahové plochy, v připravovaném ÚP mají nemovitosti zařazené ve stejné ploše výškovou úroveň v5. Prostorové uspořádání a dostatečná kapacita veřejné infrastruktury umožňuje zvýšení výškové úrovně, která neodporuje charakteru lokality a širokého okolí. V této stabilizované ploše sídliště chybí volné plochy pro služby a vybavenost, zvýšením výškové úrovně může být dosaženo lepší dostupnosti služeb pro občany sídliště bez nutnosti záboru zelené plochy. Okolní plochy jsou navrhovány do výškové úrovně 3 až 5, lokalita Poláčkova zařazená do úrovně 2 je ze strany ÚMČ Líšeň navrhována dokonce do výškové úrovně 5 !!!

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

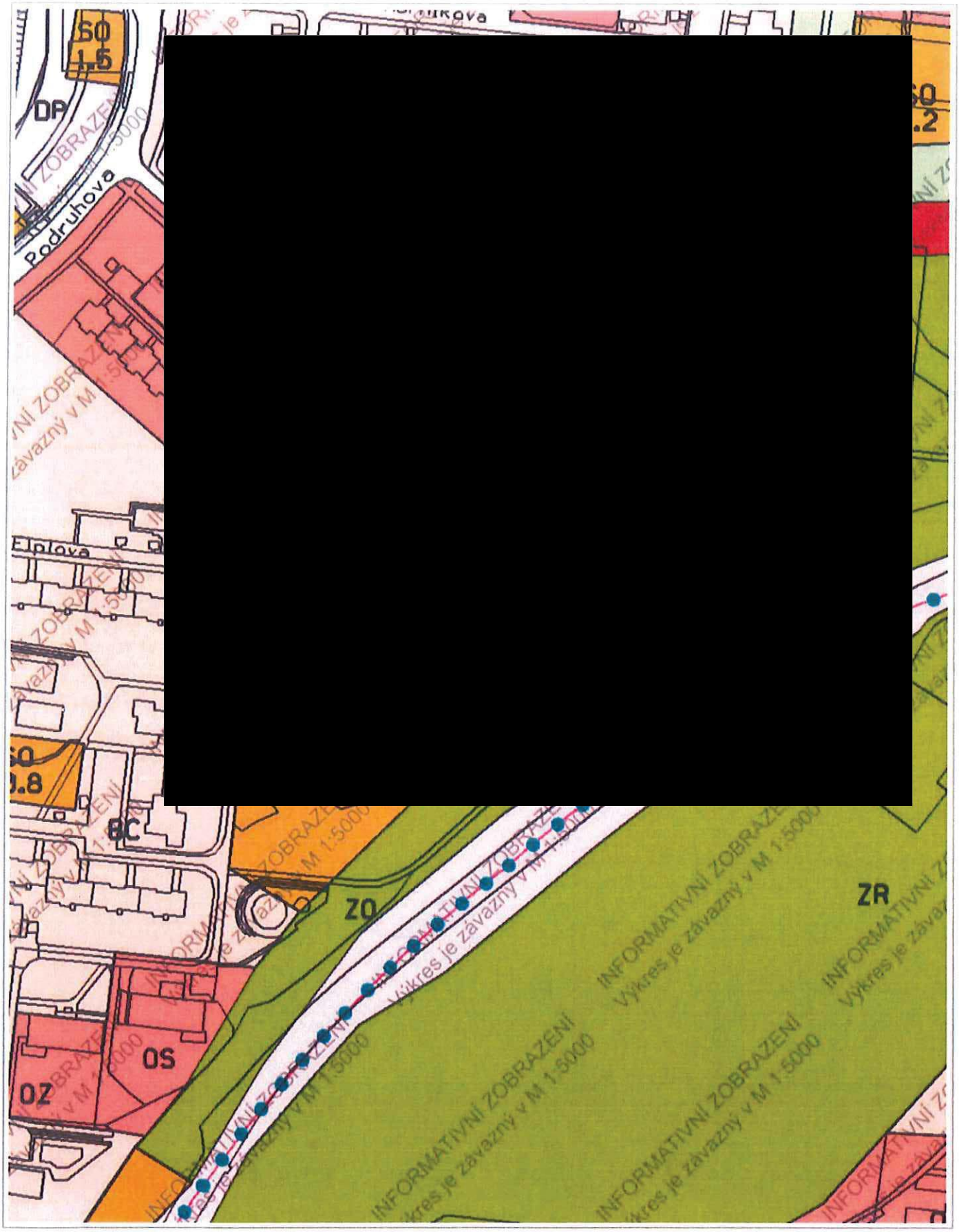
Přílohy

1. Platný ÚP
2. Připravovaný ÚP
3. Návrh změny výškové úrovně
4. Požadavek MČ Brno Líšeň na zvýšení výškové úrovně v sousední lokalitě

GISBRNO

28. 6. 2021

anonymní uživatel

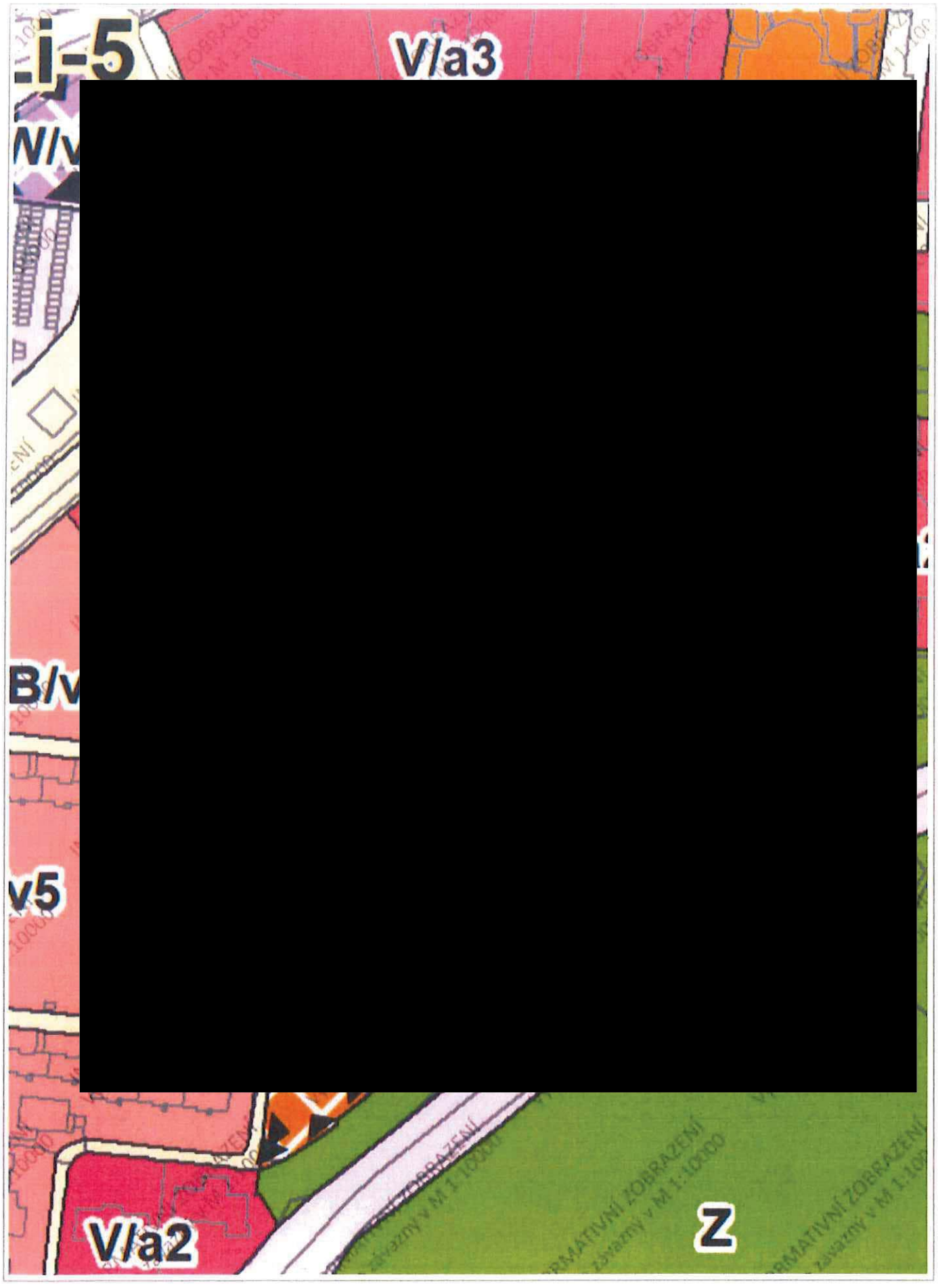


50 m

1 : 2 500

© SM Brno, KU pro JMK, ČÚZK, ÚPmB úplné znění k 20.05.2021

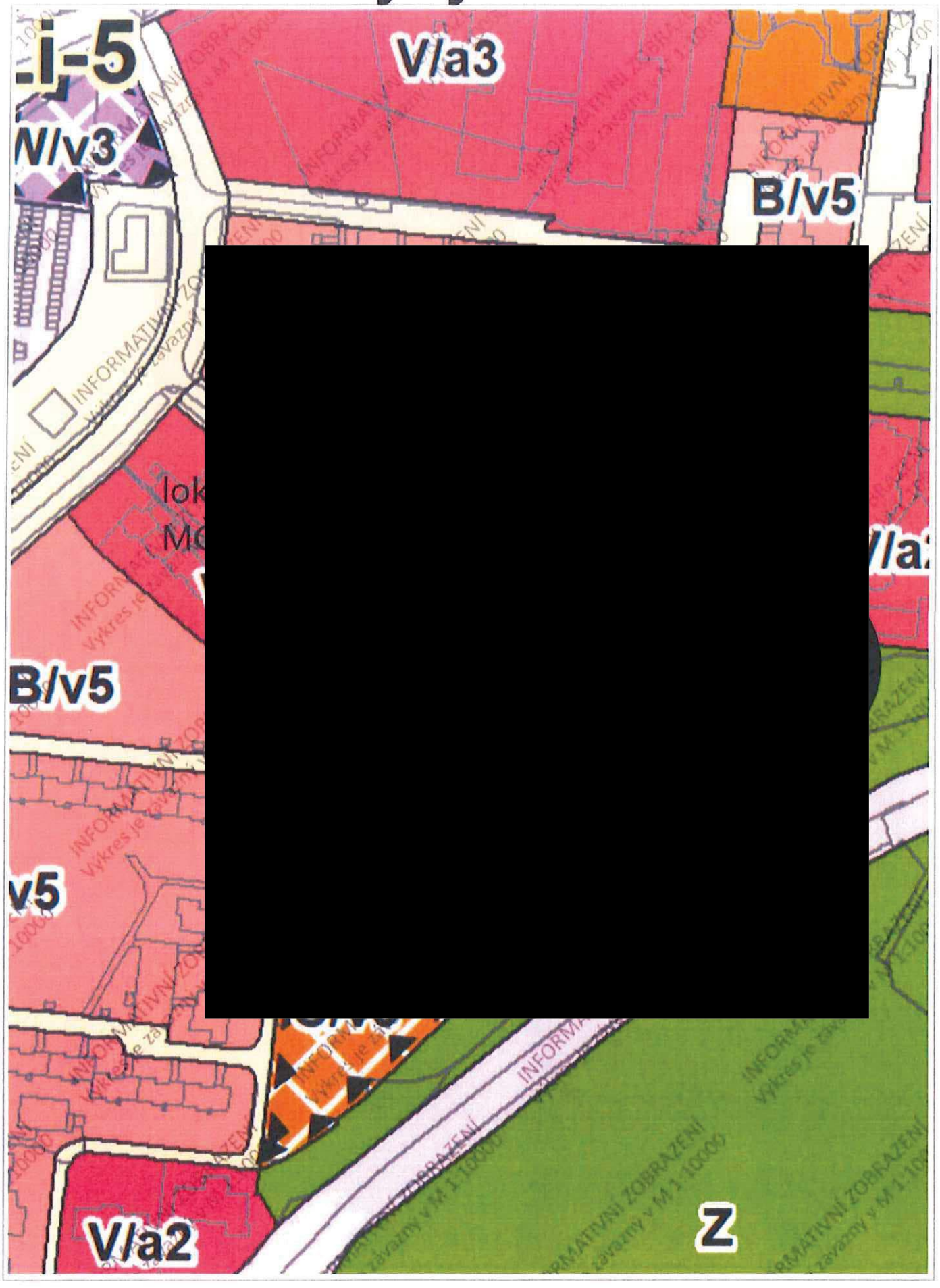
Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

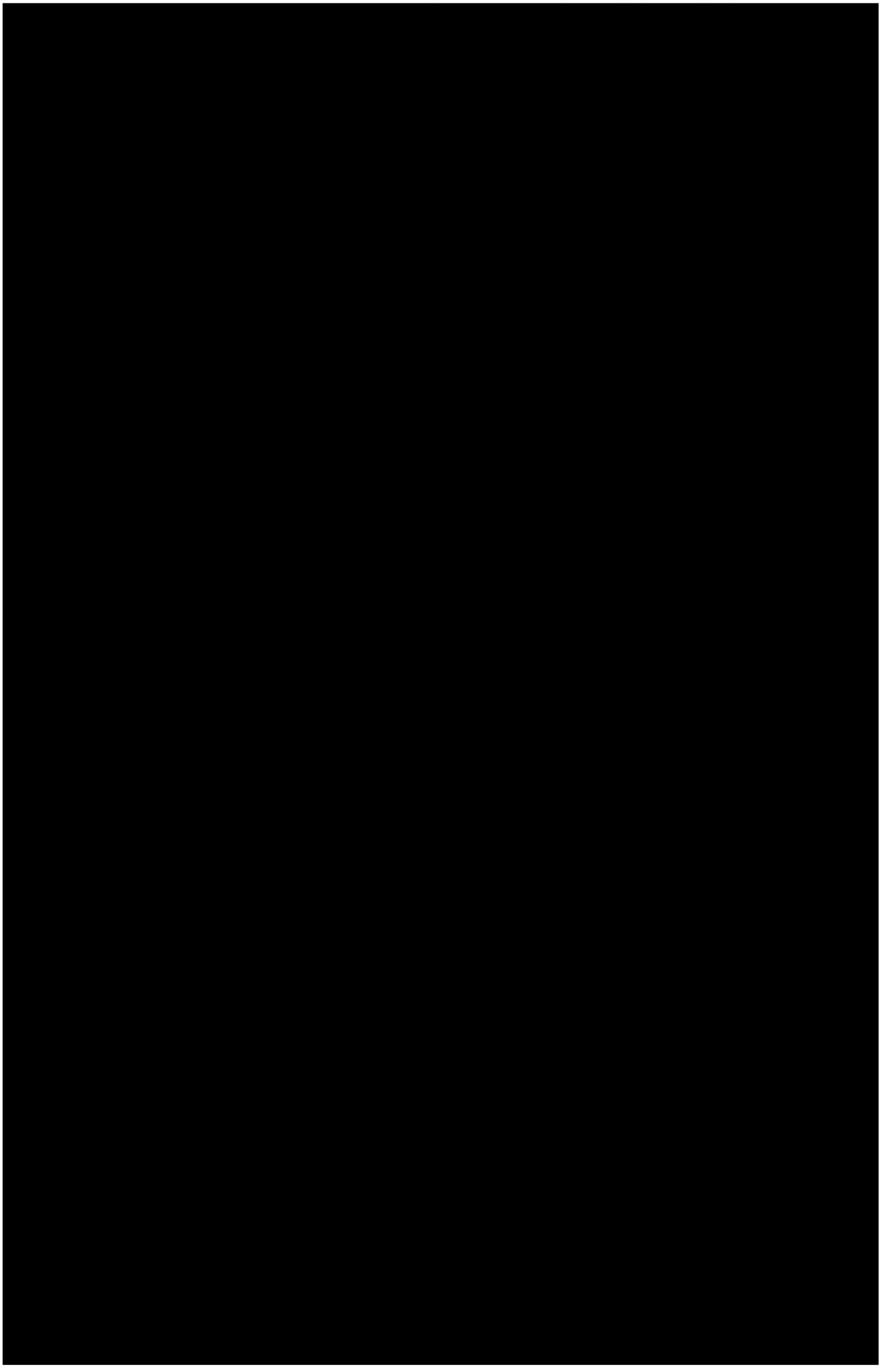
1 : 2 500

Návrh změny výškové úrovně



50 m

1 : 2 500



ul. Poláčkova	Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): B Název RZV: plocha bydlení Výšková úroveň zástavby: 3-10 m	Ve stávajícím územním plánu města Brna je plocha vymezena jako stabilizovaná nestavební - volná plocha pro veřejnou vybavenost s funkčním typem OP – sociální péče. **Podle NÁVRHU ÚPmB PLOCHY BYDLENÍ – B** • **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. Stavební komise doporučuje RMČ Brno-Líšeň – *nesouhlasit* s návrhem ÚPmB a navrhuje ponechat její funkční využití dle stávajícího Územního plánu města Brna a dále navrhuje využití – PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI – V/-/n zdravotnictví a sociální péče. Rada MČ Brno-Líšeň doporučuje ZMČ Brno-Líšeň – *nesouhlasit* s návrhem ÚPmB a navrhuje ponechat její funkční využití dle stávajícího Územního plánu města Brna a dále navrhuje využití – PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI – V/-/n zdravotnictví a sociální péče, výšková úroveň zástavby: 5 a PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI – V/-/s školství. ZMČ Brno-Líšeň - ..... S návrhem využití lokality.

Odkaz na NÁVRH připravovaného ÚPmB: https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/navrh-2/

MMB/0337493/2021
Námitky

MMB/0337493/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná plocha je určena pro komerční aktivity a nachází v rámci sídlištního celku. Pro komerční využití a občanskou vybavenost (lze odkázat na okolní plochy) je v takovýchto lokalitách typická nižší zástavba. Jedná se tedy o urbanistický záměr s cílem pozitivního narušení výškové uniformity sídliště a změna intenzity využití plochy tak není žádoucí.

1650

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337500/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:

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

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území 655856 Ivanovice parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno Ivanovice
Katastrální území	Ivanovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	I-4 Hatě

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: 0ks

Námitka pro výškové omezení budoucí výstavby v rozvojové lokalitě.

Zdůvodnění:
Výškové omezení 3-7 metrů, daná novým návrhem územní plánu je v rozporu se stávající zástavbou v okolí lokality.
Omezením novým územním plánem dojde k omezení možností a také dojde ke znehodnocení mých pozemků oproti aktuálním možnostem výstavby podle aktuálního územního plánu.
Nesouhlasím s omezeními v novým územním plánem pro lokalitu I-4 Hatě a žádám o zvýšení limitu pro výškového omezení.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Dobrý den. Posílám námitku k UP Brno. [redacted]

MMB/0337500/2021
Námitky

MMB/0337500/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Dle charakteru území s převažujícími jedno až dvoupatrovými objekty a v souladu s cíli územního plánová (§ 18 odst. 1 SZ), nelze vymezit vyšší výškovou úroveň, než je ta stávající, což je první výšková úroveň.
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°. NEBO 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. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337502/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:

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

1649

NÁ[redacted]KA D S

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	ÚPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ Sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č [redacted]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území 612286 Slatina parc. č [redacted]	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno Slatina
Katastrální území	Slatina
Parcelní čísla pozemků	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Sla-5 Sámova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

1 **Omezení, daná novým návrhem územní plánu na straně 160 v sekci Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot znějící "Plocha je dobře napojená na stávají komunikaci v ulici Brněnky a Sámova, kolem kterých je vhodné situovat zástavbu.", je v rozporu se stávající zástavbou, kde již v okolí existují stavby umístěné dále od komunikace. Zároveň je to nevhodná podmínka, která bude způsobovat problémy pro další výstavbu v dané lokalitě.**
Z důvodu nutnosti vybudování parkovacích míst, není možné umístit stavbu při uliční čáře, stavba musí být odsazena o tyto parkovací místa.
Podmínka uliční čáry je zároveň v rozporu s popisem rezidenční lokality v Územním plánu města Brna, textové části odůvodnění, návrhu pro opakované veřejné projednání 1

2 **Druhá je námitka pro výškové omezení budoucí výstavby v rozvojové lokalitě.**
Zdůvodnění: Výškové omezení dané novým návrhem územní plánu je v rozporu se stávající zástavbou v okolí lokality. Omezením novým územním plánem dojde k omezení možností a také dojde ke znehodnocení mého pozemku oproti aktuálním možnostem výstavby podle aktuálního územního plánu. Nesouhlasím s omezeními v novým územním plánem pro lokalitu Sla-5 Sámova a žádám o zvýšení limitu pro výškového omezení. 2

v Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

Dobrý den, posílám námitku k novému plánu protože omezuje výstavbu oproti aktuálnímu plánu [redacted]

MMB/0337502/2021
Námitky

MMB/0337502/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s výrokem uvedeným na kartě předmětné rozvojové lokality: „Plocha je dobře napojená na stávají komunikaci v ulici Brněnky a Sámova, kolem kterých je vhodné situovat zástavbu.“ Považuje ho za omezení, které je v rozporu se stávající zástavbou a současně bude velice limitující pro budoucí zástavbu (např. neumožní umístění parkovacích míst u uliční čáry). Zároveň uvádí, že je tento výrok v rozporu s charakteristikou rezidenčního způsobu zástavby.

Záměr výše uvedeného výroku ovšem není myšlen tak, že by v dané lokalitě mělo dojít k vzniku uzavřené řadové zástavby přímo u uliční čáry. Výrok pouze uvádí, že jsou plochy podél předmětných ulic vhodné k dobudování zástavby. O tom jak má tato zástavba vypadat, se však v kartě této lokality na žádném místě nepíše. Rezidenční struktura zástavby (r), která je pro předmětnou plochu zvolena, umožňuje tvořit řady, otevřené nebo uzavřené bloky a také solitérní stavby v zahradách. Stavební čára může být uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) i otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Záleží především na charakteru dané lokality. Ten v případě předmětné lokality rozhodně neodpovídá řadové zástavbě s uzavřenou stavební čárou.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí u předmětné lokality se zvolenou výškovou úrovní zástavby (úroveň 2) a požaduje její navýšení. Dle podatele neodpovídá zvolená výšková úroveň výšce stávající zástavby v okolí lokality a je tudíž nespravedlivě limitující pro zástavbu budoucí. Zvolená výšková úroveň je dle podatele také v rozporu s platným ÚPmB.

Výšková úroveň zástavby v návrhu ÚP se stanovuje na základě převládajících výšek 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. V rámci předmětné plochy i na plochách sousedních se nacházejí především přízemní nebo patrové domy, výjimečně domy s třemi nadzemními podlažími. Z toho důvodu mají sousední stabilizované plochy nastavenu správně výškovou úroveň zástavby 2 (3-10 m) a stejně tak je tomu i u předmětné plochy.

Nad uvedenou maximální výšku je však možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy nebo je zde možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy, s maximálním sklonem 45°.

V platném ÚPmB je u předmětné plochy stanovena míra stavebního využití indexem podlažní plochy (IPP – 0,5). Neexistuje žádný přesný převod mezi IPP a výškovou úrovní zástavby, ale je zřejmé, že IPP 0,5 značí spíše nižší zástavbu. Zároveň ve všech třech variantách konceptu ÚP a také v první návrhu ÚPmB (Návrh 2020) byla u předmětné plochy nastavena výšková úroveň 2. Z toho je patrné, že zvolená výšková úroveň zástavby v aktuálním návrhu ÚPmB (I. upravený návrh 2021) není v rozporu s platným ÚPmB a je taktéž v souladu s ostatními dokumenty, které mu předcházely a na které navazuje.

1647

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

(datovou schránkou – elektronicky)

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337507/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

k čj.: MMB/0233240/2021

DS

Podatelé:

I. **ROS, a.s.,** IČO: 63472406, sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, sp. zn. B 1664 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou představenstva [redacted]

*jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **785** pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a*

II. **ADS Group, a.s.,** IČO: 27671186, sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, sp. zn. B 4547 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou správní rady [redacted]

*jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **3765** pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a*

III. **Autocentrum ROS, a.s.,** IČO: 64506908, sídlem Poříčí 805/1c, Staré Brno, 603 00 Brno, sp. zn. B 1898 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou představenstva [redacted]

*jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **655** pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a*

IV. **BSZ Holding, a.s.,** IČO: 27679837, sídlem Poříčí 805/1c, Staré Brno, 603 00 Brno, sp. zn. B 4602 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou správní rady [redacted]

jako právnická osoba se sídlem na území města Brna a oprávněný uživatel nemovitostí v daném (dotčeném) území;

podávají věcně shodné připomínky a

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

I.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB“ nebo „pořizovatel“) jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace podle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52 odst. 1, 2, 3, 4 a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 ve věci projednávání nového územního plánu města Brna (dále jen „nový územní plán“, nebo jen „NÚP“)

my, uvedení a podepsaní podatelé, jako vlastníci nemovitostí ve statutárním městě Brno, uplatňujeme tyto věcně shodné připomínky a

n á m i t k y ,

a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část nového územního plánu v:

městské části:	Brno–střed
katastrální území:	Staré Brno
při ul.:	Poříčí, Rybářská

kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené ve variantě NÚP k/jako rozvojová lokalita „**SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová**“, složená z:

plocha:	přestavby
způsob využití:	plocha smíšená obytná
struktura zástavby:	kompaktní
výšková úroveň zástavby:	9-22 m s dominantou do 40 m
specifikace způsobu využití:	-
předpokládaný rozsah lokality:	cca 33 800 m2
tedy souhrnně označeno:	C (resp. **C/k4**)

a

plocha:	přestavby
způsob využití:	plocha veřejného prostranství
struktura zástavby:	-
výšková úroveň zástavby:	-
specifikace způsobu využití:	-
předpokládaný rozsah lokality:	(dělí lokalitu na dva další celky, tj. vzniká jedno (další) veřejná prostranství)
tedy souhrnně označeno:	**O**

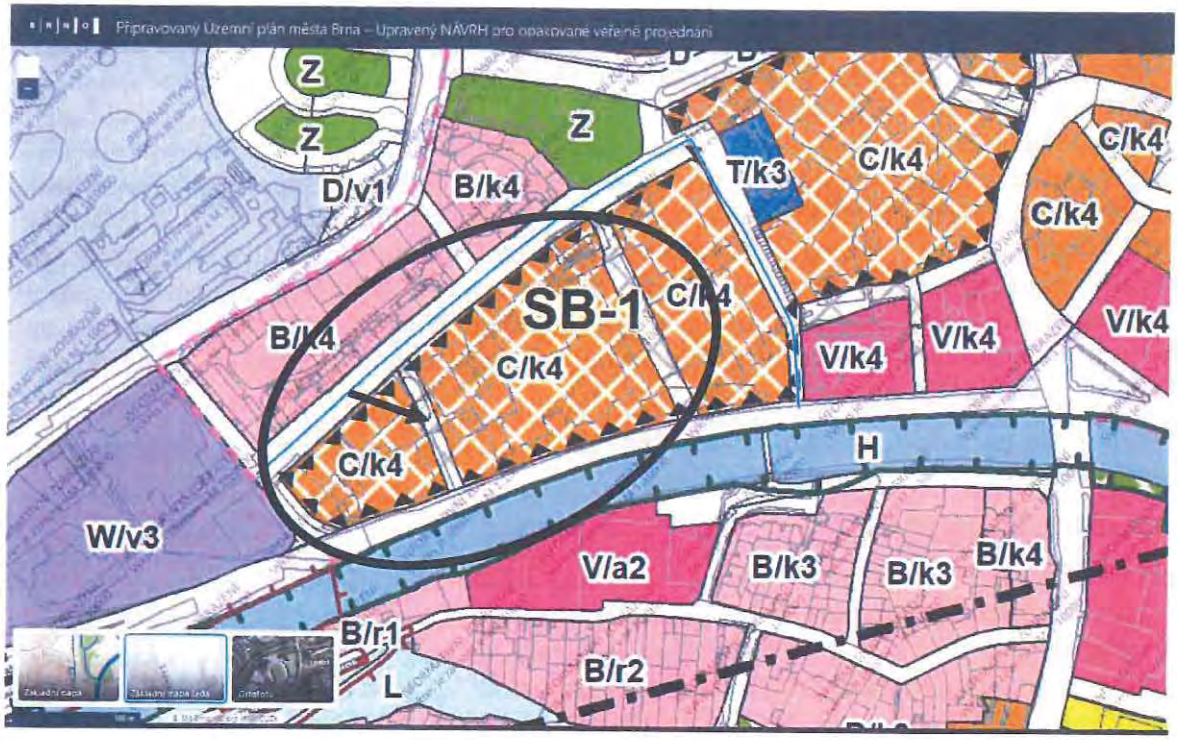
Navrhovaná změna – návrh změny územního plánu na:

<u>zrušení návrhových ploch veřejného prostranství „O“ ve vymezené trase a začlenit danou plochu do jednotného celku jako „C/k6, resp. 7“</u>

(resp. sjednotit celou plochu do Ck6 a 7 a veřejné prostranství jehož součástí bude pozemní komunikace řešit individuálně dle stavebního záměru, a nikoliv plánovitě již v NÚP)

Identifikace území dotčeného námitkami:

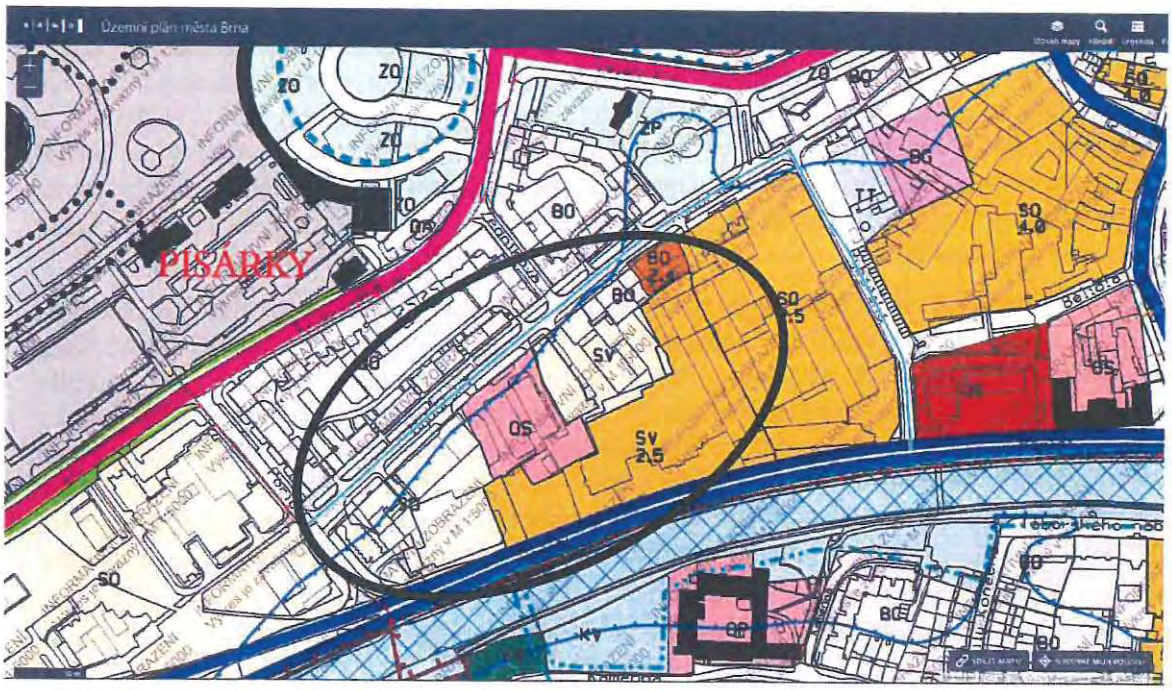
Vždy se jedná o celé území dotčené návrhem nového územního plánu (NÚP) označeného v rozvojové lokalitě „SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová" mezi ulicemi Poříčí a Rybářská (C/k4 a O) na předmětných pozemcích (přesná specifikace lokality viz výše), pokud není v konkrétní námitce území jinak konkretizováno.



Obrázek č. 1. (dostupné z https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že výše uvedená osoba nemůže podat námitku, pokládejte námitky za připomínky.

Stávající podmínky daného území podle stávajícího Územního plánu města Brna:



Obrázek č. 2. (dostupné z https://gis.brno.cz/mapa/upmb)

Námitky:

Tímto se podatelé plně odkazují na své předchozí podané námitky/připomínky a odůvodnění v prvním kole projednávání nového územního plánu města Brna (NÚP) z 29. 6. 2020 a tyto dále doplňují o následující:

1) Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby:

My uvedení podatelé shodně namítáme změnu využití – další dělení – stávající lokality – plochy na další menší celky, tj. stanovení nové ploch veřejného prostranství na soukromých pozemcích, kdy se již daná celistvá plocha dělí jedním veřejným prostranstvím (komunikací). Další rozdělení v menší části, a to v místech kde se nyní nacházejí pozemní stavby (objekty) je nedůvodné, protože v lokalitě (dnes celistvé, se již s jedním „nesporným" rozdělením počítá). Takové nově navržené dělené využití plochy (na další menší celky), tj. nové plochy bez jakékoliv zástavby pozemní stavbou vlastníkem pozemku (jen komunikační plochou), se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy. Plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to v daném území s ohledem na stávající Územní plán města Brna[1] (dále taky jen „ÚPmB") a možnou lepší regulaci do budoucna podle stavebních předpisů (§ 88 stavebního zákona).

Navrhujeme ponechat jako plochu celistvou (bez nuceného dělení), a to ji sjednotit jako plochu označovanou Ck/6 resp. 7

Odůvodnění námitky:

Jako předmět nepřípustné změny je nově navržené další nucené dělení nyní celistvé plochy, na nové rozdělení (ponecháno nesporné rozdělení na dva celky původně neděleného území dle stávajícího ÚPmB v části území mezi ul. Rybářská a Poříčí (obr. č. 2)). Nové další dělení danou navrhovanou lokalitu C/k4 je nesystematicky (obr. č. 1), a to jen na základě uvážení pořizovatele NÚP, a to bez přezkoumatelného (doložitelného) důvodu či předloženého přezkoumatelného odůvodnění vycházejícího z odborného podkladu o reálnosti provedení. Toto správní uvážení dělí nyní celistvé území nařízeným umístěním veřejného prostranství, na tři celky, přičemž postačí, s ohledem na velikost území dělení, pouze na dva úseky, které i tak nebylo kdy řádně odůvodněno. Navrhované další dělení je bez jakékoliv koncepce a smysluplného napojení především na ul. Poříčí ve vzdálenosti cca 100 m od blízké stávající křižovatky a cca 180 m od nového „nesporného" navrhovaného veřejného prostranství (nově vytvořeného dělením stávajícího neděleného území). Další dílčí dělení na ještě menší celky, a to bez ohledu umístění na pozemcích soukromých vlastníků a nyní postavených staveb (objektů), kdy se nově nuceně plánuje nové křížení komunikací v blízkém sledu (ul. Poříčí), a to bez jakéhokoliv projednávání a bez zohlednění stávající či plánované výstavby v daném území a tím i vlivu na plynulost a bezpečnost v dopravě. Nesmyslné další dělení s ohledem na velikost území je nepřípustným zásahem do práv podatelů, a to s ohledem na podobně velké jiné lokality v daném NÚP.

Pokud NÚP plánuje na soukromých pozemcích realizovat veřejné prostranství za účelem realizace komunikací, musí být umístění smysluplné a vycházet z logiky a rozsahu plánovaného stavebního záměru, tak jak bude individuálně navržen a projednáván, a nikoliv předem předjímat rozsah a dopad stavebního záměru a tím vymezovat tyto veřejné plochy předem. Navržení veřejných ploch je bez jakékoliv koncepce či s ohledem na plánované stavební záměry investorů v daném území a již existujících staveb. Případný investor může dané veřejné prostranství vystavět (včetně komunikace), ale v místech smysluplného využití pozemků, dle svých návrhů s ohledem na dotčené správní orgány při projednávání stavebního

[1] Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna č.1/2005, č.5/2005, č.10/2005, č. 12/2005, č.35/2005, č. 7/2006, č.9/2006, č.12/2006, č.22/2006, č. 26/2006a opatření obecné povahy statutárního města Brna č. 1/2007, č. 1/2008, č. 1/2009, č. 3/2009, č. 4/2009, č. 5/2010, č. 6/2010, č. 7/2010, č.1/2011, č.1/2019, č. 2/2019, č. 3/2019, č.4/2019, č.1/2020, č.2/2020 č. 3/2020,č. 4/2020,č. 6/2020, č. 7/2020, č. 10/2020, č. 11/2020, č. 14/2020, č.1/2021 (č.13/2020), č. 2/2021, č. 3/2021 a č. 4/2021

záměru, a to za předpokladu splnění podmínek daných právními předpisy, a nikoliv takto vynuceně v nesmyslné poloze.

Předkládaný nový územní plán (NÚP) nereflektuje stávající využívání dané plochy jako plochy vhodné pro přestavbu (jako celku), nyní plochy návrhové dle ÚPmB (nikdy nedělené), a to bez vynuceného dělení a nuceného připojení na ul. Poříčí, která dle stávajícího projednávání není smysluplná, a reálně ani proveditelná, a to tak jak to nyní NÚP závazně stanovuje. NÚP při svém rozhodování nereflektuje stávající zastavěnost a potencionální a smysluplné a již rozjednané (navrhované) plánované využití dané plochy s přihlédnutím na doposud platný ÚPmB pro danou lokalitu, a to i se zohledněním napojení na dopravní infrastrukturu především na ul. Poříčí, kde se již jedno nové propojení plánuje a je *de facto* „nesporné". Dochází k narušení dlouhodobě plánovaného využití a tím narušení legitimního očekávání využitelnosti daného území podle podmínek ÚPmB pra danou celistvou lokalitu s jedním nově plánovaným rozdělením.

Navrhovaná změna, tj. odejmutí rozvojového potencionálu dané lokality jako celku a dělení na další menší celky a stanovení vynucených tras veřejného prostranství s komunikací, plně nerespektuje se záměry NÚP s ohledem na stávající znění ÚPmB a vznáší do rozhodování pořizovatel NÚP nepřezkoumatelné závěry s ohledem na podobné rozvojové plochy bez nuceného dělení na menší celky, a to pouze uvážením orgánem veřejné moci. Na zcela vhodném území jako celku se smysluplná přestavba zakazuje, resp. se území dělí na menší celky, přičemž podobné sousední celky se účelově nedělí. Přitom i v jiných podobně rozsáhlých lokalitách dle NÚP nedochází k nucené změně a jde i např. o lokality doposud nezastavěné jakoukoliv stavbou mimo intravilán obce na zemědělských pozemcích (ZPF), které NÚP ponechává plně bez nuceného rozdělení i když zde by byl prostor pro územní plánování přiléhavější než v již dlouhodobě zastavěném trvale vypořádaném území.

Takový koncept rozhodování zpracovatel NÚP a tím i nevýhodná změna v této lokalitě, tj. umístěním veřejného prostranství na soukromých pozemcích, bez jakéhokoliv koncepčního řešení, předložením jakéhokoliv odborného dokladu či vyjádření o splnitelnosti reálného využití a napojení komunikací (nyní umisťovaných na soukromých pozemcích a stavbách bez souhlasu jejich vlastníků) je nepřípustné rozhodování a nepřijatelná změna. Pořizovatel NÚP rozhoduje v této dílčí otázce k horšímu, a to s ohledem na stávající celistvost území dle ÚPmB, a to i z hlediska rozhodování pořizovatele NÚP v jiné podobné či stávající části NÚP.

Povolení výstavby v celé lokalitě (tak jak je tomu doposud), tj. pro celou lokalitu (její část) v navrhovaném územním plánu ještě logicky neznamená, že takto budou i povoleny všechny stavby s ohledem na stavební předpisy a jiné související právní předpisy (dopravní a technické napojení na veřejnou infrastrukturu) jen dojde k odstranění neúměrného zásahu do vlastnických práv orgánem veřejné moci, který takto zasahuje (mění stávající podmínky k horšímu). Pořizovatel NÚP svým závazným určením polohy komunikací, a to bez jakéhokoliv podpůrného (přezkoumatelného) důkazu o proveditelnosti veřejných staveb na soukromých pozemcích, rozhoduje v této otázce zcela proti dikci základních předpokladů řádného rozvoje dané lokality. Dopravní a technické napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu by bylo vhodné řešit vždy individuálně v případných správních řízeních (o umístění stavby) s přihlédnutím k ustanovení § 88 stavebního zákona (tzv. plánovací smlouva o výstavbě technické a dopravní infrastruktury, tj. i případné veřejné prostranství a komunikace), a to dle individuálního a smysluplného umístění stavebních objektů s ohledem na individuální stavební záměry. Tyto individuální stavební záměry budou muset být přizpůsobeny s ohledem i na stanoviska dotčených orgánů podle § 149 správního řádu, anebo na základě podkladového rozhodnutí např. vydané silničním správním úřadem apod., a tedy zde není veřejná potřeba již nyní taxativně umisťovat plánované dopravní stavby v nesmyslných polohách, jak je uvedeno v NÚP.

Podatel se objektivně domnívá, že je zde prostor pro zachování možnosti se přizpůsobit okolní zástavbě v dané lokalitě, a to i s ohledem na veřejná prostranství a nové komunikace.

Je zde prostor, aby stávající plochy byly neměnné (bez nuceného dělení na další menší celky), pokud je již rozdělen jednou plánovanou a „nespornou" veřejnou plochou (komunikaci) a tím nedocházelo k degradaci či vynucené změně na již provedeném plánovaném stavebním záměru (charakteru dané lokality), tak jak plyne ze stávající rozhodovací praxe stavebního úřadu. Plochy veřejného prostranství, jehož součástí bude i další nová komunikace (dopravní infrastruktura) lze na základě platných právních předpisů realizovat (nařídit stavebníkovi) jinak než v NÚP (§ 88 stavebního zákona). Využitelnost celého území, tak jako doposud s jednou plánovanou nespornou veřejnou plochou (komunikací) nenarušuje celkový koncept využitelnosti daného území ani nenarušuje charakter širších vztahů v daném území, a jsou již takto i dlouhodobě využívané okolní komunikace a tím i či nesporné dopravní napojení. Nově by vznikly dvě nové křižovatky na ul. Poříčí v krátkém sledu za sebou, což není ani přípustné pro plynulost a smysluplnost dopravy v daném území (ul. Poříčí). Není zřejmé, z jakého dopravního auditu vychází předpoklad NÚP, že umístěním dalších dvou křižovatek bude napojení výhodnější a usnadní řešení dané dopravy (bezpečnost a plynulost) v daném území, a to ve takto vynucených trasách bez ohledu na možné stavební záměry a případné lepší umístění, které by vzešlo z projednávání individuálního stavebního záměru před správními orgány.

Ze své dřívější komunikace mezi podateli a Magistrátem m. Brna ve věci chodníku a přilehlých komunikací pro stavbu veřejné nabíjecí el. stanice (řízení je vedeno již 15 roků , mj dokumentace a žádosti společnosti Autocentrum Ros a.s., se na Magistrátu města Brna ztratily) je podatelům známo, že řešení pro napojení ul. Rybářské je ŘSD uvažováno odbočovacím pruhem na poz.p,č. 871/4 k.ú. Staré Brno z ulice Poříčí až „ za rohem „ ze stávající komunikace kolem poz.p.č. 873/2 a 875/5 k.ú. Staré Brno (naproti hotelu Voroněž) a z tohoto důvodu je i označováno jako zájem a rezerva pro ŘSD pro odbočení.

Vytvoření nové komunikace cca 80 m před tímto odbočením je kontraproduktivní, zcela nesmyslné a nemá žádné dopravní či jiné opodstatnění.

NÚP v této podobě dojde ke znehodnocení investičních záměrů podatelů (a tím i ušlého zisku), a takové rozhodnutí orgánů veřejné moci při rozhodování o NÚP generuje oprávněný důvod pro podání žaloby, a to i na náhradu vzniklé škody.

2) Námitka č. 2 – výšková úroveň zástavby:

2

My uvedení podatelé shodně namítáme další námitku pro danou lokalitu, a to výškové zařazení dané lokality s výškovým limitem zástavby nyní jen do č. „4", tj. od 9 – 22 m s lokální dominantou do 40 m. Podle našeho názoru jde o zcela neadekvátní výškové omezení (zónování), tj. omezení stávající a plánované zástavby v daném území. Výškové omezení neodpovídá stávajícímu charakteru a funkci dané plochy a rozvojovému potencionálu v blízkosti středu města Brna, a to s ohledem na stávající a plánované výškové využití ploch (pozemků) s dosavadním výškovým zónováním (bez výškového omezení).

2

Navrhujeme změnu na „6" (12 – 28 m s převyšující zástavbou do 40 m), resp. „7" (pro výškové stavby)

Odůvodnění námitky:

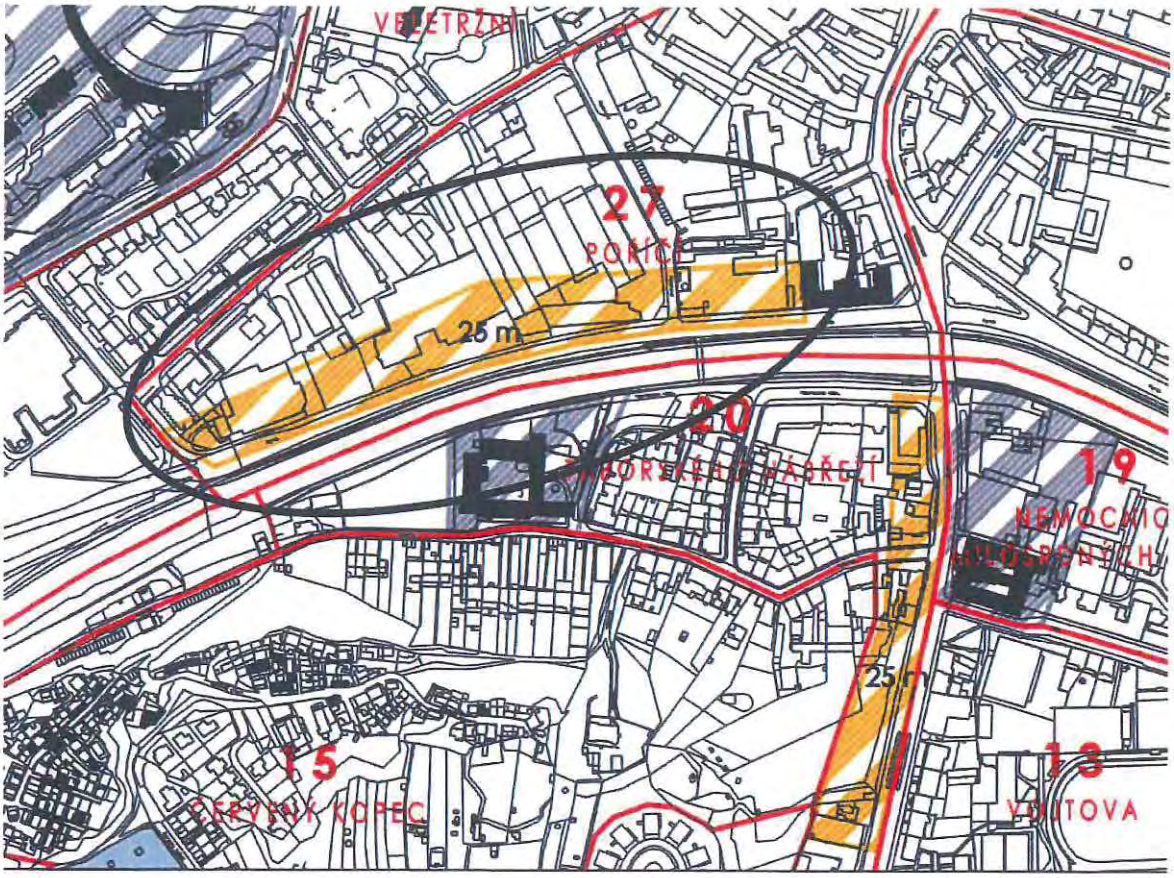
Podatelé argumentují využitím zvýšeného objemu staveb a jejich výšek ve prospěch snížení záborů zemědělské půdy pro výstavbu za plochy zástavby dostatečně nevyužité v zastavěném území jako základní dlouhodobou hodnotou vysokého společenského významu.

Poukazuji na jiná města, kde nejenže toto pochopili, ale přímo zákonnými normami větší úroveň výškové zástavby přímo vyžadují (např. Berlín). Toto lze očekávat v nejbližší době dle názoru podatelů i v ČR do cca 10 roku

Předkladatelé NÚP nereflektují stávající využití dané plochy pro již umístěné a dostavované či plánované budovy (jak plyne z příloh – rozhodovací praxe stavebního úřadu), a to s ohledem na velikost pozemků, podle stávajícího využití IPP (podle dnes platného ÚPmB). Tak jak je NÚP navržen neodpovídá možnosti využití zastavěnosti daných pozemků, a to i podle stávajících kritérií IPP v ÚPmB. Výškové limity v NÚP obecně *de facto* zvýhodňuje vlastníky menších pozemků, kterým nynější IPP nepovoluje a neumožňuje jim stavby navýšit a znevýhodňuje vlastníky velkých (rozsáhlých) pozemků, kde i za stávající účinnosti IPP v ÚPmB je možné (a také k tomu i došlo) umístit výškové objekty za splnění ostatních podmínek na tyto stavby kladené stavebním zákonem a jinými právními předpisy.

Tento navrhovaný stav adekvátně nevyhodnocuje stávající výškové limity (stabilizovaného území) a orientační dominanty v dané lokalitě a ani nemohlo dojít k řádné analýze stávajícího stavu v místě a v dané lokalitě, a to ani s ohledem na stávající schválené využití „***Výškového zónování v MMR a jejich ochranná pásma***", která vydal OÚPRMMB dne 27. 2. 2015, kde se zohledňují a stanovují zóny podléhající výškovému sledování (dozoru) mající negativní vliv na architektonické ztvárnění města Brna (umisťování výškových staveb).

Tato lokalita je stanovena jako lokalita 27 a lokalita vhodná pro plánovanou stavbu i výších budov než doposud provedených.



Obrázek č. 3. Výškové zónování výkres C.1.40 (dostupné z https://www.brno.cz)

Podatelé proto zde namítají, že není na místě takové přísné výškové omezení limitující plánovanou zástavbu s ohledem na doposud povolené nebo plánované budovy v daném území a tento schválený územně plánovací podklad. Podatel si je vědom, že výškové limity mohou být na něho kladeny z hlediska jiných právních předpisů, ale není důvodem toto omezit již v návrhu územního plánu, protože omezení na případné nové stavby bude na základě jiného

právního předpisu řádně vyhodnocen při samotném povolení stavby s ohledem na dotčené správní orgány a zákonné limity.

Navrhovaná změna ze stávajícího indexu „4" na index „6, resp. 7", je více reflektující stávající způsob využití intenzity území s ohledem na IPP podle stávajícího ÚPmB a je přesnější s ohledem na charakter okolní zástavby a s ohledem na plánované a doposud projednávané nové stavby. Námi navrhovaná změna je bližší (přiléhavější) a reflektující stávající charakter okolních staveb a plánovaného využití dané plochy (dostavby) novými stavbami v dané lokalitě do budoucna, a to do stejné (obdobné) výšky a odpovídá výškovému zónování města Brna.

Je nutné upozornit, že i přes platné výškové zónování města Brna z roku 2015 se i dnes v jiných částech města Brna povolují (nebo se plánují) výškové dominanty, a to i přesahující 60 m blíže k centru Brna (např. lokalita ul. Cejl 18 patrový dům, u Lužáneckého parku). Další i vyšší stavby, než se dle NÚP plánuje pro tuto lokalitu (i když zde již výškové stavby stojí) se plánuje umístit (do budoucna) pro lokalitu Trnitá, Nové sady, Nová Zbrojovka apod., kde se plánují umístit nové výškové budovy přesahující zásadně svou okolní zástavbu.

Realizace již postavené zástavby (areál Netroufalky – komplex LifeUP) převyšující svoji výškou horizont okolní krajiny výškově lemující území označené SB1, resp. areál BVV o cca 100 m je toho příkladem.

Je tedy nekoncepční a podivné rozhodování, že v lokalitě, kde je nyní výška bez výškového omezení (dle IPP ÚPmB), se plánují do budoucna umístit budovy pouze nižší, tj. nižší, než je dokonce stávající zástavba, a přitom v jiných lokalitách (blíže historickému centru Brna) se umožňuje výstavba nová a zcela vyšší než okolní stávající zástavba v dané lokalitě. Pořizovatel NÚP nereflektuje ani svou předchozí rozhodovací praxi a tím je narušena zásada legitimního očekávání a zásada konzistentního rozhodování orgánů veřejné moci pro danou lokalitu vycházející ze stejných podmínek a charakteru dané lokality. Jde o zásadní pochybení generující nepřezkoumatelnost v rozhodování orgánů veřejné moci, vedoucí ke vzniku rozporů a tím i vzniku škody.

Podatelé upozorňují na to, že ve svých námitkách a připomínkách předchozího zveřejněného návrhu ÚP namítali v důsledku nesmyslné navrhované komunikace vznik škod a návazné ukončení činnosti společnosti podatelů ve výši miliard KČ se ztrátou několikaset pracovních míst. Pořizovatel NÚP se ve svých odůvodněních těmito námitkami nezabýval, tato námitka podatelů není v návrhu ÚP žádným způsobem řešena ba naopak se návrh ÚP v částech „ karty lokalit 1.37 strana 265 a odůvodnění z textové části přílohy č. 1.2 karty lokalit část 1.37 strana 184 a 185 označující zdůvodnění v části pracovní příležitosti tváří, že návrh ÚP vytváří příležitosti pro 2367 pracovníků, aniž by se NÚP pořizovatel byť sebemenším způsobem dotkl námitek podavatelů co do ztráty pracovních míst tak i ztráty finančních příjmů státu a ztrátu mezd pracovníků.

II.

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám (připomínkám) k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhované lokality podle NÚP nerespektují platné zákony České republiky. Změna lokality na další dva menší celky (celkem na tři díly), a umístěním nového veřejného prostranství na dalších soukromých pozemcích, významným způsobem zasahuje do chráněného stavu (legitimního očekávání) u příslušných pozemků (lokalit). Při schvalování NÚP není zachován

princip kauzality při rozhodování orgánů veřejné moci a princip subsidiarity. Účastníci respektují jedno dělení dnes celistvé lokality (zásahem moci veřejné do svých práv, tj. považují za nesporné jedno rozdělení veřejným prostranstvím daného území), ale je zcela nadbytečné umisťovat veřejné prostranství další a dělit území na účelové další menší celky, tak jak je uvedeno shora v textu (obr. č. 1).

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení a předchozího (logického) rozhodování orgánů veřejné moci, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu v úřední evidenci pro danou lokalitu) ani již nesporné umístění jedné trasy veřejného prostranství. Je porušen smysl a účel plánovaného využití dané lokality, a to především co do omezení rozsahu dané lokality, nyní bezúčelně dělené na další menší celky a umisťování ploch pro dopravu (veřejné prostranství s komunikaci) v místech již umístěných a povolených či plánovaných jiných staveb. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení v návrhu územního polánu ve výčtu a počtu velikosti rozvojových lokalit, kdy nyní danou lokalitu na soukromých pozemcích „účelově" dělí na další menší celky i když je již jedno nesporné nové rozdělení přijatelné a v jiných lokalitách NÚP k účelovému dělní nedochází (např. SB-4 Nové sady, SB-2 Mendlovo náměstí – průraz, Str-2 Úvoz-Tvrdého, Zn-8 U Újezda, Zi-18 U Zderadova mostu, Ze-2 Nová Zbrojovka, další viz Lokality Heršpická apod.). V jiných i větších lokalitách (v území nevzniká žádné veřejné prostranství (komunikace)), zde vznikne jedna nesporá a druhé nesmyslné umístěná (sporná) plocha veřejného prostranství, tj. dochází k neúměrnému nucenému dělení na menší celky. V jiných shodně podobných lokalitách (území) není nucené umístění dalších komunikací plánováno a „dělené" je ponecháno na vlastnících – stavebníkovi – a správních orgánech, a to s ohledem na jejich individuální stavební záměr.

Takto navrženým územním plánováním rovněž nedochází k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj daného území, a to sledováním soustavného a komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání daného území, s cílem vedoucí k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území, která již nyní podléhá změně povolenými stavebními záměry, které nejsou plně reflektovány a zcela „nuceně" se tímto nařízením – dělením další menší plochy – nepřípustně zasahuje do legitimního očekávání a účelnosti při šetření práv podatelů podle zásad NÚP a zásady subsidiarity.

Pokud dojde ke schválení dané lokality (dělení na další menší celky), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádané lokality s velmi neobvyklou plánovanou zástavbou, a umístěním plochy pro dopravu na již existujících stavbách (znemožňující např. jejich přestavbu). Ze všech výše uvedených kritérií, tak i z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav je takové rozhodování nepřezkoumatelné a tím zcela chybné. Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě), bránící řádnému hospodářskému rozvoji dané lokality a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího rozvoje v daném území a tím ke komplexnímu řešení účelného využití a smysluplného prostorového uspořádání území s cílem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném území. Tím by rapidně došlo k poškození práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném s ohledem na škodu značného rozsahu.

Na otázku nepřiměřenosti zásahu do vlastnických práv podatelů lze poukázat na rozhodování správních soudu, kdy je nezbytné při každém výkladu právních předpisů respektovat princip přiměřenosti (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2012, pod čj. 7 As 144/2012 - 53 a ze dne 13. 2. 2014, čj. 7 As 75/2013 – 53, všechny rozsudky dostupné z www.nssoud.cz). Z těchto rozsudků vyplývá dokonce to, že: *„pokud by regulace provedená územním plánem byla regulací nepřiměřenou, byly by správní orgány a soudy povinny tuto*

regulaci neaplikovat." Ale zde je dán ještě prostor, aby se případné spory při aplikaci daly vyřešit již předem, při pořízení NÚP než v průběhu realizace návrhu příslušného stavebního záměru.

Podatelé dále poukazují také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, pod čj. 1 Ao 1/2009 - 185 (str. 8), v němž se uvedený soud mj. vyjádřil tak, že: „*podmínkou veškerých omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývajících z územního plánu musí být ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a o to, že jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*" Zde dochází zjevně k překročení mantinelů přiměřenosti a proporcionality pořizovatelem NÚP v této lokalitě, a to i s ohledem na právní závěr konstatovaný i rozšířeným senát Nejvyššího správního soudu v jeho usnesení ze dne 21. 7. 2009, pod čj. 1 Ao 1/2009 – 120.

V rozsudku Nejvyššího správního osudu ve věci spis. zn. 2 Ao 4/2008 ze dne 5. 2. 2009 Nejvyšší správní soudu (a také již odborné literatura), společně uvádějí, že pokud se jedná o zásahy orgánem veřejné moci, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (také dle otázky k civilizační a politické úloze vlastnického práva v dějinách viz komplexně Richard Pipes: Vlastnictví a svoboda, Argo, Praha 2008).

V tomto případě jde o zásah do vlastnických práv podatelů zásadní (v podstatě dané lokality nadbytečný) a dále není vůbec uvedeno, jakou náhradu by pořizovatel NÚP vlastníkovi vůbec nabídl. Přičemž pořizovatel NÚP již předem ví o tom, že vlastník bude náhradu plně požadovat (pořizovatel se nechová jako řádný hospodář a nepředchází případným sporům a nárokům na něho kladené ze zákona, a to v případě, kdy lze jednoduše sporu předejít, a to s ohledem na podobné rozhodování v jiných věcně shodných lokalitách). Náhradu škody, která je rozhodováním orgánu veřejné moci seznatelná, lze navíc vymáhat i podle práva soukromého (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015 pod sp. zn. 25 Cdo 3444/2013 a ze dne 26. 4. 2016 pod sp.zn. 22 Cdo 1425/2014, dostupné z https://www.nsoud.cz) což podatelé, pokud bude NÚP schválen beze změn, s největší pravděpodobností využijí.

Podatel proto požaduje, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti kvalitního využití dané lokality do budoucna a nedošlo k neúčelnému krácení práv podatele (rozdělením lokality na menší celky), tj. aby pořizovatel NÚP z daného sledovaného území (lokality) vynechal násilně umístěnou plochu „O" a sjednotil danou lokalitu do jednoho celku, tak jak je tomu nyní v ÚPmB. Sjednocením plochy by došlo k zamezení znemožnění rozvoje v dané lokalitě. Pokud by byl NÚP schválen beze změn, došlo by k neúčelnému a nepředvídatelnému krácení práv podatelů, a to z důvodů rozhodování orgánů veřejné moci. Tím by byl dán důvod pro podávání žalob, a to i na náhradu vzniklé škody, při konfrontaci a přihlédnutím k jiným srovnatelným či podobným lokalitám v daném či podobném území, tj. při obdobném rozhodování o lokalitách pořizovatel NÚP, a to s jinými (rozdílnými) výsledky a dopady pro vlastníky daných lokalit. Tyto seznatelné rozdíly v rozhodování u pořizování NÚP jsou nahodilé a zcela nepřezkoumatelné (nedůvodné).

V Brně dne 28.6.2021

.....

ROS, a.s.

[redacted]

.....

ADS Group, a.s.

[redacted]

.....

Autocentrum ROS, a.s.

[redacted]

.....

BSZ Holding, a.s.

[redacted]

Důkaz – úřední evidence

Bez příloh

MMB/0337507/2021
Námitky

MMB/0337507/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno rozdělení plochy smíšené obytné v lokalitě SB-1 mezi ulicemi Rybářská -Poříčí (oproti platnému ÚPmB) na tři celky plochami veřejných prostranství. Podatel požaduje zrušení návrhových ploch veřejných prostranství a jejich začlenění do plochy C.

Předmětná plocha ohraničená ulicemi Rybářská- Poříčí je plochou přestavby. Dle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona je plochou přestavby "plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území".

Základem dlouhodobě historicky utvářené i nově navržené struktury města je kostra veřejných prostranství, která je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města, a spolupodílí se na vytváření charakteristického obrazu města. Veřejná prostranství jsou určena pro veřejný život a zpravidla jsou prostorem pro vedení dopravní a technické infrastruktury. Územní plán v plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené (například podrobnější územně plánovací dokumentací) a vymezuje je přednostně na pozemcích města; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie. Veřejné prostranství rovněž slouží k definování urbanistických struktur, k vymezování významných pěších tras a napojení území.

V rámci obecných podmínek využití území jsou v závazné textové části nového ÚPmB v kap. 6 stanoveny podmínky pro utváření zástavby (struktura, výšková hladina, prostupnost území) včetně maximální přípustné délky strany nově vytvářeného bloku, která je stanovena na 200 m. Přičemž blokem se rozumí "ucelená část území, tvořená jedním pozemkem (popř. jeho částí), nebo souborem pozemků (popř. jejich částí), určenými k zástavbě, nebo zastavěnými, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím, popřípadě půdorysně vymezená uliční čarou".

Délka strany bloku při ulici Rybářská (bez rozdělení kolmými plochami veřejných prostranství) je cca 415 m. S ohledem na výše uvedené a vzhledem k maximální délce bloku (tj. 200 m) zpracovatel vymezil 2 příčné plochy veřejných prostranství spojující ulici Rybářskou a Poříčí. Nově utvářené bloky svým měřítkem a velikostí odpovídají založené urbanistické struktuře této centrální oblasti města s kompaktní zástavbou.

Celá plocha smíšená obytná -C mezi ulicemi Poříčí- Rybářská je ve vlastnictví třetích osob. Statutární město Brno vlastní pouze 2 malé zastavěné pozemky při ulici Rybářská, které nejsou ve vhodné poloze pro umístění veřejných prostranství. K vymezení ploch veřejných prostranství tedy nemohly být využity pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, tudíž bylo nutno vymezit plochy veřejných prostranství na soukromých pozemcích. Jednu plochu veřejných prostranství zpracovatel navrhl na v současné době nezastavěném území, které nevyžaduje demolici objektů, druhou v návaznosti na plochu městské zeleně.

Z hlediska dopravního připojení na ulici Poříčí, se vzhledem k jejímu významu ne vždy jedná o komunikaci průjezdnou, umožňující připojení ve všech směrech. To je stanoveno až příslušnou úpravou organizace dopravy, která není předmětem řešení územního plánu.

V rámci konkrétního řešení záměru je pak možná úprava v souvislosti s obecnými podmínkami využití území, viz kap.6.3.2 "Hranice základních ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu. Průběh hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byly respektovány: smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické

MMB/0337507/2021
Námitky

vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.)".
S ohledem na výše uvedené není námitce vyhověno.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu výškové úrovně zástavby u předmětných ploch z úrovně 4 na úroveň 6 či 7. V platném ÚPmB je u předmětných ploch stanovena míra stavebního využití indexem podlažní plochy (IPP – 2,5). Neexistuje žádný přesný převod mezi IPP a výškovou úrovní zástavby, ale dle Konceptu nového ÚPmB odpovídají IPP mezi 2-3 nejvíce výškové úrovně 4 nebo 5. Zároveň ve všech třech variantách Konceptu ÚPmB a také v první návrhu ÚPmB (Návrh 2020) byla u předmětné plochy nastavena výšková úroveň 4. Ostatně, v současnosti se na předmětných plochách nenachází objekty, které by svojí výškou přesahovaly 22 metrů. Je tedy zřejmé, že stanovená výšková úroveň zástavby v aktuálním návrhu ÚPmB (I. upravený návrh 2021) je stanovena v souladu s platným ÚPmB i další plánovací dokumentací na kterou navazuje a není ani v rozporu se skutečným stavem v území. Výšková úroveň 4 u předmětných ploch je taktéž ve shodě s okolní zástavbou. Vždyť i další plochy v okolí předmětných ploch (oblast okolo Mendlova nám.) jsou vymezeny převážně s výškovou úrovní zástavby 4, případně s ještě nižší úrovní 3. Vyšší úroveň zástavby se v této lokalitě nevyskytuje.
Podatel upozorňuje na fakt, že v rámci územní studie „Výškové zónování v Městské památkové rezervaci (MPR) a jejím ochranném pásmu“ byly předmětné plochy vymezeny jako součást zóny ve stabilizovaném území, kde je možno výškovou hladinu zvyšovat. Toto tvrzení je pravdivé, ale tato studie zároveň uvádí, že předepsaná maximální výšková hladina zástavby je 25 m, což rozhodně neodpovídá výškové úrovni 7 a spíše to neodpovídá ani výškové úrovni 6. Podatelem požadované výškové úrovně 6 a 7 byly na území města Brna vymezeny pouze u 4 konkrétních lokalit, které zpracovatel vytipoval jako vhodné pro výstavbu výškových budov. Jde o lokality Jižní čtvrť tzv. Trnitá; Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna); Heršpická a Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská.
Jedním z hlavních důvodů, proč není u předmětných ploch možné povolit vyšší výškovou úroveň zástavby je skutečnost, že se předmětné plochy nacházejí v místě chráněného pohledu na vedutu města z vyhlídky v Kamenné kolonii. Veduta města patří dle návrhu ÚPmB mezi hlavní hodnoty navržené k ochraně. Posuzování veduty je vztaženo k významným místům pohledu na vedutu města a vyhlídka v Kamenné kolonii mezi tyto místa patří. Dle zpracovatele by vyšší úroveň zástavby u předmětných ploch mohla tento pohled na vedutu města ohrozit, i z toho důvodu byla u předmětných ploch vymezena „pouze“ výšková úroveň 4.
Výšková úroveň 4 však umožňuje umístění tzv. lokální dominanty, a to až do výšky 40 m. Umístění lokální dominanty je přípustné u urbanisticky významných situací, které jsou podrobně popsány v kapitole 6.4.2 textové části výroku navrhovaného ÚPmB. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality. Z hlediska ochrany veduty města platí, že u vyhodnocování konkrétních záměrů je důležitá nejenom výška budoucích staveb, ale i jejich tvar a celková velikost; štíhlá silueta výškového objektu má zpravidla menší nežádoucí dopad na vedutu než například nevhodně orientovaný deskový objekt. Veškeré záměry v územích s výškovou úrovní 4, 5, 6 a 7 umístěné ve sledované výseči je nutné pro jejich přípustnost vyhodnotit z hlediska jejich případného negativního působení na vedutu města.
Zároveň však platí, že pokud již bylo vydáno územní rozhodnutí, ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, je takový záměr přípustný, a to i v případě, že nebude odpovídat nově stanovené výškové úrovni.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337509/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

595

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0337509
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

E-mail: michal.rud@volny.cz tel. č. 602 45 16 04

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území: Holásky, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Tuřany
Katastrální území	Holásky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kód plochy RZV A

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..– ..... celkový počet stran všech příloh..–.....

Pozemek [redacted] je nově navržen pod kódem plochy s rozdílným způsobem využití - plocha zemědělská. Malá část pozemku je navržena jako plocha veřejných prostranství, kategorie O se stabilizací "Zastavitelná", jinak celý pozemek je nově zahrnut do retenční plochy a jako plocha řízeného rozlivu (poldr Chrlice) ačkoliv dle dosavadního stavu zabírala retenční území toliko cca 1/3 pozemku. Zahrnutím do retenční plochy se můj pozemek zcela znehodnotí, neboť do budoucna zde bude vyloučena případná změna územního plánu směrem k zahrnutí do plochy bydlení nebo zahrádek. S tímto návrhem nesouhlasím.
Rovněž není jasné, do jaké míry a čím by malá část mého pozemku (označena jako plocha veřejných prostranství) mohla být zastavěna. Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti zástavby, což dle mého názoru odůvodňuje zařazení mého pozemku do této kategorie. Proto žádám o změnu zařazení pozemku do plochy bydlení a adekvátní posunutí oblasti retenční mimo můj pozemek.

V Brně dne 24.6.2021

Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337509/2021
Námitky

MMB/0337509/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezeným retenčním prostorem a požaduje plochu bydlení.

Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byl návrh lineárních protipovodňových staveb a rozsah rozlivu - retenčního prostoru tj. ploch, na kterých bude zachováno záplavové území a nebudou z rozlivu vyjímány, stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015) jako součást přírodě blízkých protipovodňových opatření. Studie navázala na hlavní podklad, kterým je Generel odvodnění města Brna – část C. Vodní toky (2009). Na zbývající části území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží.

Pro transformaci povodňového průtoku v jižní části města je navržen poldr Chrlice. Opatření jsou navržena tak, aby po dobudování protipovodňové ochrany vyloučením zástavby z inundace nedošlo ke zhoršení povodňové situace v úsecích pod městem Brnem.

V plochách retenčního prostoru a řízeného rozlivu mohou být umístěny pouze stavby a zařízení podle podmínek využití, které neovlivní odtokové poměry během povodně. Při potřebě prokazovat vyloučení nepříznivého ovlivnění odtokových poměrů během povodně bude doloženo odborné posouzení (týká se změn stávajících objektů a volnočasového vybavení). Více viz zejména příslušné textové části (upraveného) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) k předmětné problematice.

Na základě uvedeného je zřejmý důvod vymezení rozsahu rozlivu - retenčního prostoru a poldru Chrlice, který není z důvodu naplňování veřejného zájmu - zajištění plnohodnotné protipovodňové ochrany žádoucí měnit a ani rozšiřovat další zastavitelné plochy resp. návrhové plochy bydlení do těchto území.

Pro informaci uvádíme, že plocha zemědělská byla v dané lokalitě rozšířena v rozsahu dle platného ÚPmB na základě námitek vlastníků a připomínky MČ uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (2020).

1648

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

(datovou schránkou – elektronicky)

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337514/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:



DS

k čj.: MMB/0233240/2021

Podatelé:

I. **ROS, a.s.,** IČO: 63472406, sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, sp. zn. B 1664 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou představenstva [redacted]

*jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **785** pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a*

II. **ADS Group, a.s.,** IČO: 27671186, sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, sp. zn. B 4547 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou správní rady [redacted]

*jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **3765** pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a*

III. **Autocentrum ROS, a.s.,** IČO: 64506908, sídlem Poříčí 805/1c, Staré Brno, 603 00 Brno, sp. zn. B 1898 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou představenstva [redacted]

*jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **655** pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a*

IV. **BSZ Holding, a.s.,** IČO: 27679837, sídlem Poříčí 805/1c, Staré Brno, 603 00 Brno, sp. zn. B 4602 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou správní rady [redacted]

jako právnická osoba se sídlem na území města Brna a oprávněný uživatel nemovitostí v daném (dotčeném) území;

podávají věcně shodné připomínky a

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

I.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB" nebo „pořizovatel") jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace podle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52 odst. 1, 2, 3, 4 a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 ve věci projednávání nového územního plánu města Brna (dále jen „nový územní plán", nebo jen „NÚP")

my, uvedení a podepsaní podatelé, jako vlastníci nemovitostí ve statutárním městě Brno, uplatňujeme tyto věcně shodné připomínky a

n á m i t k y ,

a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část nového územního plánu v:

městské části:	Brno–střed
katastrální území:	Staré Brno
při ul.:	Poříčí, Rybářská

kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené ve variantě NÚP k/jako rozvojová lokalita **„SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová"**, složená z:

plocha:	přestavby
způsob využití:	plocha smíšená obytná
struktura zástavby:	kompaktní
výšková úroveň zástavby:	9-22 m s dominantou do 40 m
specifikace způsobu využití:	-
předpokládaný rozsah lokality:	cca 33 800 m2
tedy souhrnně označeno:	C (resp. **C/k4**)

a

plocha:	přestavby
způsob využití:	plocha veřejného prostranství
struktura zástavby:	-
výšková úroveň zástavby:	-
specifikace způsobu využití:	-
předpokládaný rozsah lokality:	(dělí lokalitu na dva další celky, tj. vzniká jedno (další) veřejná prostranství)
tedy souhrnně označeno:	**O**

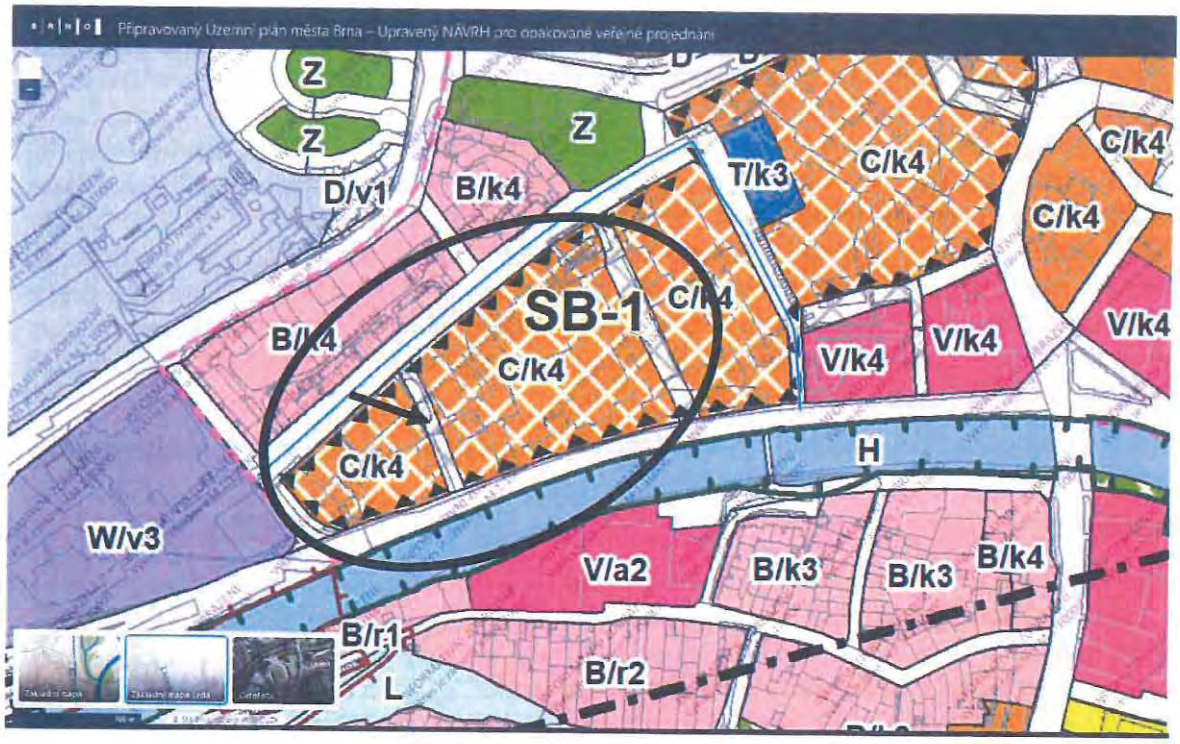
Navrhovaná změna – návrh změny územního plánu na:

<u>zrušení návrhových ploch veřejného prostranství „O" ve vymezené trase a začlenit danou plochu do jednotného celku jako „C/k6, resp. 7"</u>

(resp. sjednotit celou plochu do Ck6 a 7 a veřejné prostranství jehož součástí bude pozemní komunikace řešit individuálně dle stavebního záměru, a nikoliv plánovitě již v NÚP)

Identifikace území dotčeného námitkami:

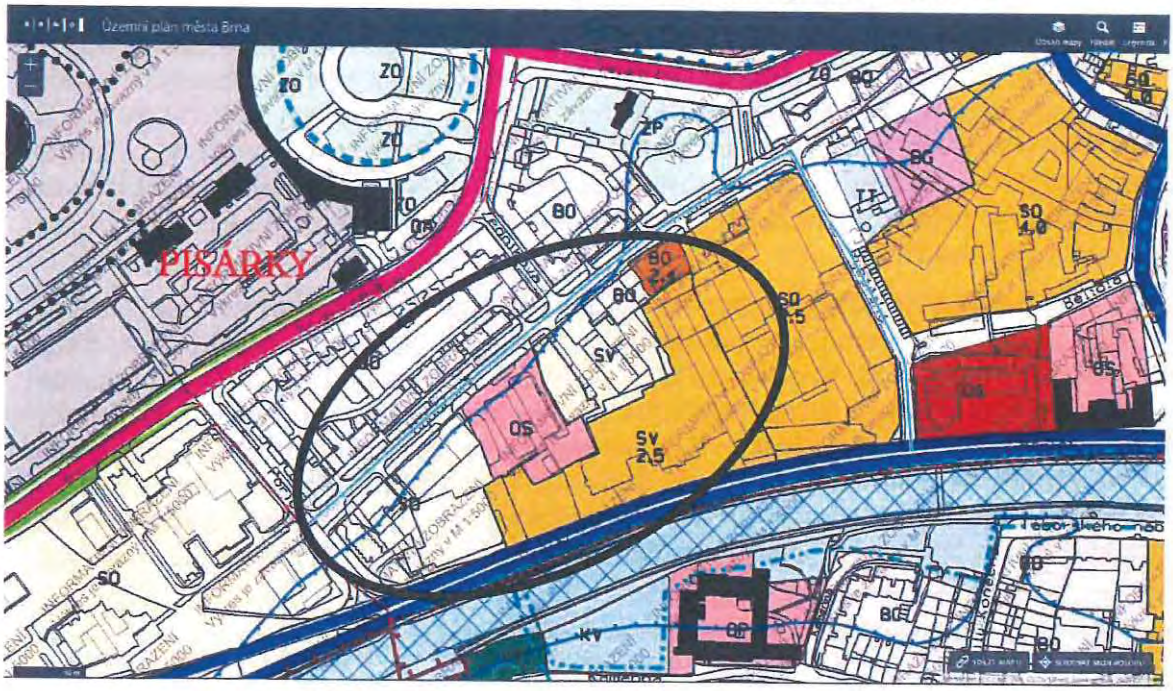
Vždy se jedná o celé území dotčené návrhem nového územního plánu (NÚP) označeného v rozvojové lokalitě „SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová“ mezi ulicemi Pořící a Rybářská (C/k4 a O) na předmětných pozemcích (přesná specifikace lokality viz výše), pokud není v konkrétní námitce území jinak konkretizováno.



Obrázek č. 1. (dostupné z https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že výše uvedená osoba nemůže podat námitku, pokládejte námitky za připomínky.

Stávající podmínky daného území podle stávajícího Územního plánu města Brna:



Obrázek č. 2. (dostupné z https://gis.brno.cz/mapa/upmb)

Námitky:

Tímto se podatelé plně odkazují na své předchozí podané námitky/připomínky a odůvodnění v prvním kole projednávání nového územního plánu města Brna (NÚP) z 29. 6. 2020 a tyto dále doplňují o následující:

1) Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby:

My uvedení podatelé shodně namítáme změnu využití – další dělení – stávající lokality – plochy na další menší celky, tj. stanovení nové ploch veřejného prostranství na soukromých pozemcích, kdy se již daná celistvá plocha dělí jedním veřejným prostranstvím (komunikací). Další rozdělení v menší části, a to v místech kde se nyní nacházejí pozemní stavby (objekty) je nedůvodné, protože v lokalitě (dnes celistvé, se již s jedním „nesporným" rozdělením počítá). Takové nově navržené dělené využití plochy (na další menší celky), tj. nové plochy bez jakékoliv zástavby pozemní stavbou vlastníkem pozemku (jen komunikační plochou), se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy. Plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to v daném území s ohledem na stávající Územní plán města Brna[1] (dále taky jen „ÚPmB") a možnou lepší regulaci do budoucna podle stavebních předpisů (§ 88 stavebního zákona).

Navrhujeme ponechat jako plochu celistvou (bez nuceného dělení), a to ji sjednotit jako plochu označovanou Ck/6 resp. 7

1

1

Odůvodnění námitky:

Jako předmět nepřípustné změny je nově navržené další nucené dělení nyní celistvé plochy, na nové rozdělení (ponecháno nesporné rozdělení na dva celky původně neděleného území dle stávajícího ÚPmB v části území mezi ul. Rybářská a Poříčí (obr. č. 2)). Nové další dělení danou navrhovanou lokalitu C/k4 je nesystematicky (obr. č. 1), a to jen na základě uvážení pořizovatele NÚP, a to bez přezkoumatelného (doložitelného) důvodu či předloženého přezkoumatelného odůvodnění vycházejícího z odborného podkladu o reálnosti provedení. Toto správní uvážení dělí nyní celistvé území nařízeným umístěním veřejného prostranství, na tři celky, přičemž postačí, s ohledem na velikost území dělení, pouze na dva úseky, které i tak nebylo kdy řádně odůvodněno. Navrhované další dělení je bez jakékoliv koncepce a smysluplného napojení především na ul. Poříčí ve vzdálenosti cca 100 m od blízké stávající křižovatky a cca 180 m od nového „nesporného" navrhovaného veřejného prostranství (nově vytvořeného dělením stávajícího neděleného území). Další dílčí dělení na ještě menší celky, a to bez ohledu umístění na pozemcích soukromých vlastníků a nyní postavených staveb (objektů), kdy se nově nuceně plánuje nové křížení komunikací v blízkém sledu (ul. Poříčí), a to bez jakéhokoliv projednávání a bez zohlednění stávající či plánované výstavby v daném území a tím i vlivu na plynulost a bezpečnost v dopravě. Nesmyslné další dělení s ohledem na velikost území je nepřípustným zásahem do práv podatelů, a to s ohledem na podobně velké jiné lokality v daném NÚP.

Pokud NÚP plánuje na soukromých pozemcích realizovat veřejné prostranství za účelem realizace komunikací, musí být umístění smysluplné a vycházet z logiky a rozsahu plánovaného stavebního záměru, tak jak bude individuálně navržen a projednáván, a nikoliv předem předjímat rozsah a dopad stavebního záměru a tím vymezovat tyto veřejné plochy předem. Navržení veřejných ploch je bez jakékoliv koncepce či s ohledem na plánované stavební záměry investorů v daném území a již existujících staveb. Případný investor může dané veřejné prostranství vystavět (včetně komunikace), ale v místech smysluplného využití pozemků, dle svých návrhů s ohledem na dotčené správní orgány při projednávání stavebního

[1] Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna č.1/2005, č.5/2005, č.10/2005, č. 12/2005, č.35/2005, č. 7/2006, č.9/2006, č.12/2006, č.22/2006, č. 26/2006a opatření obecné povahy statutárního města Brna č. 1/2007, č. 1/2008, č. 1/2009, č. 3/2009, č. 4/2009, č. 5/2010, č. 6/2010, č. 7/2010, č.1/2011, č.1/2019, č. 2/2019, č. 3/2019, č.4/2019, č.1/2020, č.2/2020 č. 3/2020,č. 4/2020,č. 6/2020, č. 7/2020, č. 10/2020, č. 11/2020, č. 14/2020, č.1/2021 (č.13/2020), č. 2/2021, č. 3/2021 a č. 4/2021

záměru, a to za předpokladu splnění podmínek daných právními předpisy, a nikoliv takto vynuceně v nesmyslné poloze.

Předkládaný nový územní plán (NÚP) nereflektuje stávající využívání dané plochy jako plochy vhodné pro přestavbu (jako celku), nyní plochy návrhové dle ÚPmB (nikdy nedělené), a to bez vynuceného dělení a nuceného připojení na ul. Poříčí, která dle stávajícího projednávání není smysluplná, a reálně ani proveditelná, a to tak jak to nyní NÚP závazně stanovuje. NÚP při svém rozhodování nereflektuje stávající zastavěnost a potencionální a smysluplné a již rozjednané (navrhované) plánované využití dané plochy s přihlédnutím na doposud platný ÚPmB pro danou lokalitu, a to i se zohledněním napojení na dopravní infrastrukturu především na ul. Poříčí, kde se již jedno nové propojení plánuje a je *de facto* „nesporné". Dochází k narušení dlouhodobě plánovaného využití a tím narušení legitimního očekávání využitelnosti daného území podle podmínek ÚPmB pra danou celistvou lokalitu s jedním nově plánovaným rozdělením.

Navrhovaná změna, tj. odejmutí rozvojového potencionálu dané lokality jako celku a dělení na další menší celky a stanovení vynucených tras veřejného prostranství s komunikací, plně nerespektuje se záměry NÚP s ohledem na stávající znění ÚPmB a vznáší do rozhodování pořizovatel NÚP nepřezkoumatelné závěry s ohledem na podobné rozvojové plochy bez nuceného dělení na menší celky, a to pouze uvážením orgánem veřejné moci. Na zcela vhodném území jako celku se smysluplná přestavba zakazuje, resp. se území dělí na menší celky, přičemž podobné sousední celky se účelově nedělí. Přitom i v jiných podobně rozsáhlých lokalitách dle NÚP nedochází k nucené změně a jde i např. o lokality doposud nezastavěné jakoukoliv stavbou mimo intravilán obce na zemědělských pozemcích (ZPF), které NÚP ponechává plně bez nuceného rozdělení i když zde by byl prostor pro územní plánování přiléhavější než v již dlouhodobě zastavěném trvale vypořádaném území.

Takový koncept rozhodování zpracovatel NÚP a tím i nevýhodná změna v této lokalitě, tj. umístěním veřejného prostranství na soukromých pozemcích, bez jakéhokoliv koncepčního řešení, předložením jakéhokoliv odborného dokladu či vyjádření o splnitelnosti reálného využití a napojení komunikací (nyní umisťovaných na soukromých pozemcích a stavbách bez souhlasu jejich vlastníků) je nepřípustné rozhodování a nepřijatelná změna. Pořizovatel NÚP rozhoduje v této dílčí otázce k horšímu, a to s ohledem na stávající celistvost území dle ÚPmB, a to i z hlediska rozhodování pořizovatele NÚP v jiné podobné či stávající části NÚP.

Povolení výstavby v celé lokalitě (tak jak je tomu doposud), tj. pro celou lokalitu (její část) v navrhovaném územním plánu ještě logicky neznamená, že takto budou i povoleny všechny stavby s ohledem na stavební předpisy a jiné související právní předpisy (dopravní a technické napojení na veřejnou infrastrukturu) jen dojde k odstranění neúměrného zásahu do vlastnických práv orgánem veřejné moci, který takto zasahuje (mění stávající podmínky k horšímu). Pořizovatel NÚP svým závazným určením polohy komunikací, a to bez jakéhokoliv podpůrného (přezkoumatelného) důkazu o proveditelnosti veřejných staveb na soukromých pozemcích, rozhoduje v této otázce zcela proti dikci základních předpokladů řádného rozvoje dané lokality. Dopravní a technické napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu by bylo vhodné řešit vždy individuálně v případných správních řízeních (o umístění stavby) s přihlédnutím k ustanovení § 88 stavebního zákona (tzv. plánovací smlouva o výstavbě technické a dopravní infrastruktury, tj. i případné veřejné prostranství a komunikace), a to dle individuálního a smysluplného umístění stavebních objektů s ohledem na individuální stavební záměry. Tyto individuální stavební záměry budou muset být přizpůsobeny s ohledem i na stanoviska dotčených orgánů podle § 149 správního řádu, anebo na základě podkladového rozhodnutí např. vydané silničním správním úřadem apod., a tedy zde není veřejná potřeba již nyní taxativně umísťovat plánované dopravní stavby v nesmyslných polohách, jak je uvedeno v NÚP.

Podatel se objektivně domnívá, že je zde prostor pro zachování možnosti se přizpůsobit okolní zástavbě v dané lokalitě, a to i s ohledem na veřejná prostranství a nové komunikace.

Je zde prostor, aby stávající plochy byly neměnné (bez nuceného dělení na další menší celky), pokud je již rozdělen jednou plánovanou a „nespornou" veřejnou plochou (komunikaci) a tím nedocházelo k degradaci či vynucené změně na již provedeném plánovaném stavebním záměru (charakteru dané lokality), tak jak plyne ze stávající rozhodovací praxe stavebního úřadu. Plochy veřejného prostranství, jehož součástí bude i další nová komunikace (dopravní infrastruktura) lze na základě platných právních předpisů realizovat (nařídit stavebníkovi) jinak než v NÚP (§ 88 stavebního zákona). Využitelnost celého území, tak jako doposud s jednou plánovanou nespornou veřejnou plochou (komunikací) nenarušuje celkový koncept využitelnosti daného území ani nenarušuje charakter širších vztahů v daném území, a jsou již takto i dlouhodobě využívané okolní komunikace a tím i či nesporné dopravní napojení. Nově by vznikly dvě nové křižovatky na ul. Poříčí v krátkém sledu za sebou, což není ani přípustné pro plynulost a smysluplnost dopravy v daném území (ul. Poříčí). Není zřejmé, z jakého dopravního auditu vychází předpoklad NÚP, že umístěním dalších dvou křižovatek bude napojení výhodnější a usnadní řešení dané dopravy (bezpečnost a plynulost) v daném území, a to ve takto vynucených trasách bez ohledu na možné stavební záměry a případné lepší umístění, které by vzešlo z projednávání individuálního stavebního záměru před správními orgány.

Ze své dřívější komunikace mezi podateli a Magistrátem m. Brna ve věci chodníku a přilehlých komunikací pro stavbu veřejné nabíjecí el. stanice (řízení je vedeno již 15 roků , mj dokumentace a žádosti společnosti Autocentrum Ros a.s., se na Magistrátu města Brna ztratily) je podatelům známo, že řešení pro napojení ul. Rybářské je ŘSD uvažováno odbočovacím pruhem na poz.p,č. 871/4 k.ú. Staré Brno z ulice Poříčí až „ za rohem „ ze stávající komunikace kolem poz.p.č. 873/2 a 875/5 k.ú. Staré Brno (naproti hotelu Voroněž) a z tohoto důvodu je i označováno jako zájem a rezerva pro ŘSD pro odbočení.

Vytvoření nové komunikace cca 80 m před tímto odbočením je kontraproduktivní, zcela nesmyslné a nemá žádné dopravní či jiné opodstatnění.

NÚP v této podobě dojde ke znehodnocení investičních záměrů podatelů (a tím i ušlého zisku), a takové rozhodnutí orgánů veřejné moci při rozhodování o NÚP generuje oprávněný důvod pro podání žaloby, a to i na náhradu vzniklé škody.

2) Námitka č. 2 – výšková úroveň zástavby:

2

My uvedení podatelé shodně namítáme další námitku pro danou lokalitu, a to výškové zařazení dané lokality s výškovým limitem zástavby nyní jen do č. „4", tj. od 9 – 22 m s lokální dominantou do 40 m. Podle našeho názoru jde o zcela neadekvátní výškové omezení (zónování), tj. omezení stávající a plánované zástavby v daném území. Výškové omezení neodpovídá stávajícímu charakteru a funkci dané plochy a rozvojovému potencionálu v blízkosti středu města Brna, a to s ohledem na stávající a plánované výškové využití ploch (pozemků) s dosavadním výškovým zónováním (bez výškového omezení).

2

Navrhujeme změnu na „6" (12 – 28 m s převyšující zástavbou do 40 m), resp. „7" (pro výškové stavby)

Odůvodnění námitky:

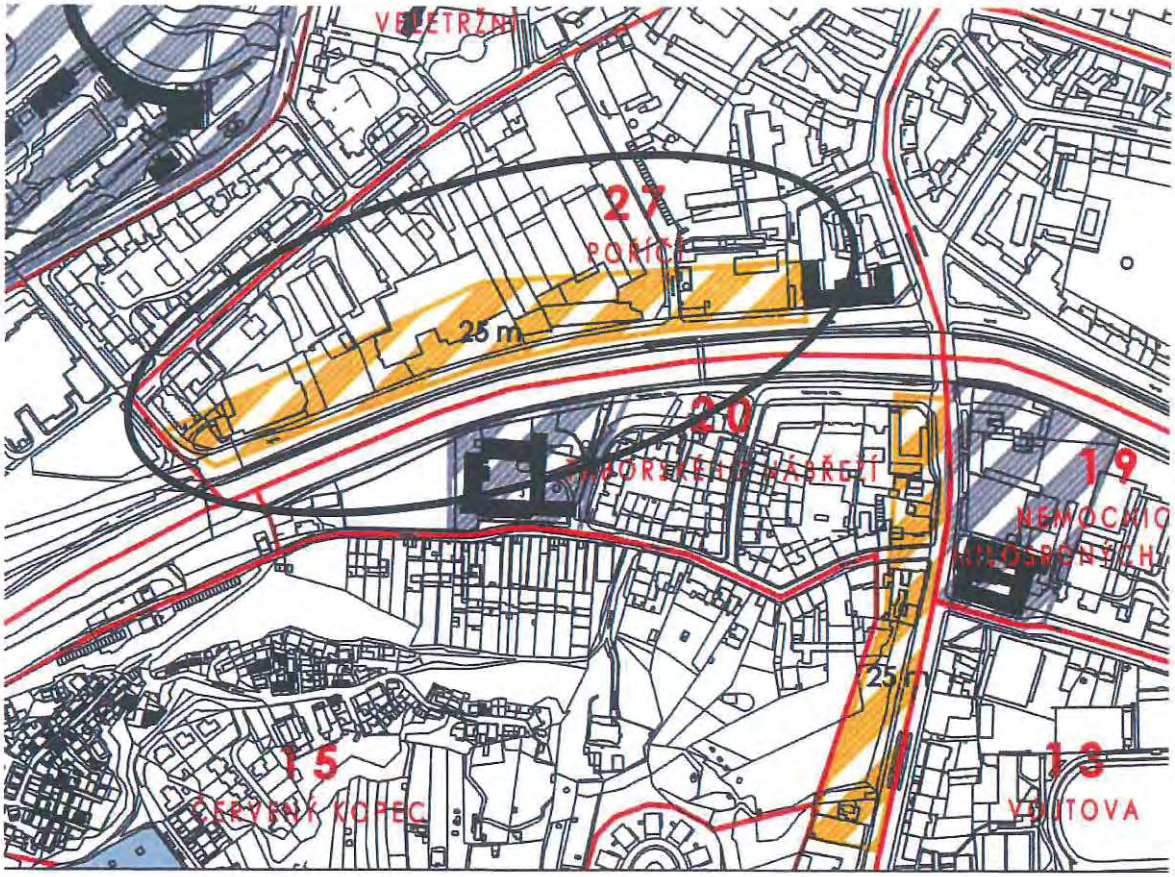
Podatelé argumentují využitím zvýšeného objemu staveb a jejich výšek ve prospěch snížení záborů zemědělské půdy pro výstavbu za plochy zástavby dostatečně nevyužité v zastavěném území jako základní dlouhodobou hodnotou vysokého společenského významu.

Poukazuji na jiná města, kde nejenže toto pochopili, ale přímo zákonnými normami větší úroveň výškové zástavby přímo vyžadují (např. Berlín). Toto lze očekávat v nejbližší době dle názoru podatelů i v ČR do cca 10 roku

Předkladatelé NÚP nereflektují stávající využití dané plochy pro již umístěné a dostavované či plánované budovy (jak plyne z příloh – rozhodovací praxe stavebního úřadu), a to s ohledem na velikost pozemků, podle stávajícího využití IPP (podle dnes platného ÚPmB). Tak jak je NÚP navržen neodpovídá možnosti využití zastavěnosti daných pozemků, a to i podle stávajících kritérií IPP v ÚPmB. Výškové limity v NÚP obecně *de facto* zvýhodňuje vlastníky menších pozemků, kterým nynější IPP nepovoluje a neumožňuje jim stavby navýšit a znevýhodňuje vlastníky velkých (rozsáhlých) pozemků, kde i za stávající účinnosti IPP v ÚPmB je možné (a také k tomu i došlo) umístit výškové objekty za splnění ostatních podmínek na tyto stavby kladené stavebním zákonem a jinými právními předpisy.

Tento navrhovaný stav adekvátně nevyhodnocuje stávající výškové limity (stabilizovaného území) a orientační dominanty v dané lokalitě a ani nemohlo dojít k řádné analýze stávajícího stavu v místě a v dané lokalitě, a to ani s ohledem na stávající schválené využití „***Výškového zónování v MMR a jejich ochranná pásma***", která vydal OÚPRMMB dne 27. 2. 2015, kde se zohledňují a stanovují zóny podléhající výškovému sledování (dozoru) mající negativní vliv na architektonické ztvárnění města Brna (umisťování výškových staveb).

Tato lokalita je stanovena jako lokalita 27 a lokalita vhodná pro plánovanou stavbu i výších budov než doposud provedených.



Obrázek č. 3. Výškové zónování výkres C.1.40 (dostupné z https://www.brno.cz)

Podatelé proto zde namítají, že není na místě takové přísné výškové omezení limitující plánovanou zástavbu s ohledem na doposud povolené nebo plánované budovy v daném území a tento schválený územně plánovací podklad. Podatel si je vědom, že výškové limity mohou být na něho kladeny z hlediska jiných právních předpisů, ale není důvodem toto omezit již v návrhu územního plánu, protože omezení na případné nové stavby bude na základě jiného

právního předpisu řádně vyhodnocen při samotném povolení stavby s ohledem na dotčené správní orgány a zákonné limity.

Navrhovaná změna ze stávajícího indexu „4" na index „6, resp. 7", je více reflektující stávající způsob využití intenzity území s ohledem na IPP podle stávajícího ÚPmB a je přesnější s ohledem na charakter okolní zástavby a s ohledem na plánované a doposud projednávané nové stavby. Námi navrhovaná změna je bližší (přiléhavější) a reflektující stávající charakter okolních staveb a plánovaného využití dané plochy (dostavby) novými stavbami v dané lokalitě do budoucna, a to do stejné (obdobné) výšky a odpovídá výškovému zónování města Brna.

Je nutné upozornit, že i přes platné výškové zónování města Brna z roku 2015 se i dnes v jiných částech města Brna povolují (nebo se plánují) výškové dominanty, a to i přesahující 60 m blíže k centru Brna (např. lokalita ul. Cejl 18 patrový dům, u Lužáneckého parku). Další i vyšší stavby, než se dle NÚP plánuje pro tuto lokalitu (i když zde již výškové stavby stojí) se plánuje umístit (do budoucna) pro lokalitu Trnitá, Nové sady, Nová Zbrojovka apod., kde se plánují umístit nové výškové budovy přesahující zásadně svou okolní zástavbu.

Realizace již postavené zástavby (areál Netroufalky – komplex LifeUP) převyšující svoji výškou horizont okolní krajiny výškově lemující území označené SB1, resp. areál BVV o cca 100 m je toho příkladem.

Je tedy nekoncepční a podivné rozhodování, že v lokalitě, kde je nyní výška bez výškového omezení (dle IPP ÚPmB), se plánují do budoucna umístit budovy pouze nižší, tj. nižší, než je dokonce stávající zástavba, a přitom v jiných lokalitách (blíže historickému centru Brna) se umožňuje výstavba nová a zcela vyšší než okolní stávající zástavba v dané lokalitě. Pořizovatel NÚP nereflektuje ani svou předchozí rozhodovací praxi a tím je narušena zásada legitimního očekávání a zásada konzistentního rozhodování orgánů veřejné moci pro danou lokalitu vycházející ze stejných podmínek a charakteru dané lokality. Jde o zásadní pochybení generující nepřezkoumatelnost v rozhodování orgánů veřejné moci, vedoucí ke vzniku rozporů a tím i vzniku škody.

Podatelé upozorňují na to, že ve svých námitkách a připomínkách předchozího zveřejněného návrhu ÚP namítali v důsledku nesmyslné navrhované komunikace vznik škod a návazné ukončení činnosti společnosti podatelů ve výši miliard KČ se ztrátou několikaset pracovních míst. Pořizovatel NÚP se ve svých odůvodněních těmito námitkami nezabýval, tato námitka podatelů není v návrhu ÚP žádným způsobem řešena ba naopak se návrh ÚP v částech „ karty lokalit 1.37 strana 265 a odůvodnění z textové části přílohy č. 1.2 karty lokalit část 1.37 strana 184 a 185 označující zdůvodnění v části pracovní příležitosti tváří, že návrh ÚP vytváří příležitosti pro 2367 pracovníků, aniž by se NÚP pořizovatel byť sebemenším způsobem dotkl námitek podavatelů co do ztráty pracovních míst tak i ztráty finančních příjmů státu a ztrátu mezd pracovníků.

II.

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám (připomínkám) k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhované lokality podle NÚP nerespektují platné zákony České republiky. Změna lokality na další dva menší celky (celkem na tři díly), a umístěním nového veřejného prostranství na dalších soukromých pozemcích, významným způsobem zasahuje do chráněného stavu (legitimního očekávání) u příslušných pozemků (lokalit). Při schvalování NÚP není zachován

princip kauzality při rozhodování orgánů veřejné moci a princip subsidiarity. Účastníci respektují jedno dělení dnes celistvé lokality (zásahem moci veřejné do svých práv, tj. považují za nesporné jedno rozdělení veřejným prostranstvím daného území), ale je zcela nadbytečné umisťovat veřejné prostranství další a dělit území na účelové další menší celky, tak jak je uvedeno shora v textu (obr. č. 1).

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení a předchozího (logického) rozhodování orgánů veřejné moci, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu v úřední evidenci pro danou lokalitu) ani již nesporné umístění jedné trasy veřejného prostranství. Je porušen smysl a účel plánovaného využití dané lokality, a to především co do omezení rozsahu dané lokality, nyní bezúčelně dělené na další menší celky a umisťování ploch pro dopravu (veřejné prostranství s komunikaci) v místech již umístěných a povolených či plánovaných jiných staveb. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení v návrhu územního polánu ve výčtu a počtu velikosti rozvojových lokalit, kdy nyní danou lokalitu na soukromých pozemcích „účelově" dělí na další menší celky i když je již jedno nesporné nové rozdělení přijatelné a v jiných lokalitách NÚP k účelovému dělní nedochází (např. SB-4 Nové sady, SB-2 Mendlovo náměstí – průraz, Str-2 Úvoz-Tvrdého, Zn-8 U Újezda, Zi-18 U Zderadova mostu, Ze-2 Nová Zbrojovka, další viz Lokality Heršpická apod.). V jiných i větších lokalitách (v území nevzniká žádné veřejné prostranství (komunikace)), zde vznikne jedna nesporá a druhé nesmyslné umístěná (sporná) plocha veřejného prostranství, tj. dochází k neúměrnému nucenému dělení na menší celky. V jiných shodně podobných lokalitách (území) není nucené umístění dalších komunikací plánováno a „dělené" je ponecháno na vlastnících – stavebníkovi – a správních orgánech, a to s ohledem na jejich individuální stavební záměr.

Takto navrženým územním plánováním rovněž nedochází k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj daného území, a to sledováním soustavného a komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání daného území, s cílem vedoucí k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území, která již nyní podléhá změně povolenými stavebními záměry, které nejsou plně reflektovány a zcela „nuceně" se tímto nařízením – dělením další menší plochy – nepřípustně zasahuje do legitimního očekávání a účelnosti při šetření práv podatelů podle zásad NÚP a zásady subsidiarity.

Pokud dojde ke schválení dané lokality (dělení na další menší celky), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádané lokality s velmi neobvyklou plánovanou zástavbou, a umístěním plochy pro dopravu na již existujících stavbách (znemožňující např. jejich přestavbu). Ze všech výše uvedených kritérií, tak i z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav je takové rozhodování nepřezkoumatelné a tím zcela chybné. Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě), bránící řádnému hospodářskému rozvoji dané lokality a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího rozvoje v daném území a tím ke komplexnímu řešení účelného využití a smysluplného prostorového uspořádání území s cílem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném území. Tím by rapidně došlo k poškození práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném s ohledem na škodu značného rozsahu.

Na otázku nepřiměřenosti zásahu do vlastnických práv podatelů lze poukázat na rozhodování správních soudu, kdy je nezbytné při každém výkladu právních předpisů respektovat princip přiměřenosti (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2012, pod čj. 7 As 144/2012 - 53 a ze dne 13. 2. 2014, čj. 7 As 75/2013 – 53, všechny rozsudky dostupné z www.nssoud.cz). Z těchto rozsudků vyplývá dokonce to, že: *„pokud by regulace provedená územním plánem byla regulací nepřiměřenou, byly by správní orgány a soudy povinny tuto*

regulaci neaplikovat." Ale zde je dán ještě prostor, aby se případné spory při aplikaci daly vyřešit již předem, při pořízení NÚP než v průběhu realizace návrhu příslušného stavebního záměru.

Podatelé dále poukazují také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, pod čj. 1 Ao 1/2009 - 185 (str. 8), v němž se uvedený soud mj. vyjádřil tak, že: „*podmínkou veškerých omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývajících z územního plánu musí být ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a o to, že jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*" Zde dochází zjevně k překročení mantinelů přiměřenosti a proporcionality pořizovatelem NÚP v této lokalitě, a to i s ohledem na právní závěr konstatovaný i rozšířeným senát Nejvyššího správního soudu v jeho usnesení ze dne 21. 7. 2009, pod čj. 1 Ao 1/2009 – 120.

V rozsudku Nejvyššího správního osudu ve věci spis. zn. 2 Ao 4/2008 ze dne 5. 2. 2009 Nejvyšší správní soudu (a také již odborné literatura), společně uvádějí, že pokud se jedná o zásahy orgánem veřejné moci, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (také dle otázky k civilizační a politické úloze vlastnického práva v dějinách viz komplexně Richard Pipes: Vlastnictví a svoboda, Argo, Praha 2008).

V tomto případě jde o zásah do vlastnických práv podatelů zásadní (v podstatě dané lokality nadbytečný) a dále není vůbec uvedeno, jakou náhradu by pořizovatel NÚP vlastníkovi vůbec nabídl. Přičemž pořizovatel NÚP již předem ví o tom, že vlastník bude náhradu plně požadovat (pořizovatel se nechová jako řádný hospodář a nepředchází případným sporům a nárokům na něho kladené ze zákona, a to v případě, kdy lze jednoduše sporu předejít, a to s ohledem na podobné rozhodování v jiných věcně shodných lokalitách). Náhradu škody, která je rozhodováním orgánu veřejné moci seznatelná, lze navíc vymáhat i podle práva soukromého (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015 pod sp. zn. 25 Cdo 3444/2013 a ze dne 26. 4. 2016 pod sp.zn. 22 Cdo 1425/2014, dostupné z https://www.nsoud.cz) což podatelé, pokud bude NÚP schválen beze změn, s největší pravděpodobností využijí.

Podatel proto požaduje, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti kvalitního využití dané lokality do budoucna a nedošlo k neúčelnému krácení práv podatele (rozdělením lokality na menší celky), tj. aby pořizovatel NÚP z daného sledovaného území (lokality) vynechal násilně umístěnou plochu „O" a sjednotil danou lokalitu do jednoho celku, tak jak je tomu nyní v ÚPmB. Sjednocením plochy by došlo k zamezení znemožnění rozvoje v dané lokalitě. Pokud by byl NÚP schválen beze změn, došlo by k neúčelnému a nepředvídatelnému krácení práv podatelů, a to z důvodů rozhodování orgánů veřejné moci. Tím by byl dán důvod pro podávání žalob, a to i na náhradu vzniklé škody, při konfrontaci a přihlédnutím k jiným srovnatelným či podobným lokalitám v daném či podobném území, tj. při obdobném rozhodování o lokalitách pořizovatel NÚP, a to s jinými (rozdílnými) výsledky a dopady pro vlastníky daných lokalit. Tyto seznatelné rozdíly v rozhodování u pořizování NÚP jsou nahodilé a zcela nepřezkoumatelné (nedůvodné).

V Brně dne 28.6.2021

.....

ROS, a.s.

[redacted]

.....

ADS Group, a.s.

[redacted]

.....

Autocentrum ROS, a.s.

[redacted]

.....

BSZ Holding, a.s.

[redacted]

Důkaz – úřední evidence

Bez příloh

MMB/0337514/2021
Námitky

MMB/0337514/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno rozdělení plochy smíšené obytné v lokalitě SB-1 mezi ulicemi Rybářská -Poříčí (oproti platnému ÚPmB) na tři celky plochami veřejných prostranství. Podatel požaduje zrušení návrhových ploch veřejných prostranství a jejich začlenění do plochy C.

Předmětná plocha ohraničená ulicemi Rybářská- Poříčí je plochou přestavby. Dle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona je plochou přestavby "plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území".

Základem dlouhodobě historicky utvářené i nově navržené struktury města je kostra veřejných prostranství, která je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města, a spolupodílí se na vytváření charakteristického obrazu města. Veřejná prostranství jsou určena pro veřejný život a zpravidla jsou prostorem pro vedení dopravní a technické infrastruktury. Územní plán v plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené (například podrobnější územně plánovací dokumentací) a vymezuje je přednostně na pozemcích města; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie. Veřejné prostranství rovněž slouží k definování urbanistických struktur, k vymezování významných pěších tras a napojení území.

V rámci obecných podmínek využití území jsou v závazné textové části nového ÚPmB v kap. 6 stanoveny podmínky pro utváření zástavby (struktura, výšková hladina, prostupnost území) včetně maximální přípustné délky strany nově vytvářeného bloku, která je stanovena na 200 m. Přičemž blokem se rozumí "ucelená část území, tvořená jedním pozemkem (popř. jeho částí), nebo souborem pozemků (popř. jejich částí), určenými k zástavbě, nebo zastavěnými, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím, popřípadě půdorysně vymezená uliční čarou".

Délka strany bloku při ulici Rybářská (bez rozdělení kolmými plochami veřejných prostranství) je cca 415 m. S ohledem na výše uvedené a vzhledem k maximální délce bloku (tj. 200 m) zpracovatel vymezil 2 příčné plochy veřejných prostranství spojující ulici Rybářskou a Poříčí. Nově utvářené bloky svým měřítkem a velikostí odpovídají založené urbanistické struktuře této centrální oblasti města s kompaktní zástavbou.

Celá plocha smíšená obytná -C mezi ulicemi Poříčí- Rybářská je ve vlastnictví třetích osob. Statutární město Brno vlastní pouze 2 malé zastavěné pozemky při ulici Rybářská, které nejsou ve vhodné poloze pro umístění veřejných prostranství. K vymezení ploch veřejných prostranství tedy nemohly být využity pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, tudíž bylo nutno vymezit plochy veřejných prostranství na soukromých pozemcích. Jednu plochu veřejných prostranství zpracovatel navrhl na v současné době nezastavěném území, které nevyžaduje demolici objektů, druhou v návaznosti na plochu městské zeleně.

Z hlediska dopravního připojení na ulici Poříčí, se vzhledem k jejímu významu ne vždy jedná o komunikaci průjezdnou, umožňující připojení ve všech směrech. To je stanoveno až příslušnou úpravou organizace dopravy, která není předmětem řešení územního plánu.

V rámci konkrétního řešení záměru je pak možná úprava v souvislosti s obecnými podmínkami využití území, viz kap.6.3.2 "Hranice základních ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu. Průběh hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byly respektovány: smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické

MMB/0337514/2021
Námitky

vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.)".
S ohledem na výše uvedené není námitce vyhověno.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu výškové úrovně zástavby u předmětných ploch z úrovně 4 na úroveň 6 či 7. V platném ÚPmB je u předmětných ploch stanovena míra stavebního využití indexem podlažní plochy (IPP – 2,5). Neexistuje žádný přesný převod mezi IPP a výškovou úrovní zástavby, ale dle Konceptu nového ÚPmB odpovídají IPP mezi 2-3 nejvíce výškové úrovně 4 nebo 5. Zároveň ve všech třech variantách Konceptu ÚPmB a také v první návrhu ÚPmB (Návrh 2020) byla u předmětné plochy nastavena výšková úroveň 4. Ostatně, v současnosti se na předmětných plochách nenachází objekty, které by svojí výškou přesahovaly 22 metrů. Je tedy zřejmé, že stanovená výšková úroveň zástavby v aktuálním návrhu ÚPmB (I. upravený návrh 2021) je stanovena v souladu s platným ÚPmB i další plánovací dokumentací na kterou navazuje a není ani v rozporu se skutečným stavem v území. Výšková úroveň 4 u předmětných ploch je taktéž ve shodě s okolní zástavbou. Vždyť i další plochy v okolí předmětných ploch (oblast okolo Mendlova nám.) jsou vymezeny převážně s výškovou úrovní zástavby 4, případně s ještě nižší úrovní 3. Vyšší úroveň zástavby se v této lokalitě nevyskytuje.
Podatel upozorňuje na fakt, že v rámci územní studie „Výškové zónování v Městské památkové rezervaci (MPR) a jejím ochranném pásmu“ byly předmětné plochy vymezeny jako součást zóny ve stabilizovaném území, kde je možno výškovou hladinu zvyšovat. Toto tvrzení je pravdivé, ale tato studie zároveň uvádí, že předepsaná maximální výšková hladina zástavby je 25 m, což rozhodně neodpovídá výškové úrovni 7 a spíše to neodpovídá ani výškové úrovni 6. Podatelem požadované výškové úrovně 6 a 7 byly na území města Brna vymezeny pouze u 4 konkrétních lokalit, které zpracovatel vytipoval jako vhodné pro výstavbu výškových budov. Jde o lokality Jižní čtvrť tzv. Trnitá; Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna); Heršpická a Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská.
Jedním z hlavních důvodů, proč není u předmětných ploch možné povolit vyšší výškovou úroveň zástavby je skutečnost, že se předmětné plochy nacházejí v místě chráněného pohledu na vedutu města z vyhlídky v Kamenné kolonii. Veduta města patří dle návrhu ÚPmB mezi hlavní hodnoty navržené k ochraně. Posuzování veduty je vztaženo k významným místům pohledu na vedutu města a vyhlídka v Kamenné kolonii mezi tyto místa patří. Dle zpracovatele by vyšší úroveň zástavby u předmětných ploch mohla tento pohled na vedutu města ohrozit, i z toho důvodu byla u předmětných ploch vymezena „pouze“ výšková úroveň 4.
Výšková úroveň 4 však umožňuje umístění tzv. lokální dominanty, a to až do výšky 40 m. Umístění lokální dominanty je přípustné u urbanisticky významných situací, které jsou podrobně popsány v kapitole 6.4.2 textové části výroku navrhovaného ÚPmB. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality. Z hlediska ochrany veduty města platí, že u vyhodnocování konkrétních záměrů je důležitá nejenom výška budoucích staveb, ale i jejich tvar a celková velikost; štíhlá silueta výškového objektu má zpravidla menší nežádoucí dopad na vedutu než například nevhodně orientovaný deskový objekt. Veškeré záměry v územích s výškovou úrovní 4, 5, 6 a 7 umístěné ve sledované výseči je nutné pro jejich přípustnost vyhodnotit z hlediska jejich případného negativního působení na vedutu města.
Zároveň však platí, že pokud již bylo vydáno územní rozhodnutí, ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, je takový záměr přípustný, a to i v případě, že nebude odpovídat nově stanovené výškové úrovni.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337522
Příl.:

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

594

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č [redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337522/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Chrlice..... parc. č. [redacted].....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Chrlice
Katastrální území	Chrlice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ch-5 Vilová

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....0..... celkový počet stran všech příloh.....0.....

Pozemek [redacted] je nově navržen pod kódem plochy s rozdílným způsobem využití - plocha lesní. Touto změnou se můj pozemek, který byl dosud ornou půdou se zemědělským využitím, znehodnocuje. Z navržené změny nelze dovodit o jaký les se má jednat, kdy má vzniknout a jak bude obhospodařován a do jaké míry je jeho přínos tak významný, aby zakládal důvod pro omezení práv vlastníků. Blízká plocha výroby a skladování z jedné strany a plocha bydlení z druhé strany by dle mého názoru odůvodňovala zařazení mého pozemku do jedné z těchto dvou kategorií. Rozhodně namítám a nesouhlasím se zařazením do plochy L lesní.

V Brně dne 21.6.2021

Podpis: ... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337522/2021
Námitky

MMB/0337522/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

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. 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.

Na základě výše uvedeného je v předmětné lokalitě vymezena návrhová plocha lesní s předpokládanou zejména stromovou vegetací, která zajistí dostatečné odclonění a bariéru od nedalekých rozsáhlých návrhových ploch pro průmysl, které by jinak mohly mít negativní či rušivé vlivy na přiléhající již zastavěné území. Tímto řešením jsou také částečně naplněny požadavky dotčeného orgánu MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, který doporučil v předmětné lokalitě ponechání nestavebních ploch.

Předmětné území je také součástí překryvného ochranného režimu "přírodního zázemí v zástavbě" (viz Principy uspořádání krajiny), který je vymezen zejména z důvodu ochrany a zachování hodnot přírodního zázemí města a krajinného rázu.

Na základě uvedeného je zřejmé, že v předmětné lokalitě není žádoucí dále zintenzivňovat využití území případně rozšiřovat zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy.

Pro informaci uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" Návrhu ÚPmB (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) je pro případné stávající stavby stanoveno: " 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 daných podmínek….. (viz příslušná textová část)" a dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění některých podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území)".

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337525/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

601

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNAVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0337525
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

E-mail: [redacted] tel. č [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Mokrá Hora parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Řečkovice a Mokrá Hora
Katastrální území	Mokrá Hora
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	MH-1 U Vránova mlýna

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....0..... celkový počet stran všech příloh.....0.....

V roce 2015 se skupina vlastníků pozemků parc.č. [redacted] v k.ú Mokrá Hora dožadovala změny funkčního využití plochy těchto pozemků z funkce zvláštní plochy pro rekreaci na plochu čistého bydlení. Skupinová žádost byla doporučena Městskou částí Brno - Řečkovice a Mokrá Hora. Přesto žádosti nebylo vyhověno. Nynější návrh změny územního plánu Brna zařazuje předmětnou lokalitu do plochy S - sportu. Není zřejmé, o jaké sportovní využití by se mělo jednat.
Vzhledem k tomu, že můj pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti hranice zastavěného území, shledávám jako relevantní, aby i plocha, v níž se nachází moje parcela č. [redacted] byla zařazena do plochy pro bydlení, a to s nízkou mírou intenzity využití. Tím by celá zanedbaná oblast získala novou kvalitu, většinou přičiněním investorů drobné zástavby. O tom svědčí i existence drobných staveb (chat) majitelů zahrad v této lokalitě.

V Brně dne 21.6.2021

Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337525/2021
Námitky

MMB/0337525/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavku na vymezení pozemku p.č. 610/2 v k.ú. Mokrá Hora v rozvojové lokalitě MH-1 z plochy sportu S/o1 do plochy bydlení B/r1 nelze vyhovět. Pozemek je dle platného ÚPmB součástí zvláštní plochy pro rekreaci- R, které z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá v Návrhu nového ÚPmB plocha sportu - S. Podle výkresu 5.0 Principy uspořádání krajiny je pozemek součástí přírodního zázemí v zástavbě, které představuje území s mimořádnými přírodními a krajinotvornými hodnotami vymezené za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem ohrožujícím existenci stávajících hodnot. Z části je pozemek součástí retenčního prostoru, v kterém nelze vymezovat plochy pro bydlení.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337529/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



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

600

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 033529/21
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Brněnské Ivanovice..... parc. č. [redacted]	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Tuřany
Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	BI-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....0..... celkový počet stran všech příloh.....0.....

Pozemek [redacted] je navržen jako lokality I - zahrádky. Vzhledem k bezprostřední blízkosti parcely s lokalitou B/r2 určenou pro bydlení, připomínám a namítám, že zařazením mé parcely do plochy pro bydlení by přineslo možnost investovat do zhodnocení pozemku a navázat na existující výstavbu rodinného bydlení v zeleni. Jelikož pozemek těsně sousedí s navrhovanou komunikací neshledávám žádný racionální důvod k nevyhovění mé žádosti. Jako clona mezi železnicí a plochou bydlení plně dostačují navrhované zahrádky, které jsou v ochranném pásmu železnice. Nesouhlasím tedy se zařazením mé parcely pouze do funkčního využití jako zahrádky a žádám zařazení do plochy pro bydlení.

V Brně dne 21.6.2021	Podpis: .. [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337529/2021
Námitky

MMB/0337529/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zahrádek a požaduje plochu bydlení.
Předmětná plocha zahrádek "I" byla v I. upraveném Návrhu ÚPmB (2021) v dané lokalitě vymezena na základě nového podnětu MČ a námitek vlastníků uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (6/2020). Plocha zahrádek "I" zde nejlépe reflektuje požadované a částečně i stávající využití území a je také v souladu s charakterem okolního území.
Dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením I. upraveného Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Brněnské Ivanovice, a proto není důvodné dané řešení měnit.
Dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…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…".
Požadavek na změnu funkčního využití je vhodné uplatnit v rámci celého předmětného území samostatnou změnou, která bude probíhat klasickým procesem pořizování změn a plnohodnotně prověří nejvhodnější využití daného území.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337532/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

599

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337532/21
Příl.:

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

Městská část	Brno - Tuřany
Katastrální území	Holásky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ - grafická příloha • ~~ano~~ • ne - další přílohy - ne	**Pozemek [redacted] je nyní určen k využití jako orná půda. Nově je ovšem celý pozemek zahrnut do retenční plochy a jako plocha řízeného rozlivu (poldr Chrlice), ačkoliv dle dosavadního stavu zabírala retenční území toliko ¼ pozemku. Zahrnutím celého pozemku do retenční plochy se můj pozemek zcela znehodnotí, neboť do budoucna zde bude vyloučena případná změna územního plánu směrem k zahrnutí do plochy bydlení nebo zahrádek. S tímto návrhem na základě výše uvedeného nesouhlasím.** **Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti zástavby, což dle mého názoru odůvodňuje zařazení pozemku do plochy bydlení a adekvátního posunutí retenční oblasti mimo můj pozemek.**
V Brně dne 24. června 2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337532/2021
Námitky

MMB/0337532/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezeným retenčním prostorem a požaduje plochu bydlení.

Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byl návrh lineárních protipovodňových staveb a rozsah rozlivu - retenčního prostoru tj. ploch, na kterých bude zachováno záplavové území a nebudou z rozlivu vyjímány, stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015) jako součást přírodě blízkých protipovodňových opatření. Studie navázala na hlavní podklad, kterým je Generel odvodnění města Brna – část C. Vodní toky (2009). Na zbývající části území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží.

Pro transformaci povodňového průtoku v jižní části města je navržen poldr Chrlice. Opatření jsou navržena tak, aby po dobudování protipovodňové ochrany vyloučením zástavby z inundace nedošlo ke zhoršení povodňové situace v úsecích pod městem Brnem.

V plochách retenčního prostoru a řízeného rozlivu mohou být umístěny pouze stavby a zařízení podle podmínek využití, které neovlivní odtokové poměry během povodně. Při potřebě prokazovat vyloučení nepříznivého ovlivnění odtokových poměrů během povodně bude doloženo odborné posouzení (týká se změn stávajících objektů a volnočasového vybavení). Více viz zejména příslušné textové části (upraveného) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) k předmětné problematice.

Na základě uvedeného je zřejmý důvod vymezení rozsahu rozlivu - retenčního prostoru a poldru Chrlice, který není z důvodu naplňování veřejného zájmu - zajištění plnohodnotné protipovodňové ochrany žádoucí měnit a ani rozšiřovat další zastavitelné plochy resp. návrhové plochy bydlení do těchto území.

Pro informaci uvádíme, že plocha zemědělská byla v dané lokalitě rozšířena v rozsahu dle platného ÚPmB na základě námitek vlastníků a připomínky MČ uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (2020).

1637

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337537/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

DS

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn
- odesláno datovou zprávou -

V Brně dne 28. června 2021

Věc: Námitka k návrhu Územního plánu Statutárního města Brna

Společnost KOENIG Shopping, s.r.o., se sídlem Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1, IČO 061 38 829 (dále jen „**Vlastník**"), je vlastníkem pozemků evidovaných na LV č. 3080 pro k. ú. Ponava (dále společně jen „**Pozemky**").

Pozemky jsou návrhem Územního plánu Statutárního města Brna (dále též jen jako „**Návrh**") oproti stávající úpravě Územního plánu (dále též jen jako „**ÚP**") dotčeny změnou v území, která se týká jejich využitelnosti, a která je ve svém důsledku způsobilá způsobit Vlastníkovi škodu ve smyslu § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „**StZ**"). Z toho důvodu Vlastník, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StZ, uplatnil svým podáním ze dne 30. června 2020 k Návrhu námitky, kterým však nebylo vyhověno a v rámci upraveného Návrhu nebyly tyto námitky zohledněny.

S ohledem na výše uvedené má Vlastník za to, že upravený Návrh plně neumožňuje využít rozvojového potenciálu Pozemků a dovoluje si tímto v rámci opakovaného projednání opětovně uplatnit své námitky k Návrhu, jak je uvedeno níže.

I. <u>Vymezení území dotčeného námitkou</u>

a) **Území dotčené námitkou je vymezeno celou plochou Pozemků, přičemž:**

- Některé z Pozemků (pozemky parc. č. 832/119, 844/42, 845/157, 876/4, 832/113, 832/120, 844/4, 844/40, 844/41, 844/43, 844/44, 844/57, 845/74, 845/129, 845/136, 845/142, 845/155, 845/156, 845/158, 868/4, 868/6) (dále jen „**Pozemky 1**") jsou dle Návrhu součástí rozvojové lokality Po – 3 Červený mlýn s rozdílným způsobem využití W/v3 (dále jen „**Lokalita**");
- další z Pozemků (pozemky parc. č. 844/42, 844/45, 844/46, 844/47, 844/50, 845/129, 844/1, 844/48, 844/49, 844/51, 844/52, 844/55, 845/7, 845/55, 845/128, 845/132, 845/135, 845/144, 845/146, 845/147, 845/152, 878/66) (dále jen „**Pozemky 2**") jsou součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití X/a3;
- další z Pozemků (pozemky parc. č. 844/53, 876/27, 876/28, 876/29, 877) (dále jen „**Pozemky 3**") jsou součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití O;
- další z Pozemků (pozemky parc. č. 845/74, 832/1, 832/4, 832/5, 832/7, 832/11, 832/26, 832/28, 832/29, 832/30, 832/33, 832/34, 832/35, 832/36, 832/38, 832/39, 832/40, 832/41, 832/42,

KOENIG Shopping, s.r.o.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com web: cpipg.com
IČO: 061 38 829
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861

832/43, 832/46, 832/48, 832/49, 832/52, 832/53, 832/54, 832/55, 832/56, 832/57, 832/58, 832/61, 832/62, 832/63, 832/64, 832/65, 832/68, 832/69, 832/70, 832/114, 832/115, 832/117, 832/118, 834/11, 834/12, 834/15, 834/16, 834/17, 845/3, 845/4, 845/5, 845/6, 845/22, 845/23, 845/26, 845/28, 845/29, 845/30, 845/31, 845/32, 845/33, 845/34, 845/35, 845/36, 845/51, 845/53, 845/54, 845/56, 845/57, 845/58, 845/59, 845/60, 845/61, 845/62, 845/63, 845/64, 845/69, 845/70, 845/71, 845/72, 845/77, 845/79, 845/81, 845/83, 845/84, 845/85, 845/86, 845/143, 845/145, 845/148, 845/149, 846/1, 846/3, 846/5, 847/1, 847/3, 847/6, 848/1, 848/2, 848/3, 850/5) (dále jen „**Pozemky 4**") jsou součástí plochy městské zeleně s rozdílným způsobem využití Z.

Jak bude uvedeno níže, některé z Pozemků jsou dle Návrhu součástí více ploch.

b) **Katastrální území: Ponava**

c) **Dotčená městská část: Brno – Královo pole**

II. <u>Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva</u>

Jak bylo uvedeno výše, Pozemky jsou ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu této námitky.

Přílohy: 1) Výpis z KN – LV č. 3080, k. ú. Ponava

III. <u>Námitky a jejich odůvodnění</u>

Námitky jsou rozděleny do těchto okruhů:

a) Hranice Lokality a změna rozdílného způsobu využití v rámci Pozemků

Vlastník namítá současné funkční nejednotné rozdělení Pozemků dané Návrhem a žádá, aby Pozemky 1, Pozemky 2 a Pozemky 3 byly nově součástí Lokality, pro níž žádáme změnu rozdílného způsobu využití s ohledem na deklarovanou charakteristiku Lokality oproti Návrhu na X – plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů, se strukturou zástavby a – areálová. Tímto fakticky navrhujeme posunutí hranice Lokality tak, aby Lokalita zahrnovala nejen Pozemky 1, ale i Pozemky 2 a Pozemky 3.

b) Výšková úroveň zástavby Pozemků

Vlastník navrhuje navýšení přípustné výškové úrovně zástavby Pozemků 1, Pozemků 2 a Pozemků 3 na výškovou úroveň 6.

Ad a) Hranice Lokality a změna rozdílného způsobu využití v rámci Pozemků

Jak bylo uvedeno výše, charakter Lokality je Návrhem determinován tak, aby rozvíjel komerční vybavenost v návaznosti na NC Královo pole. Plně v souladu s touto premisou má Vlastník zájem NC Královo pole revitalizovat, modernizovat, a především dále rozvíjet a rozšiřovat. V rámci tohoto rozvoje Lokality Vlastník plánuje rozšíření

KOENIG Shopping, s.r.o.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com web: cpipg.com
IČO: 061 38 829
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861.

stávajícího areálu na Pozemcích 1, Pozemcích 2 a Pozemcích 3, přístavbu 2 nadzemních podlaží administrativních ploch, výstavbu ploch pro zábavu, restauračních ploch, obchodních ploch a v neposlední řadě též výstavbu parkoviště.

Vlastník Pozemků zahájil již roce 2019 činnost za účelem získání vyjádření ke změně stávajícího Územního plánu Města Brna, která by spočívala ve sjednocení funkčních ploch pro rozšíření stávajícího NC Královo Pole tak, že by byla rozšířena stavební návrhová plocha N (ostatní zvláštní plocha) jako stavební návrhové plochy SO (smíšená plocha obchodu a služeb) a DP (významné parkoviště) včetně ploch komunikací a prostranství místního významu, což graficky popisuje Příloha č.3.

Díky realizaci takového projektu dojde k výraznému zkvalitnění veřejných prostranství, služeb v území a veřejné vybavenosti pro rozvíjející se městské části na severu Města, zahrnující zejména:

- Rozšíření podlažnosti o jedno patro nákupní pasáže
- Doplnění segmentu zábavy a volnočasových aktivit, sociálního pracovního prostředí – co-workingové centrum
- Navýšení kapacity parkingu, zvýšení komfortu parkování zákazníků a obyvatel přilehlých městských částí
- Vybudování nových parkových úprav včetně úprav stávajících ploch
- Vybudování přírodních tras pro pěší (mlatové cesty) za účelem propojení jednotlivých částí zelené zóny a důležitých nástupních míst formou logické stezky napříč zelenou zónou
- Vybudování nové relaxační, rodinné a zábavní zóny (dětské zábavní prvky, naučné edukativní prvky, odpočinkové stanoviště, mobiliáře, fitness zóny, zóna pro pořádání společensko kulturní akce, apod.)
- Vybudování nové cyklostezky a dalších sportovních doplňkových aktivit
- Záměr počítá i se zachováním příjezdu a s propojením stávajícího hotelu Vaka kdy je průběh přípravy projektu s majitelem okolních pozemků konzultován

K tomuto záměru již Vlastník obdržel souhlasná stanoviska příslušných orgánů (Stanovisko Kanceláře architekta města Brna, Stanovisko MČ Brno – Královo pole, Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí – viz. Přílohy 4-6 tohoto dokumentu). Ve všech těchto vyjádřeních se uvádí názvosloví funkčních ploch podle stávajícího ÚPmB, (N, SO a DP) a nikoliv názvosloví funkčních ploch podle Návrhu.

Takový záměr však navrhovaný přípustný způsob využití Pozemků dle Návrhu znemožňuje.
Navrhované dělení ploch Pozemků, popsané výše v bodu I. a) těchto námitek výše, kdy jsou Pozemky, které spolu nepochybně funkčně souvisí, rozděleny do více funkčních ploch (a některé z jednotlivých pozemků jsou dokonce samy o sobě součástí více ploch), rozvoj Lokality směřující k dosažení deklarovaného cíle rozvoje Lokality nejen komplikuje, ale zřejmě zcela znemožňuje. Toto tvrzení opíráme především o skutečnost, že zatímco je plánováno rozšíření NC Královo pole a s ním souvisejících ploch, na Pozemcích 1 je dle Návrhu v současnosti navrhován RZV „W", který umožňuje výstavbu ploch pro maloobchod do 5 000 m^2 prodejní plochy. Vzhledem ke skutečnosti, že již nyní má NC Královo pole prodejní plochu převyšující 5 000 m^2, jeví se navrhované dělení ploch Pozemků jako nefunkční a další rozvoj území neumožňující, resp. neumožňující přirozený a logicky návazný rozvoj NC Královo pole.

KOENIG Shopping, s.r.o.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 fax: +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com web: cpipg.com
IČO: 061 38 829
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861.

Rozvoj komerční vybavenosti území v návaznosti na NC Královo pole pak nebude umožněn ani na Pozemcích 3, které jsou Návrhem zařazeny do ploch O a T.

Pro realizaci výše uvedeného záměru Vlastníka, majícího za cíl naplnit v kartě Lokality deklarovaný směr rozvoje Lokality, se jako nejvhodnější jeví sjednotit plochu Pozemků (s výjimkou ploch Pozemků 4) do jedné funkční rozvojové plochy. Takto sjednocená plocha by měla mít i jednotnou strukturu zástavby, přičemž jako nejvhodnější se jeví zástavba a – areálová, která je Návrhem specifikována jako: *„urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena* ***zejména v plochách*** *výroby, sportu,* ***veřejné a komerční vybavenosti.“***

Výše uvedená námitka a návrh Vlastníka má oporu též v Návrhu, konkrétně v jeho odůvodnění, který v souvislosti s plochami komerční vybavenostiuvádí: *„Územní plán města Brna potvrzuje stávající plochy pro stavby a zařízení jako plochy komerční vybavenosti stabilizované a zároveň vymezuje návrhové a přestavbové plochy komerční vybavenosti* ***především pro rozšíření stávajících areálů nebo jejich revitalizaci.“*** Aby však mohl tento deklarovaný účel být naplněn, je nutné co největší sjednocení celé plochy Pozemků do jedné rozvojové lokality. K tomuto je navíc třeba uvést, že některé Pozemky jsou součástí vícero ploch. Navrhovaný stav tak Vlastník pro případ, že by byl v podobě dle Návrhu přijat, považuje za značně nepraktický, a především neúměrně zatěžující budoucí využití Pozemků.

Vlastník žádá, aby celá plocha Pozemků, s výjimkou Pozemků 4, které jsou v Návrhu vyčleněny pro městkou zeleň, byla začleněna do jedné rozvojové lokality, pro níž bude RZV, s ohledem na deklarovanou charakteristiku Pozemků 1, změněn oproti Návrhu na X – plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů, se strukturou zástavby a - areálová.

V případě akceptace této námitky a jejího promítnutí do Návrhu nedojde k bezdůvodnému omezení vlastnických práv Vlastníka v rozporu se zásadou proporcionality a na plochách Pozemků bude možné realizovat záměr rozšíření NC Královo pole a Návrhem předvídaný rozvoj Pozemků 1, Pozemků 2 a Pozemků 3.

Přílohy:

2) **Zákres** situace plánovaného rozšíření NC Královo pole
3) Grafický **návrh** změny stávajícího ÚP Města Brna z roku 2019
4) **Stanovisko Kanceláře architekta města Brna**
5) **Stanovisko MČ Brno – Královo pole**
6) **Stanovisko** Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí

KOENIG Shopping, s.r.o.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 061 38 829
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861.

Ad b) Výšková hladina výstavby

Výstavba na Pozemcích 1 a Pozemcích 2 má být dle Návrhu přípustná do maximální výšky 16 metrů s lokální dominantou do 25 m (X/a3, W/v3). Jelikož však dle současného ÚP je výšková hladina zástavby regulována pouze velice obecně, resp. fakticky umožňuje na Pozemcích zástavbu do vyšší výškové úrovně, dle Návrhu má fakticky dojít k omezení využitelnosti Pozemků ve vztahu k přípustné výšce budoucí zástavby. Toto omezení, s ohledem na charakter a možnosti urbanistického rozvoje okolí nemá žádné opodstatnění, přičemž si Vlastník není vědom žádného negativního dopadu, a to zejménas ohledem na okolí Pozemků, které sousedí pouze s budovou teplárny Červený mlýn, městským okruhem vedeným přes ulici Porgesova a kopcem Planýrka. Kvalita veduty Planýrka nebude, z důvodu značného výškového rozdílu mezi kopcem Planýrka a obchodním centrem Královo Pole, dotčena ani v případě, že by přípustná výšková úroveň zástavby Pozemků byla navýšena na úroveň 6.

Změna výškové hladiny na úroveň 6 je tak v souladu se základními podmínkami územního rozvoje. Podmínka příznivého životního prostředí, potažmo urbanistické koncepce, je splněna z důvodu výše uvedených. Podmínky hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území jsou pak zvýšením výškové hladiny, respektive rozšířením obchodního centra Královo Pole naplněny tím, že takovéto rozšíření ještě zvýší hospodářskou důležitost a nabídku sortimentu ve prospěch obyvatel města Brna.

Z výše uvedených důvodů proto Vlastník navrhuje zvýšení přípustné výškové úrovně zástavby Pozemků na úroveň 6.

V souvislosti s navrhovanou výškovou hladinou si dovolujeme taktéž odkázat na přílohu č. 7, ze které je patrná plánovaná výšková hladina přístavby NC Královo pole, která byla i předmětem projednání s příslušnými orgány.

Předem tímto děkujeme za zvážení a vypořádání výše uvedených námitek. Pro případné dotazy, či potřebu doplnění jsme vám k dispozici na kontaktních informacích uvedených v zápatí tohoto dokumentu.

S pozdravem

KOENIG Shopping, s.r.o.
Ing. Zdeněk Havelka
jednatel

KOENIG Shopping, s.r.o.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 061 38 829
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861.

Přílohy: 1) Výpis z KN – LV č. 3080, k. ú. Ponava
2) Zákres situace plánovaného rozšíření NC Královo pole
3) Grafický návrh změny stávajícího ÚP Města Brna z roku 2019
4) Stanovisko Kanceláře architekta města Brna
5) Stanovisko MČ Brno – Královo pole
6) Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí
7) Pohledy s výškovými hladinami na plánovaný záměr Vlastníka

KOENIG Shopping, s.r.o.
Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 061 38 829
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861.

Příloha č. 1 Výpis z KN – LV č. 3080, k. ú. Ponava

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**3080**
Katastrální území:	Ponava [611379]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
KOENIG Shopping, s.r.o., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

Pozemky

Parcelní číslo
604/19
604/20
604/31
832/1
832/4
832/5
832/7
832/11
832/26
832/28
832/29
832/30
832/33
832/34
832/35
832/36
832/38
832/39
832/40
832/41
832/42
832/43
832/46
832/48
832/49
832/52
832/53
832/54
832/55
832/56

KOENIG Shopping, s.r.o.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 061 38 829

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861.

832/57
832/58
832/61
832/62
832/63
832/64
832/65
832/68
832/69
832/70
832/113
832/114
832/115
832/117
832/118
832/119
832/120
834/11
834/12
834/15
834/16
834/17
844/1; součástí pozemku je stavba
844/4
844/40
844/41
844/42
844/43
844/44
844/45
844/46
844/47
844/48
844/49
844/50
844/51
844/52
844/53
844/55
844/57

KOENIG Shopping, s.r.o.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 061 38 829

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861.

845/3
845/4
845/5
845/6
845/7
845/22
845/23
845/26
845/28
845/29
845/30
845/31
845/32
845/33
845/34
845/35
845/36
845/51
845/53
845/54
845/55
845/56
845/57
845/58
845/59
845/60
845/61
845/62
845/63
845/64
845/69
845/70
845/71
845/72
845/74
845/77
845/79
845/81
845/83
845/84

KOENIG Shopping, s.r.o.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 061 38 829

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861.

845/85
845/86
845/128
845/129
845/132
845/135
845/136
845/142
845/143
845/144
845/145
845/146
845/147
845/148
845/149
845/152
845/155
845/156
845/157
845/158
846/1
846/3
846/5
847/1
847/3
847/6
848/1
848/2
848/3
850/5
868/4
868/6
868/16
868/21
876/4
876/27
876/28
876/29
877
878/66

KOENIG Shopping, s.r.o.

Vladislavova 1390/17, 110 00, Praha 1
tel.: +420 281 082 110, 115 **fax:** +420 281 082 150
e-mail: contact@cpipg.com **web:** cpipg.com
IČO: 061 38 829

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 276861.

Stavby

Číslo
rozestav., na pozemku p. č. 845/137

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

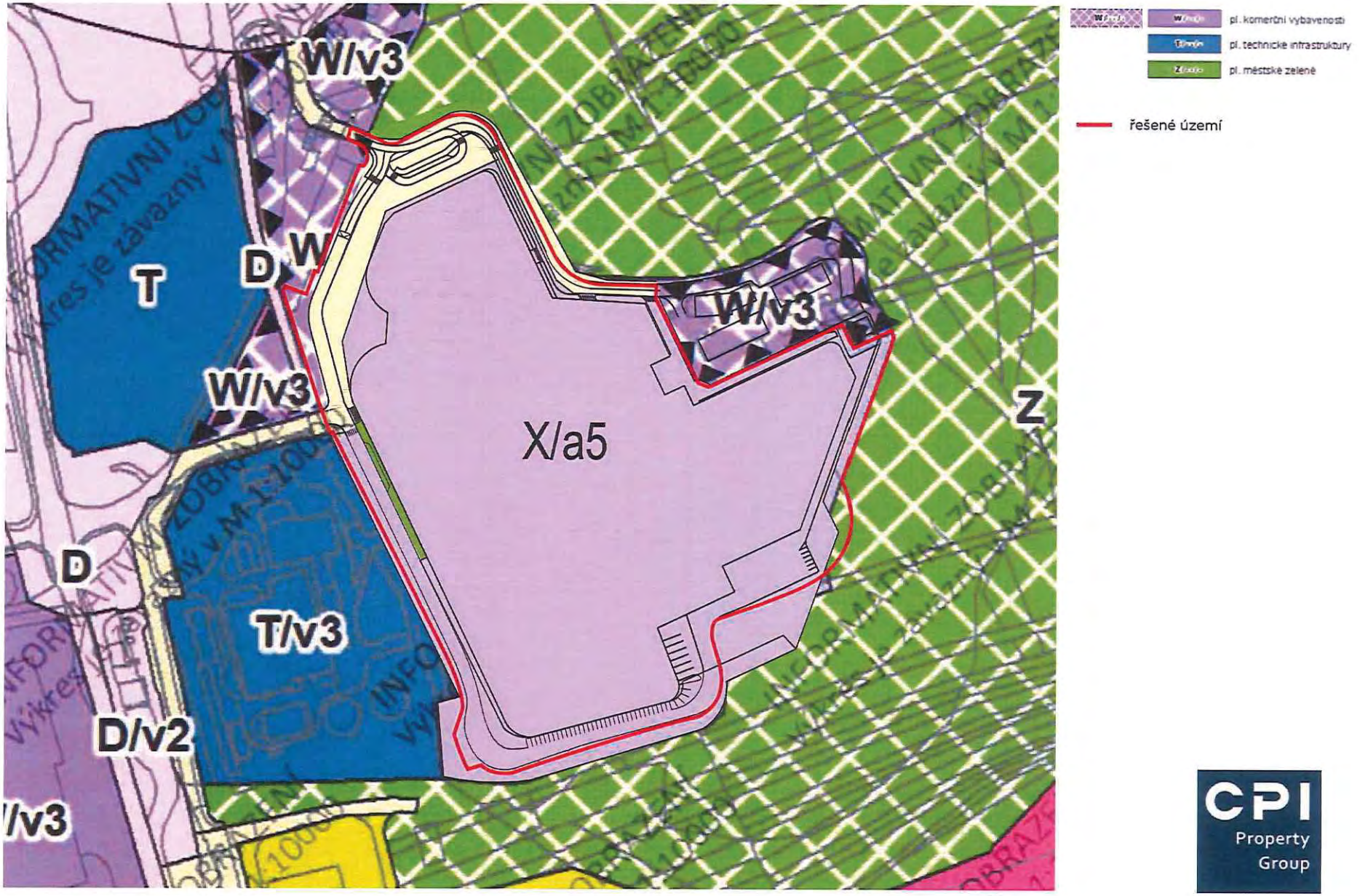
Práva stavby

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

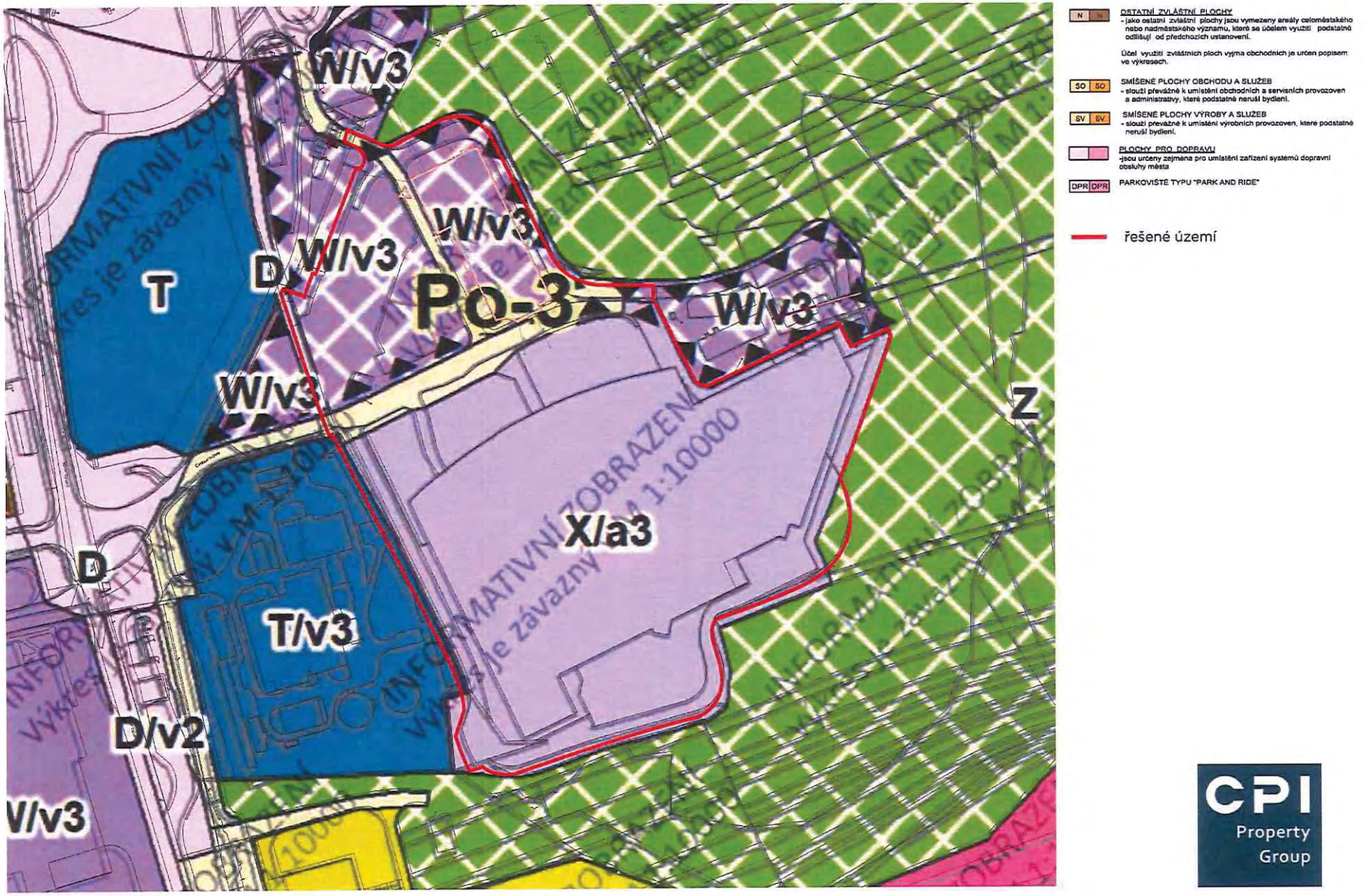
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.06.2020 11:00:01.

PŘÍLOHA 2
ZÁKRES SITUACE PLÁNOVANÉHO ROZŠÍŘENÍ NC KRÁLOVO POLE



CPI Property Group

PŘÍLOHA 2.1
NÁVRH NOVÉHO ÚPMB PRO VEŘEJNÉ PROJEDNANÍ



N — OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY
- jako ostatní zvláštní plochy jsou vymezeny areály celoměstského nebo nadměstského významu, které se účelem využití podstatně odlišují od předchozích ustanovení.

Účel využití zvláštních ploch vyjma obchodních je určen popisem ve výkresech.

SO — SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB
- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

SV — SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB
- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.

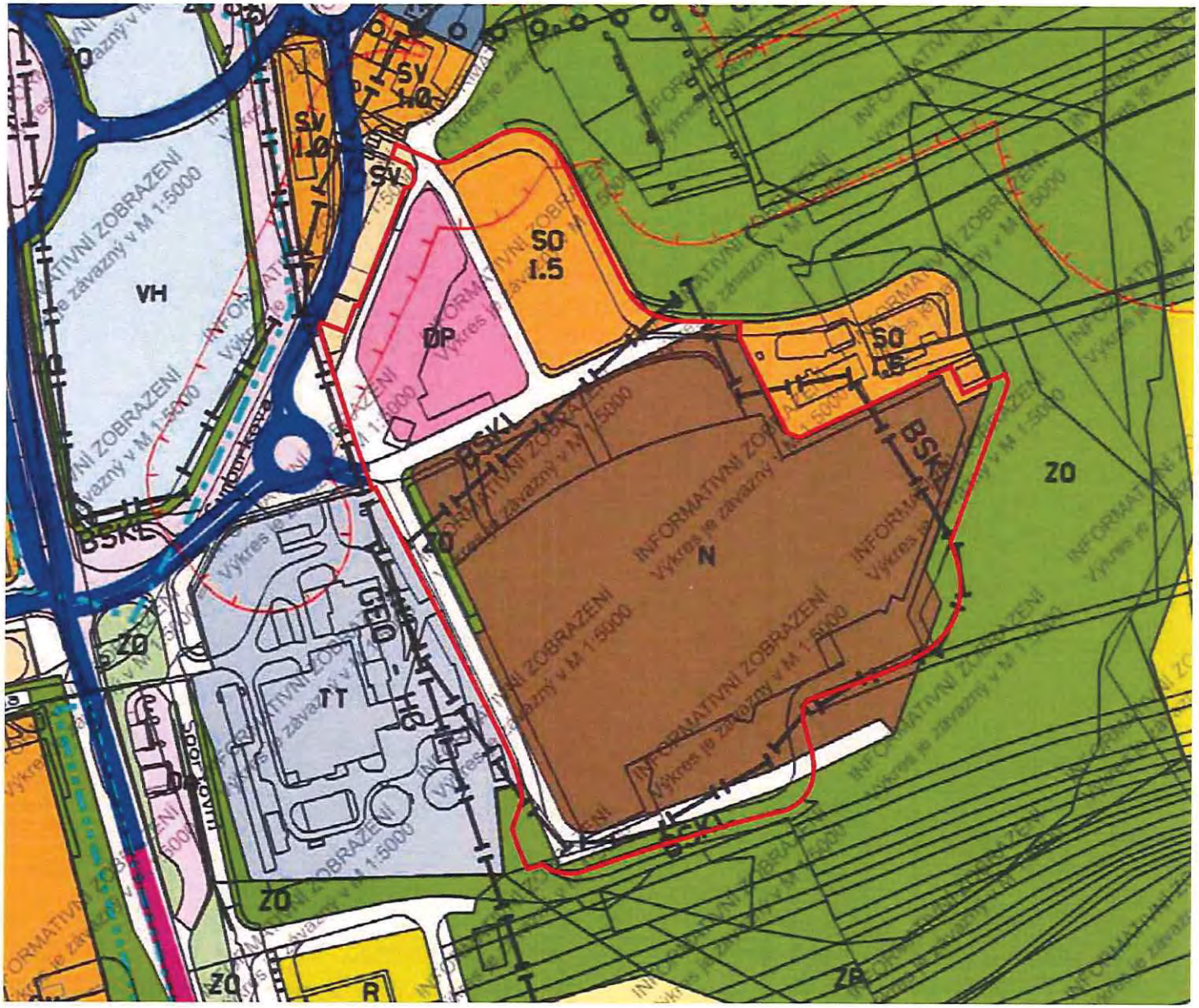
PLOCHY PRO DOPRAVU
-jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města

DPR — PARKOVIŠTĚ TYPU "PARK AND RIDE"

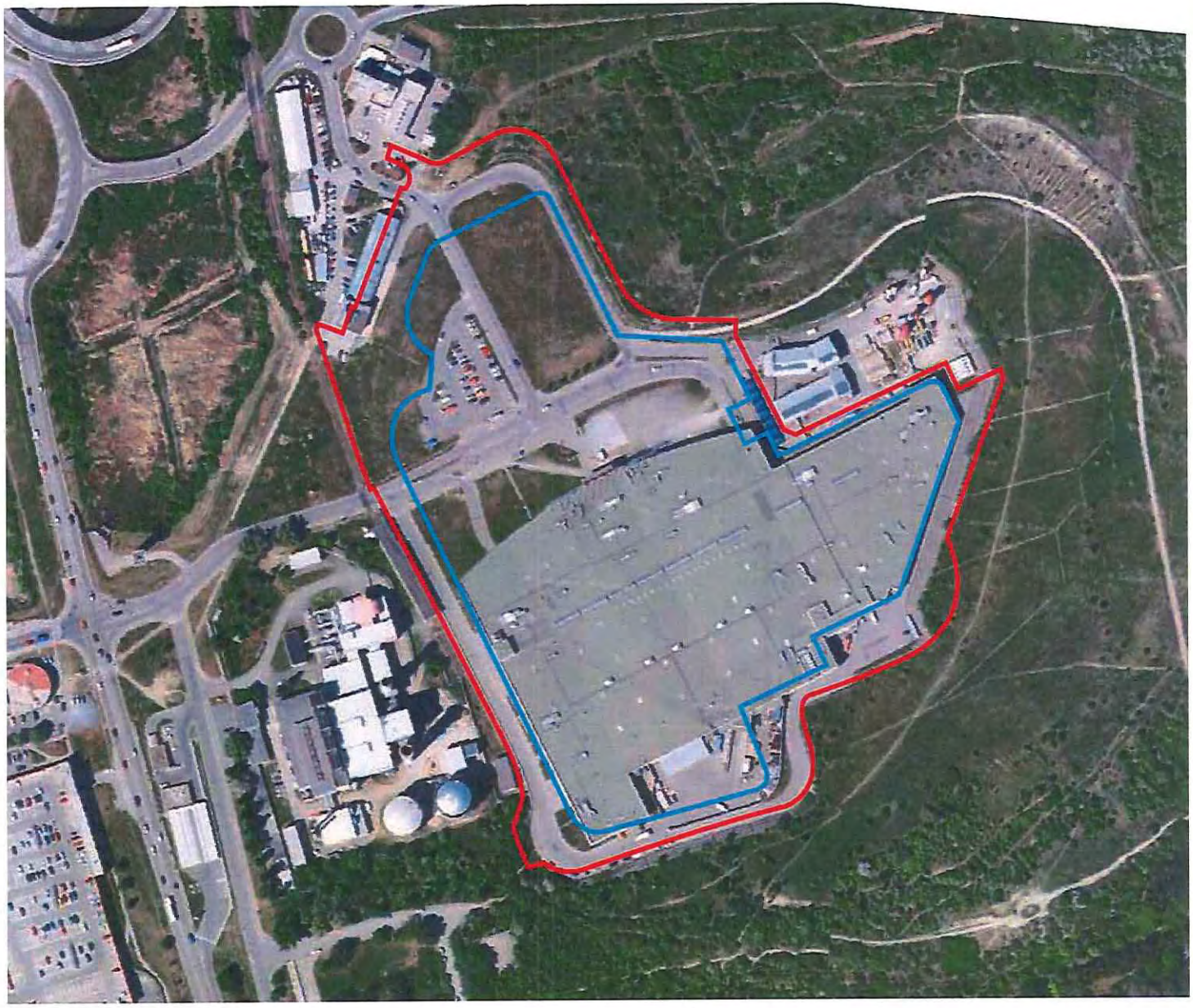
řešené území

CPI Property Group

PŘÍLOHA 2.2
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

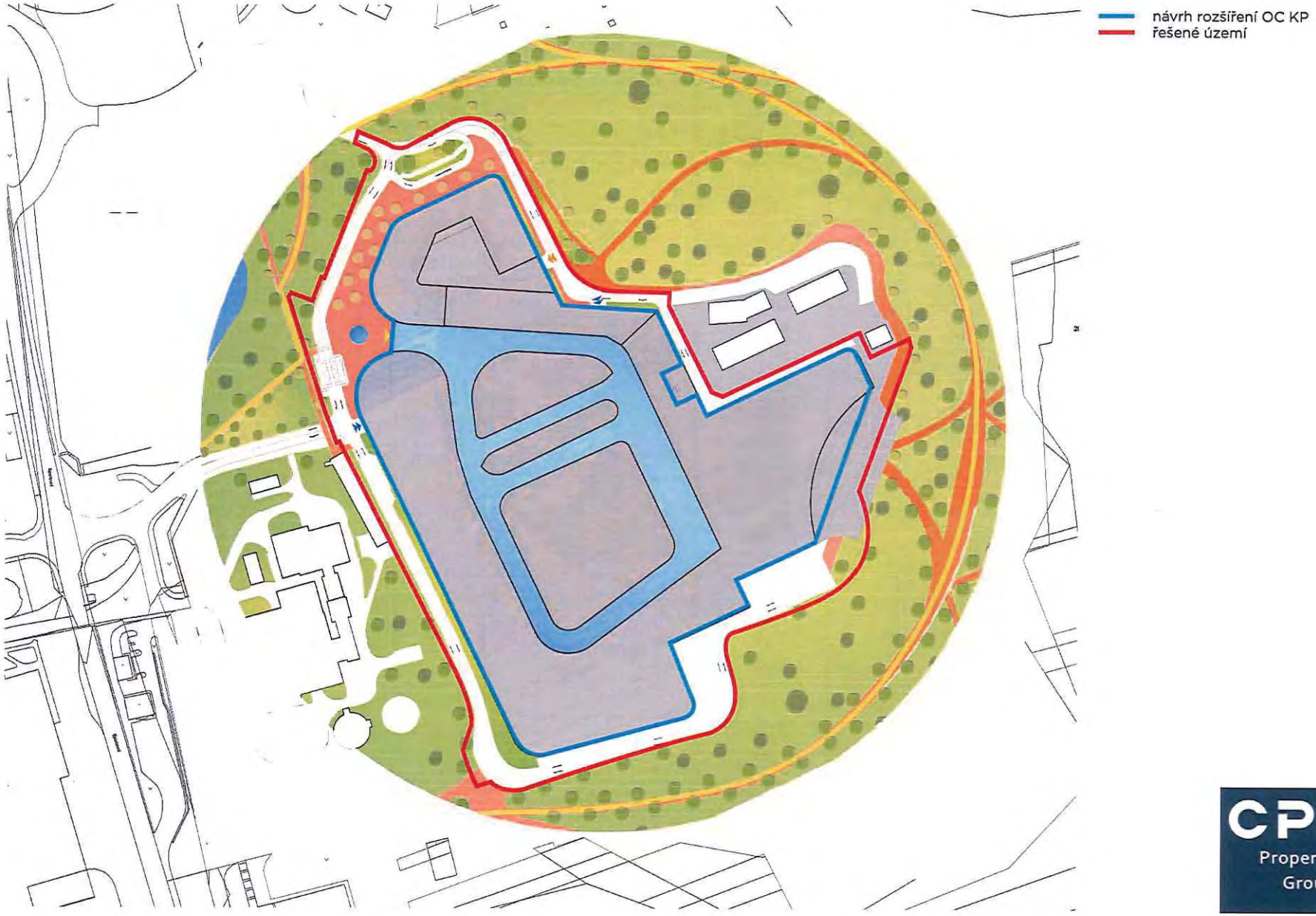


PŘÍLOHA 3
LETECKÝ SNÍMEK - STAVAJÍCÍ STAV



CPI Property Group

PŘÍLOHA 3.1
ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE



CPI Property Group

Kancelář architekta města Brna

Příloha č. 4
Stanovisko Kanceláře architekta města Brna

[redacted]

V Brně dne 1.4.2019
č.j.: KAM-2019-016-1
vyřizuje: Ing. arch. Michaela Deferová
e-mail: deferova.michaela@kambrno.cz
tel: +420 722 934 948

Dobrý den,

dne 14.2.2019 proběhla prezentace záměru „Královo Pole" v Kanceláři architekta města Brna, p.o., Zelný trh 331/13, 602 00 Brno. K předloženému záměru, který řeší návrh přestavby a rozšíření NC Královo Pole uvádíme následující:

NC Královo Pole je součástí zástavby podél ulice Sportovní, navazuje na areál „Ponava" s převážně sportovním využitím (fotbalový stadion a hřiště, hotelový a zábavně sportovní komplex „Boby Centrum", městský plavecký stadion s uvažovanou dostavbou bazénu a aquaparku, mobilní veřejné kluziště, tenisové kurty a další sportovně rekreační aktivity), areál Tepláren (který je považován za stabilizované území), údolí Ponávky s poldrem a mimoúrovňovou křižovatku na VMO. Stávající NC je stavba značného objemu, umístěná v poloze původní cihelny a obklopena svahy přilehlého areálu zeleně a rekreace „Planýrka". Objekt ztěžuje prostupnost do území „Planýrky" a ve všech pohledech se uplatňuje rozlehlá střecha s technologickými zařízeními. V současné době je v řešeném území vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení pro stavbu: „Přístavba – NC Královo Pole", která rozšiřuje NC do jeho současného předprostoru a územní rozhodnutí pro stavbu: „Retail Park Cimburkova" umístěnou na navazující ploše včetně povrchového parkoviště. Předložený záměr počítá s rozsáhlejší zastavěnou plochou oproti výše uvedeným stavbám. Je navrženo rozšíření stavební návrhové plochy N (ostatní zvláštní plocha) jak o stavební návrhové plochy SO (smíšená obchodu a služeb) a DP (významné parkoviště) včetně ploch komunikací a prostranství místního významu.

- Předložené funkční sjednocení lokality na plochu N je možné za podmínky zachování prostupnosti území z východu na západ;
- Souhlasíme s navrženým dopravním řešením, součástí musí být řešení pěších a cyklistických tras;
- Řešení s pobytovou střechou umožní jak potlačení nevzhledného zásobovacího dvora, tak i dobrou funkční provázanost s areálem zeleně a rekreace s možností sportovně-rekreačního využití navázaného na provoz NC a propojení exteriéru a interiéru NC. Pobytová střecha by měla být řešena jako kvalitní veřejný prostor v lidském měřítku, pro podlaží zapuštěná pod terén je třeba zajistit dostatečný přístup denního světla (přes střechu) a dobrou provázanost s exteriérem.

Závěrem uvádíme, že naše kancelář kladně hodnotí snahu investora o zkultivování stávajícího NC a jeho funkční propojení s přilehlými plochami území „Planýrka". V navazující dokumentaci je třeba důsledně dbát na to, aby nedošlo ke ztížení prostupnosti do území a aby nedošlo ke změně pobytové střechy s parkovou úpravou na střechu standar[redacted]

S pozdravem

[redacted]

doc. Ing. arch. Michal Sedlák
ředitel KAM, p.o.

Kancelář architekta města Brna, p.o.
Zelný trh 331/13, Brno-město 602...
IČ: 05128820 DIČ: CZ05128820

Statutární město Brno
Městská část Brno-Královo Pole

Příloha č. 5
Stanovisko MČ Brno – Královo pole

V Brně dne 2. července 2019

V Ý P I S

usnesení ze 14. schůze Rady městské části Brno-Královo Pole,
konané dne 26. června 2019, usnesení č. 19R14/33

Bod I/4B

b) Stanovisko MČ Brno – Královo Pole ke studii záměru přestavby a rozšíření „Nákupního centra Královo Pole" a k plánované změně ÚPmB

č. usnesení: 19R14/33:
Rada MČ Brno-Královo Pole
a) souhlasí
se studií záměru přestavby a rozšíření Nákupního centra Královo Pole (ze dne 10. 01. 2019, zpracovatel Chapman Taylor, s. r. o.) investora CPI Property Group jako podkladu pro změnu Územního plánu města Brna, spočívající ve změně funkční plochy „DP" – významná parkoviště a „SO" – smíšené plochy obchodu a služeb (vyjma areálu Hotel VAKA Brno) na funkční plochu „N" – ostatní zvláštní plochy
b) pověřuje
Ing. Markétu Hánovou, vedoucí odboru majetkového, zasláním stanoviska rady MČ žadateli.

Bylo hlasováno aklamací bez rozpravy
pro: 7 proti: 0 zdržel se: 1

Ing. Karin Karasová v. r.
starostka

[redacted]

Za správnost vyhotovení:
Mgr. Zdeněk Kubišta, Kancelář tajemníka ÚMČ Brno-Královo Pole

Příloha č. 6

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

Váš dopis zn.:	-
Ze dne:	03.10.2018
Č. j.:	JMK 140685/2018
Sp. zn.:	S-JMK 140685/2018 OŽP/Mar
Vyřizuje:	Ing. Jana Marvanová
Telefon:	541 652 633
Datum:	07.12.2018

KOENIG Shopping, s.r.o.
Vladislavova 1390/17
110 00 PRAHA
(DS)

„Navrhovaná změna využití pozemků p. č. 844/1, 844/51, 844/42, 844/47, 844/48, 844/49, 844/50, 844/52, 844/55, 845/4, 845/27, 845/55, 845/128, 845/145, 845/146, 845/144, 845/147, 845/152, 845/157, 845/158 v k. ú. Ponava" – stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 04.10.2018 žádost a dne 19.11.2018 doplnění žádosti o stanoviska k „Navrhované změně využití pozemků p. č. 844/1, 844/51, 844/42, 844/47, 844/48, 844/49, 844/50, 844/52, 844/55, 845/4, 845/27, 845/55, 845/128, 845/145, 845/146, 845/144, 845/147, 845/152, 845/157, 845/158 v k. ú. Ponava" ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

KOENIG Shopping, s.r.o., Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha, IČ 06138829 navrhuje změnu využití pozemků p. č. 844/1, 844/51, 844/42, 844/47, 844/48, 844/49, 844/50, 844/52, 844/55, 845/4, 845/27, 845/55, 845/128, 845/145, 845/146, 845/144, 845/147, 845/152, 845/157, 845/158v k. ú. Ponava z plochy DP – významná parkoviště, SO – smíšené plochy obchodu a služeb a ZO – plochy ostatní městská zeleň na plochu N – ostatní zvláštní plochy (rozšíření nákupního centra Královo Pole).

Dne 19.11.2018 žádost byla doplněna o výčet pozemků, kterých se změna týká a upřesnění výměry dotčených ploch pozemků *"stávající/skutečný stav: 43 189,93 m^2, navrhovaný stav: 84 450,87 m^2 (maximálně) zahrnuje i stávající stav a bude dodatečně upraven."*

1. Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny):

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4) písm. n) a x) zákona o ochraně přírody, vyhodnotil na základě žádosti Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje, možnosti vlivu „Navrhované změny využití pozemků p. č.

844/1, 844/51, 844/42, 844/47, 844/48, 844/49, 844/50, 844/52, 844/55, 845/4, 845/27, 845/55, 845/128, 845/145, 845/146, 845/144, 845/147, 845/152, 845/157, 845/158 v k. ú. Ponava" na lokality soustavy Natura 2000 a vydává

s t a n o v i s k o

podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocený návrh

n e m ů ž e m í t v ý z n a m n ý v l i v

na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost žádné z evropsky významných lokalit nebo ptačích oblasti soustavy NATURA 2000, které jsou v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený návrh svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětů ochrany.

Toto odůvodněné stanovisko se vydává postupem podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a nejedná se o rozhodnutí ve správním řízení. Tento správní akt nenahrazuje jiná správní opatření a rozhodnutí, která se k hodnocené aktivitě vydávají podle zvláštních právních předpisů.

Ing. Renáta Ripelová, kl. 1573

2. Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů Navrhované změny využití pozemků p. č. 844/1, 844/51, 844/42, 844/47, 844/48, 844/49, 844/50, 844/52, 844/55, 845/4, 845/27, 845/55, 845/128, 845/145, 845/146, 845/144, 845/147, 845/152, 845/157, 845/158 v k. ú. Ponava na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaná změna využití pozemků p. č. 844/1, 844/51, 844/42, 844/47, 844/48, 844/49, 844/50, 844/52, 844/55, 845/4, 845/27, 845/55, 845/128, 845/145, 845/146, 845/144, 845/147, 845/152, 845/157, 845/158 v k. ú. Ponava" může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Jedná se tedy o koncepci ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Navrhovanou změnou využití pozemků p. č. 844/1, 844/51, 844/42, 844/47, 844/48, 844/49, 844/50, 844/52, 844/55, 845/4, 845/27, 845/55, 845/128, 845/145, 845/146, 845/144, 845/147, 845/152, 845/157, 845/158 v k. ú. Ponava mají být vymezeny plochy N – ostatní zvláštní plochy (rozšíření nákupního centra Královo Pole o necelých 100%), což může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (navrhovaná změna naplňuje dikci bodu 110 – výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od 6 000 m^2). Uvedené budoucí využití ploch může mít negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví obyvatel.

Vyhodnocení bude zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. S ohledem na obsah navrhované změny využití pozemků a charakter řešeného území se vyhodnocení zaměří zejména na problematiku ochrany přírody a krajiny, krajinného rázu, ochranu zemědělského půdního fondu a ochranu vod, a dále na problematiku hluku, ochrany ovzduší a na možné negativní dopady na životní prostředí a veřejné zdraví související s budoucím využitím návrhových ploch.

Vyhodnocení bude obsahovat návrh stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení návrhových ploch a schválení změny územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k minimalizaci vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

OŽP požaduje, aby v příslušné části odůvodnění návrhu změny územního plánu bylo uvedeno, jak byly do návrhu změny územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení, případně bylo odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ust. § 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona.

Ing. Jana Marvanová, kl. 2633

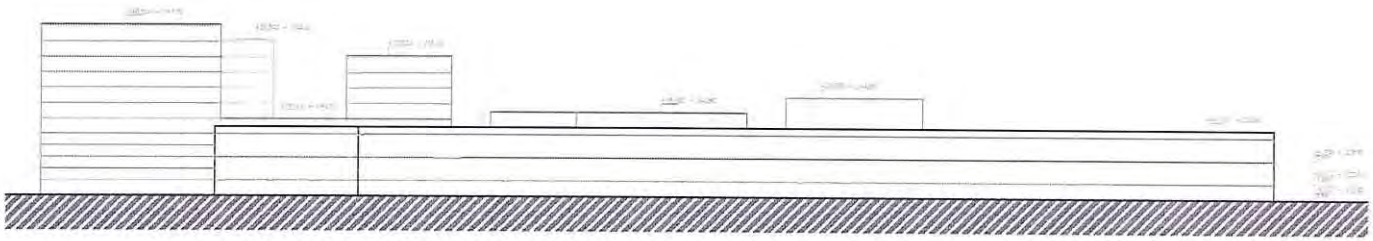
Ing. Jiří Hájek, v.r.
vedoucí oddělení posuzování vlivů na
životní prostředí

Za správnost vyhotovení: Ing. Jana Marvanová

IČ	DIČ	Telefon	Fax	Email	Internet
70888337	CZ70888337	541652633	541651579	marvanova.jana@kr-jihomoravsky.cz	www.kr-jihomoravsky.cz

Příloha č. 7

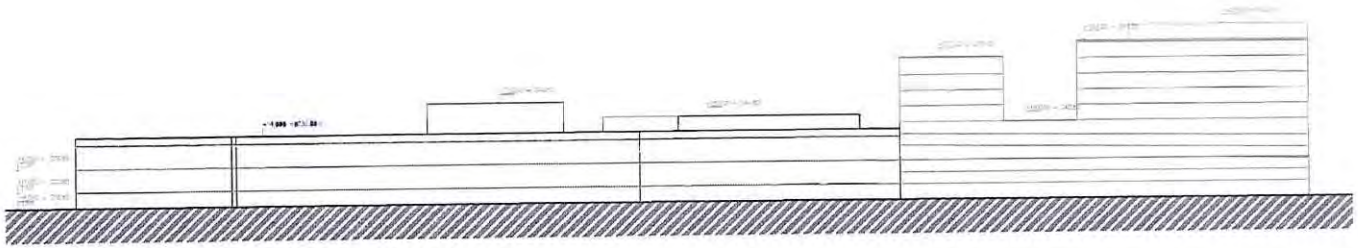
Pohledy s výškovými hladinami na plánovaný záměr Vlastníka



POHLED VÝCHODNÍ

Příloha č. 7

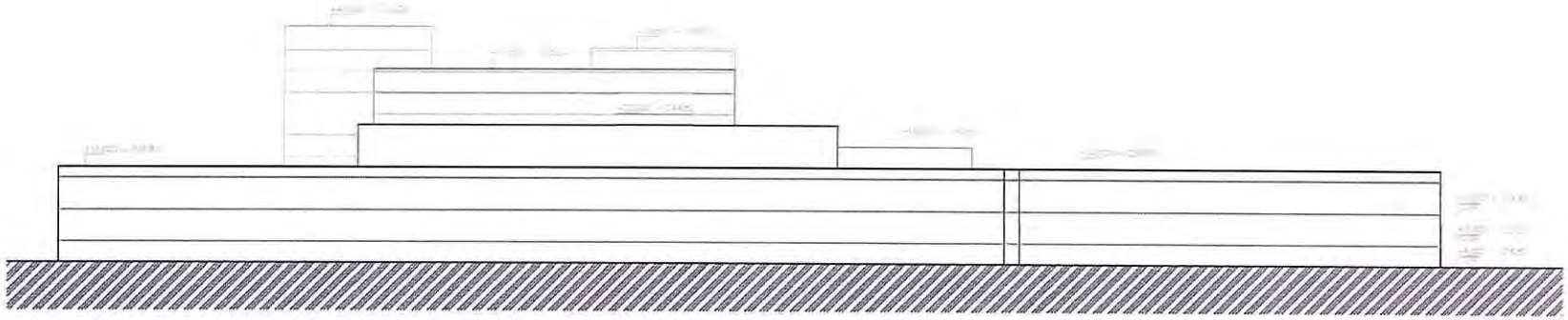
Pohledy s výškovými hladinami na plánovaný záměr Vlastníka



POHLED ZÁPADNÍ

Příloha č. 7

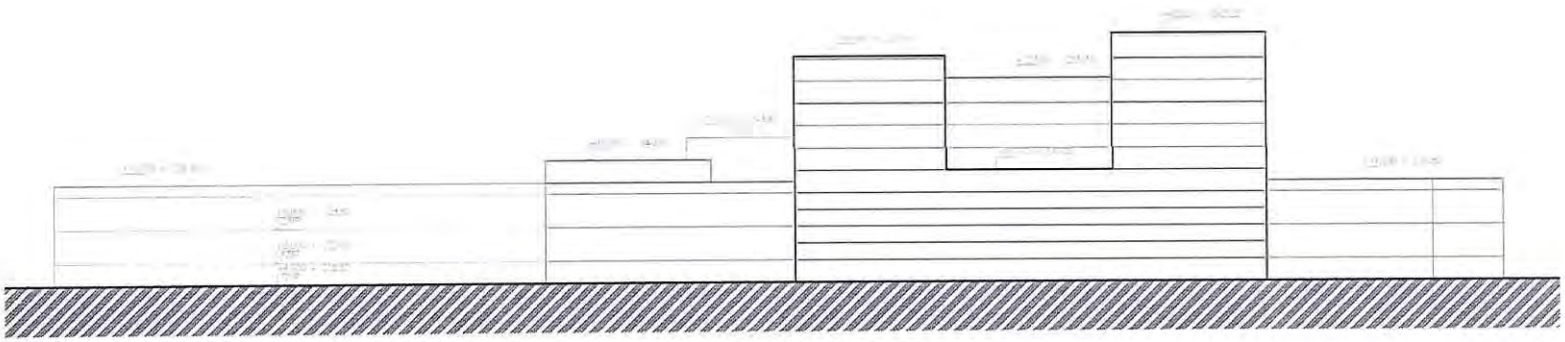
Pohledy s výškovými hladinami na plánovaný záměr Vlastníka



POHLED JIŽNÍ

Příloha č. 7

Pohledy s výškovými hladinami na plánovaný záměr Vlastníka



POHLED SEVERNÍ

MMB/0337537/2021
Námitky

MMB/0337537/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Řešení rozvojové lokality Po-3 je v souladu s projednaným konceptem územního plánu. Rozšíření přilehlé plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) tak, aby byly zahrnuty také plochy komerční vybavenosti v rozvojové lokalitě není možné. Rozšíření ploch X ve smyslu podání by mělo za následek vytvoření předpokladů pro vznik bloku o hraně delší 200 metrů, a to v rozporu s podmínkami prostorového uspořádání (kapitola 6.1.1.). V důsledku tohoto by došlo ke zhoršení dopravní dostupnosti nejvýchodnější plochy komerční vybavenosti (W), která není ve vlastnictví podatele. Vyznačení plochy veřejných prostranství ve východo-západním směru je nutné pro zajištění prostupnosti území, zejména s ohledem na přilehlou lokalitu Planýrky. Rozšířením plochy komerční vybavenosti by došlo k výraznému zhoršení pěší dostupnosti lokality Planýrka ze směru Králova Pole. Jak taktéž uvádí odůvodnění upraveného návrhu (str. 199), velkoplošná centra se uplatňují zejména v oblasti obchodu, služeb a zábavy. Rozmístění nákupních center především v severojižním směru neodpovídá rozložení bydlení ve městě a zvyšuje nároky na přepravní kapacity. Protože ukazatel celkové prodejní plochy na 1 obyvatele 1,6 m2 /obyvatele je již srovnatelný s evropským standardem, potenciál na jejich prostorové vyvážení je omezený a díky principu kompaktního smíšeného města i ne zcela vhodný a územní plán je nově nevymezuje. Rozšiřování plochy komerční vybavenosti tedy není žádoucí. Vyloučen však není rozvoj komerce v rozsahu stanoveném regulativy plochy komerční vybavenosti W.

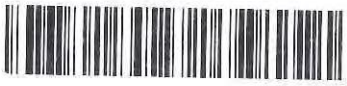
Výšková úroveň zástavby v předmětných plochách je stanovena na základě odborného posouzení zpracovatele. Předmětná plocha se nachází v návaznosti na plochu městské zeleně v lokalitě Planýrka, přičemž je potřebné chránit výhledové poměry z této lokality. Výšková úroveň zástavby je řešena v návaznosti na okolní plochy, ve kterých je taktéž stanovena výšková úroveň 3 a 4. Výšková úroveň 6 je stanovena pouze ve vybraných a prověřených lokalitách. Pro úplnost je vhodné zmínit, že na základě veřejného projednání byl regulativ výškové úrovně 3 upraven tak, že v těchto plochách je možné umisťovat lokální dominanty do 25 m výšky při splnění dalších podmínek stanovených ÚPmB. Z uvedeného nelze námitce vyhovět.

1651

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

(datovou schránkou – elektronicky)

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337541/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:



DS

k čj.: MMB/0233240/2021

Podatelé:

I. **ROS, a.s.,** IČO: 63472406, sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, sp. zn. B 1664 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou představenstva [redacted]

*jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **785** pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a*

II. **ADS Group, a.s.,** IČO: 27671186, sídlem Poříčí 124/3, Staré Brno, 639 00 Brno, sp. zn. B 4547 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou správní rady [redacted]

*jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **3765** pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a*

III. **Autocentrum ROS, a.s.,** IČO: 64506908, sídlem Poříčí 805/1c, Staré Brno, 603 00 Brno, sp. zn. B 1898 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou představenstva [redacted]

*jako vlastník nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. **655** pro obec Brno a katastrální území Staré Brno; a*

IV. **BSZ Holding, a.s.,** IČO: 27679837, sídlem Poříčí 805/1c, Staré Brno, 603 00 Brno, sp. zn. B 4602 vedená u Krajského soudu v Brně, zastoupena předsedou správní rady [redacted]

jako právnická osoba se sídlem na území města Brna a oprávněný uživatel nemovitostí v daném (dotčeném) území;

podávají věcně shodné připomínky a

Námitky proti návrhu nového územního plánu města Brna – II.

I.

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce vydané Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPRMMB“ nebo „pořizovatel“) jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace podle § 6 odst. 1 písm. a), § 188 odst. 3, § 52 odst. 1, 2, 3, 4 a § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a to ze dne 13. 5. 2021 pod čj. MMB/0233240/2021 ve věci projednávání nového územního plánu města Brna (dále jen „nový územní plán“, nebo jen „NÚP“)

my, uvedení a podepsaní podatelé, jako vlastníci nemovitostí ve statutárním městě Brno, uplatňujeme tyto věcně shodné připomínky a

n á m i t k y ,

a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování nového územního plánu, vztahující se na část nového územního plánu v:

městské části:	Brno–střed
katastrální území:	Staré Brno
při ul.:	Poříčí, Rybářská

kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určené ve variantě NÚP k/jako rozvojová lokalita **„SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová“**, složená z:

plocha:	přestavby
způsob využití:	plocha smíšená obytná
struktura zástavby:	kompaktní
výšková úroveň zástavby:	9-22 m s dominantou do 40 m
specifikace způsobu využití:	-
předpokládaný rozsah lokality:	cca 33 800 m2
tedy souhrnně označeno:	C (resp. **C/k4**)

a

plocha:	přestavby
způsob využití:	plocha veřejného prostranství
struktura zástavby:	-
výšková úroveň zástavby:	-
specifikace způsobu využití:	-
předpokládaný rozsah lokality:	(dělí lokalitu na dva další celky, tj. vzniká jedno (další) veřejná prostranství)
tedy souhrnně označeno:	**O**

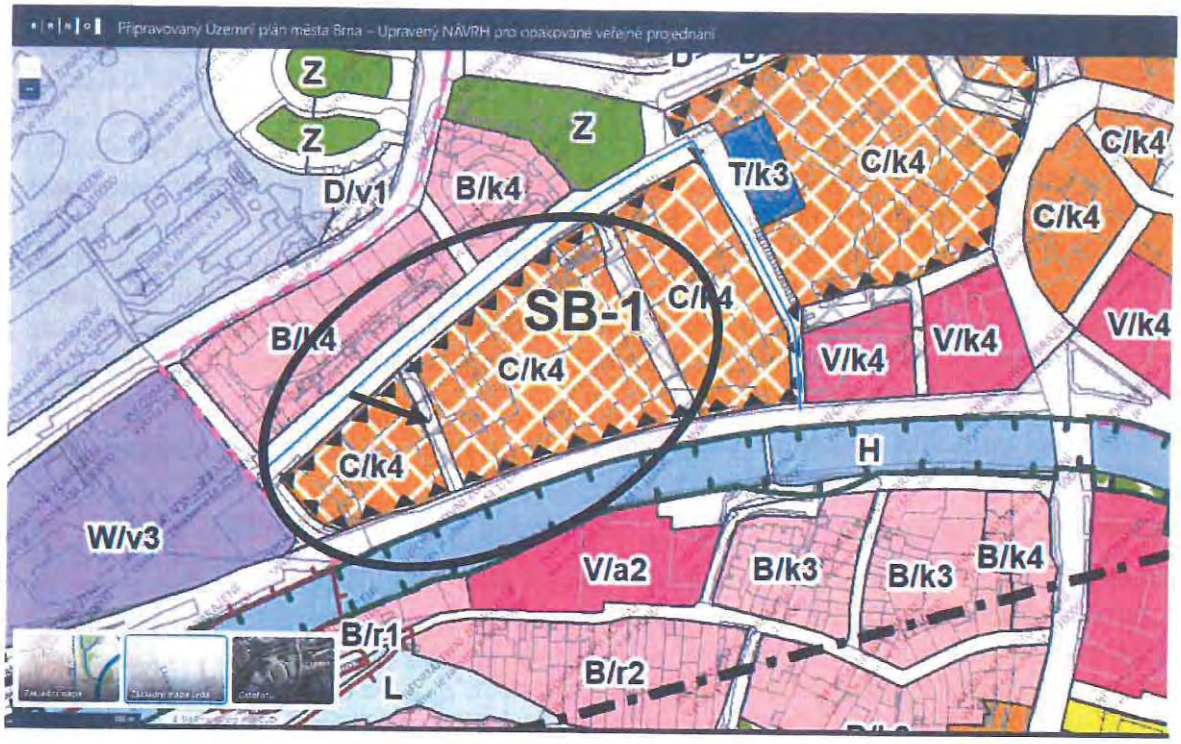
Navrhovaná změna – návrh změny územního plánu na:

<u>zrušení návrhových ploch veřejného prostranství „O“ ve vymezené trase a začlenit danou plochu do jednotného celku jako „C/k6, resp. 7“</u>

(resp. sjednotit celou plochu do Ck6 a 7 a veřejné prostranství jehož součástí bude pozemní komunikace řešit individuálně dle stavebního záměru, a nikoliv plánovitě již v NÚP)

Identifikace území dotčeného námitkami:

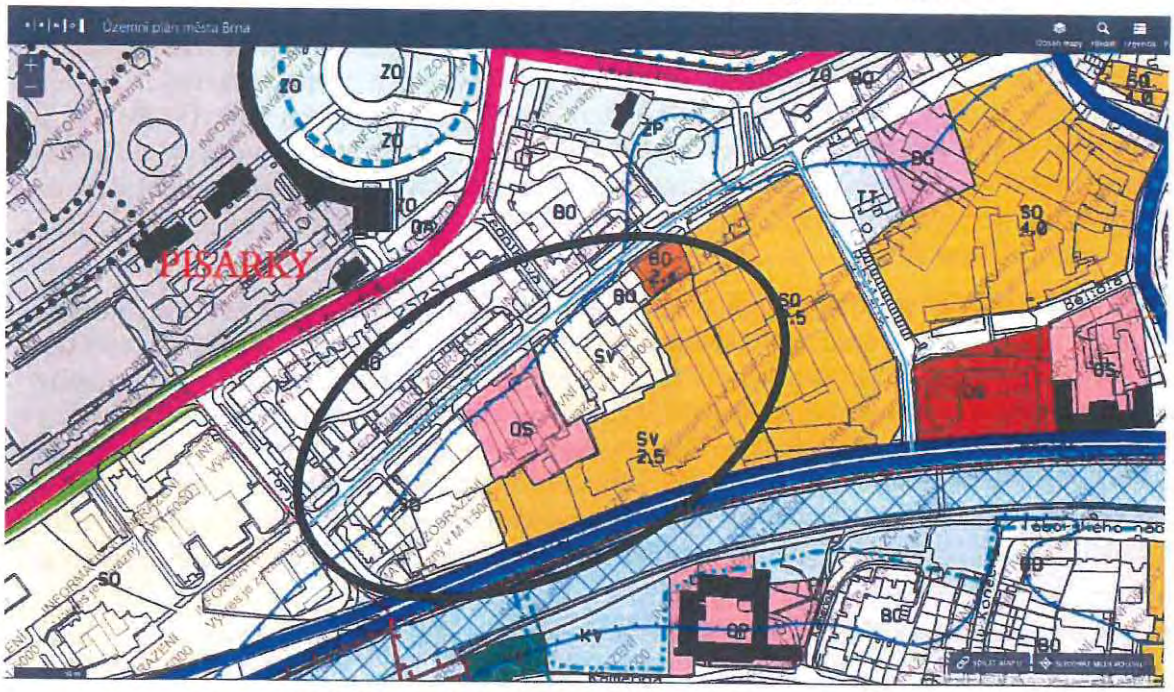
Vždy se jedná o celé území dotčené návrhem nového územního plánu (NÚP) označeného v rozvojové lokalitě „SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová" mezi ulicemi Poříčí a Rybářská (C/k4 a O) na předmětných pozemcích (přesná specifikace lokality viz výše), pokud není v konkrétní námitce území jinak konkretizováno.



Obrázek č. 1. (dostupné z https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh)

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že výše uvedená osoba nemůže podat námitku, pokládejte námitky za připomínky.

Stávající podmínky daného území podle stávajícího Územního plánu města Brna:



Obrázek č. 2. (dostupné z https://gis.brno.cz/mapa/upmb)

Námitky:

Tímto se podatelé plně odkazují na své předchozí podané námitky/připomínky a odůvodnění v prvním kole projednávání nového územního plánu města Brna (NÚP) z 29. 6. 2020 a tyto dále doplňují o následující:

1) Námitka – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby:

My uvedení podatelé shodně namítáme změnu využití – další dělení – stávající lokality – plochy na další menší celky, tj. stanovení nové ploch veřejného prostranství na soukromých pozemcích, kdy se již daná celistvá plocha dělí jedním veřejným prostranstvím (komunikací). Další rozdělení v menší části, a to v místech kde se nyní nacházejí pozemní stavby (objekty) je nedůvodné, protože v lokalitě (dnes celistvé, se již s jedním „nesporným" rozdělením počítá). Takové nově navržené dělené využití plochy (na další menší celky), tj. nové plochy bez jakékoliv zástavby pozemní stavbou vlastníkem pozemku (jen komunikační plochou), se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy. Plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to v daném území s ohledem na stávající Územní plán města Brna[1] (dále taky jen „ÚPmB") a možnou lepší regulaci do budoucna podle stavebních předpisů (§ 88 stavebního zákona).

Navrhujeme ponechat jako plochu celistvou (bez nuceného dělení), a to ji sjednotit jako plochu označovanou Ck/6 resp. 7

1

1

Odůvodnění námitky:

Jako předmět nepřípustné změny je nově navržené další nucené dělení nyní celistvé plochy, na nové rozdělení (ponecháno nesporné rozdělení na dva celky původně neděleného území dle stávajícího ÚPmB v části území mezi ul. Rybářská a Poříčí (obr. č. 2)). Nové další dělení danou navrhovanou lokalitu C/k4 je nesystematicky (obr. č. 1), a to jen na základě uvážení pořizovatele NÚP, a to bez přezkoumatelného (doložitelného) důvodu či předloženého přezkoumatelného odůvodnění vycházejícího z odborného podkladu o reálnosti provedení. Toto správní uvážení dělí nyní celistvé území nařízeným umístěním veřejného prostranství, na tři celky, přičemž postačí, s ohledem na velikost území dělení, pouze na dva úseky, které i tak nebylo kdy řádně odůvodněno. Navrhované další dělení je bez jakékoliv koncepce a smysluplného napojení především na ul. Poříčí ve vzdálenosti cca 100 m od blízké stávající křižovatky a cca 180 m od nového „nesporného" navrhovaného veřejného prostranství (nově vytvořeného dělením stávajícího neděleného území). Další dílčí dělení na ještě menší celky, a to bez ohledu umístění na pozemcích soukromých vlastníků a nyní postavených staveb (objektů), kdy se nově nuceně plánuje nové křížení komunikací v blízkém sledu (ul. Poříčí), a to bez jakéhokoliv projednávání a bez zohlednění stávající či plánované výstavby v daném území a tím i vlivu na plynulost a bezpečnost v dopravě. Nesmyslné další dělení s ohledem na velikost území je nepřípustným zásahem do práv podatelů, a to s ohledem na podobně velké jiné lokality v daném NÚP.

Pokud NÚP plánuje na soukromých pozemcích realizovat veřejné prostranství za účelem realizace komunikací, musí být umístění smysluplné a vycházet z logiky a rozsahu plánovaného stavebního záměru, tak jak bude individuálně navržen a projednáván, a nikoliv předem předjímat rozsah a dopad stavebního záměru a tím vymezovat tyto veřejné plochy předem. Navržení veřejných ploch je bez jakékoliv koncepce či s ohledem na plánované stavební záměry investorů v daném území a již existujících staveb. Případný investor může dané veřejné prostranství vystavět (včetně komunikace), ale v místech smysluplného využití pozemků, dle svých návrhů s ohledem na dotčené správní orgány při projednávání stavebního

[1] Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna č.1/2005, č.5/2005, č.10/2005, č. 12/2005, č.35/2005, č. 7/2006, č.9/2006, č.12/2006, č.22/2006, č. 26/2006a opatření obecné povahy statutárního města Brna č. 1/2007, č. 1/2008, č. 1/2009, č. 3/2009, č. 4/2009, č. 5/2010, č. 6/2010, č. 7/2010, č.1/2011, č.1/2019, č. 2/2019, č. 3/2019, č.4/2019, č.1/2020, č.2/2020 č. 3/2020,č. 4/2020,č. 6/2020, č. 7/2020, č. 10/2020, č. 11/2020, č. 14/2020, č.1/2021 (č.13/2020), č. 2/2021, č. 3/2021 a č. 4/2021

záměru, a to za předpokladu splnění podmínek daných právními předpisy, a nikoliv takto vynuceně v nesmyslné poloze.

Předkládaný nový územní plán (NÚP) nereflektuje stávající využívání dané plochy jako plochy vhodné pro přestavbu (jako celku), nyní plochy návrhové dle ÚPmB (nikdy nedělené), a to bez vynuceného dělení a nuceného připojení na ul. Poříčí, která dle stávajícího projednávání není smysluplná, a reálně ani proveditelná, a to tak jak to nyní NÚP závazně stanovuje. NÚP při svém rozhodování nereflektuje stávající zastavěnost a potencionální a smysluplné a již rozjednané (navrhované) plánované využití dané plochy s přihlédnutím na doposud platný ÚPmB pro danou lokalitu, a to i se zohledněním napojení na dopravní infrastrukturu především na ul. Poříčí, kde se již jedno nové propojení plánuje a je *de facto* „nesporné". Dochází k narušení dlouhodobě plánovaného využití a tím narušení legitimního očekávání využitelnosti daného území podle podmínek ÚPmB pra danou celistvou lokalitu s jedním nově plánovaným rozdělením.

Navrhovaná změna, tj. odejmutí rozvojového potencionálu dané lokality jako celku a dělení na další menší celky a stanovení vynucených tras veřejného prostranství s komunikací, plně nerespektuje se záměry NÚP s ohledem na stávající znění ÚPmB a vznáší do rozhodování pořizovatel NÚP nepřezkoumatelné závěry s ohledem na podobné rozvojové plochy bez nuceného dělení na menší celky, a to pouze uvážením orgánem veřejné moci. Na zcela vhodném území jako celku se smysluplná přestavba zakazuje, resp. se území dělí na menší celky, přičemž podobné sousední celky se účelově nedělí. Přitom i v jiných podobně rozsáhlých lokalitách dle NÚP nedochází k nucené změně a jde i např. o lokality doposud nezastavěné jakoukoliv stavbou mimo intravilán obce na zemědělských pozemcích (ZPF), které NÚP ponechává plně bez nuceného rozdělení i když zde by byl prostor pro územní plánování přiléhavější než v již dlouhodobě zastavěném trvale vypořádaném území.

Takový koncept rozhodování zpracovatel NÚP a tím i nevýhodná změna v této lokalitě, tj. umístěním veřejného prostranství na soukromých pozemcích, bez jakéhokoliv koncepčního řešení, předložením jakéhokoliv odborného dokladu či vyjádření o splnitelnosti reálného využití a napojení komunikací (nyní umisťovaných na soukromých pozemcích a stavbách bez souhlasu jejich vlastníků) je nepřípustné rozhodování a nepřijatelná změna. Pořizovatel NÚP rozhoduje v této dílčí otázce k horšímu, a to s ohledem na stávající celistvost území dle ÚPmB, a to i z hlediska rozhodování pořizovatele NÚP v jiné podobné či stávající části NÚP.

Povolení výstavby v celé lokalitě (tak jak je tomu doposud), tj. pro celou lokalitu (její část) v navrhovaném územním plánu ještě logicky neznamená, že takto budou i povoleny všechny stavby s ohledem na stavební předpisy a jiné související právní předpisy (dopravní a technické napojení na veřejnou infrastrukturu) jen dojde k odstranění neúměrného zásahu do vlastnických práv orgánem veřejné moci, který takto zasahuje (mění stávající podmínky k horšímu). Pořizovatel NÚP svým závazným určením polohy komunikací, a to bez jakéhokoliv podpůrného (přezkoumatelného) důkazu o proveditelnosti veřejných staveb na soukromých pozemcích, rozhoduje v této otázce zcela proti dikci základních předpokladů řádného rozvoje dané lokality. Dopravní a technické napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu by bylo vhodné řešit vždy individuálně v případných správních řízeních (o umístění stavby) s přihlédnutím k ustanovení § 88 stavebního zákona (tzv. plánovací smlouva o výstavbě technické a dopravní infrastruktury, tj. i případné veřejné prostranství a komunikace), a to dle individuálního a smysluplného umístění stavebních objektů s ohledem na individuální stavební záměry. Tyto individuální stavební záměry budou muset být přizpůsobeny s ohledem i na stanoviska dotčených orgánů podle § 149 správního řádu, anebo na základě podkladového rozhodnutí např. vydané silničním správním úřadem apod., a tedy zde není veřejná potřeba již nyní taxativně umisťovat plánované dopravní stavby v nesmyslných polohách, jak je uvedeno v NÚP.

Podatel se objektivně domnívá, že je zde prostor pro zachování možnosti se přizpůsobit okolní zástavbě v dané lokalitě, a to i s ohledem na veřejná prostranství a nové komunikace.

Je zde prostor, aby stávající plochy byly neměnné (bez nuceného dělení na další menší celky), pokud je již rozdělen jednou plánovanou a „nespornou" veřejnou plochou (komunikaci) a tím nedocházelo k degradaci či vynucené změně na již provedeném plánovaném stavebním záměru (charakteru dané lokality), tak jak plyne ze stávající rozhodovací praxe stavebního úřadu. Plochy veřejného prostranství, jehož součástí bude i další nová komunikace (dopravní infrastruktura) lze na základě platných právních předpisů realizovat (nařídit stavebníkovi) jinak než v NÚP (§ 88 stavebního zákona). Využitelnost celého území, tak jako doposud s jednou plánovanou nespornou veřejnou plochou (komunikací) nenarušuje celkový koncept využitelnosti daného území ani nenarušuje charakter širších vztahů v daném území, a jsou již takto i dlouhodobě využívané okolní komunikace a tím i či nesporné dopravní napojení. Nově by vznikly dvě nové křižovatky na ul. Poříčí v krátkém sledu za sebou, což není ani přípustné pro plynulost a smysluplnost dopravy v daném území (ul. Poříčí). Není zřejmé, z jakého dopravního auditu vychází předpoklad NÚP, že umístěním dalších dvou křižovatek bude napojení výhodnější a usnadní řešení dané dopravy (bezpečnost a plynulost) v daném území, a to ve takto vynucených trasách bez ohledu na možné stavební záměry a případné lepší umístění, které by vzešlo z projednávání individuálního stavebního záměru před správními orgány.

Ze své dřívější komunikace mezi podateli a Magistrátem m. Brna ve věci chodníku a přilehlých komunikací pro stavbu veřejné nabíjecí el. stanice (řízení je vedeno již 15 roků , mj dokumentace a žádosti společnosti Autocentrum Ros a.s., se na Magistrátu města Brna ztratily) je podatelům známo, že řešení pro napojení ul. Rybářské je ŘSD uvažováno odbočovacím pruhem na poz.p,č. 871/4 k.ú. Staré Brno z ulice Poříčí až „ za rohem „ ze stávající komunikace kolem poz.p.č. 873/2 a 875/5 k.ú. Staré Brno (naproti hotelu Voroněž) a z tohoto důvodu je i označováno jako zájem a rezerva pro ŘSD pro odbočení.

Vytvoření nové komunikace cca 80 m před tímto odbočením je kontraproduktivní, zcela nesmyslné a nemá žádné dopravní či jiné opodstatnění.

NÚP v této podobě dojde ke znehodnocení investičních záměrů podatelů (a tím i ušlého zisku), a takové rozhodnutí orgánů veřejné moci při rozhodování o NÚP generuje oprávněný důvod pro podání žaloby, a to i na náhradu vzniklé škody.

2) Námitka č. 2 – výšková úroveň zástavby:

2 My uvedení podatelé shodně namítáme další námitku pro danou lokalitu, a to výškové zařazení dané lokality s výškovým limitem zástavby nyní jen do č. „4", tj. od 9 – 22 m s lokální dominantou do 40 m. Podle našeho názoru jde o zcela neadekvátní výškové omezení (zónování), tj. omezení stávající a plánované zástavby v daném území. Výškové omezení neodpovídá stávajícímu charakteru a funkci dané plochy a rozvojovému potencionálu v blízkosti středu města Brna, a to s ohledem na stávající a plánované výškové využití ploch (pozemků) s dosavadním výškovým zónováním (bez výškového omezení). 2

Navrhujeme změnu na „6" (12 – 28 m s převyšující zástavbou do 40 m), resp. „7" (pro výškové stavby)

Odůvodnění námitky:

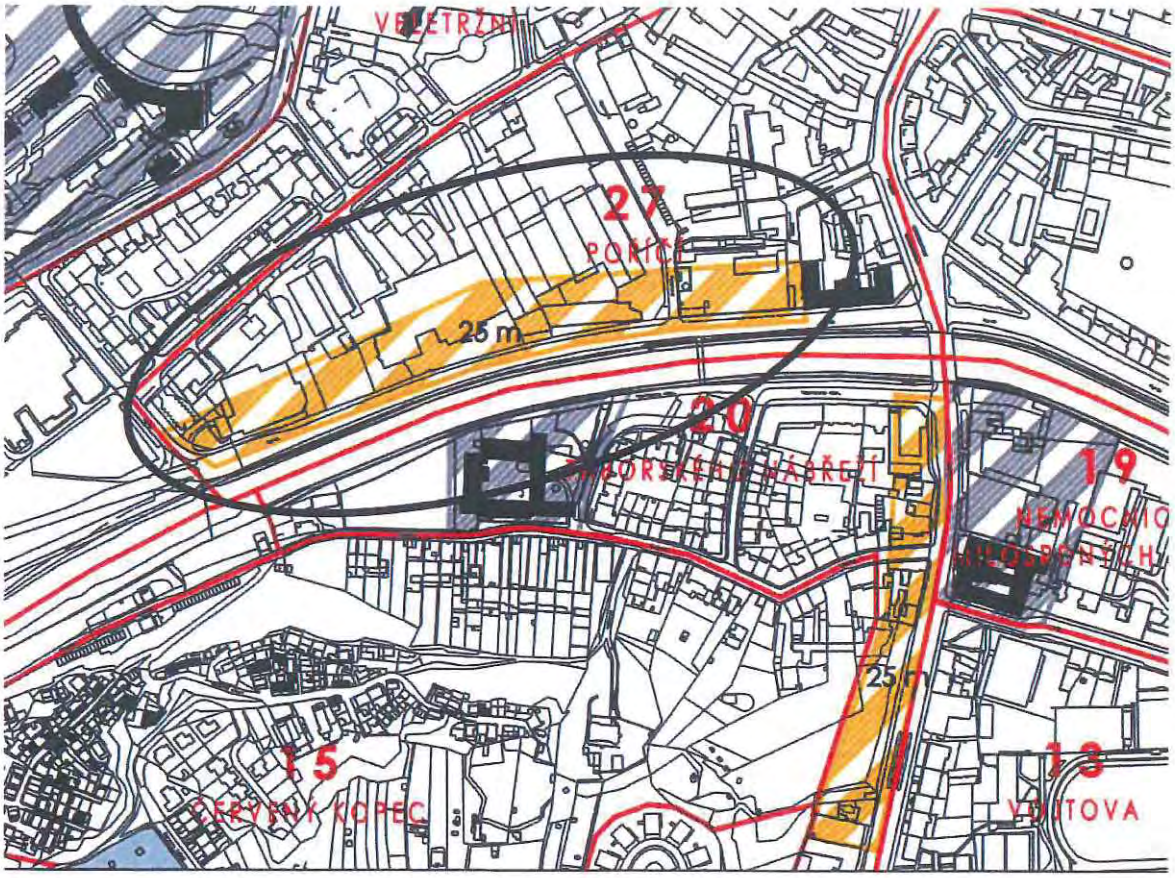
Podatelé argumentují využitím zvýšeného objemu staveb a jejich výšek ve prospěch snížení záborů zemědělské půdy pro výstavbu za plochy zástavby dostatečně nevyužité v zastavěném území jako základní dlouhodobou hodnotou vysokého společenského významu.

Poukazuji na jiná města, kde nejenže toto pochopili, ale přímo zákonnými normami větší úroveň výškové zástavby přímo vyžadují (např. Berlín). Toto lze očekávat v nejbližší době dle názoru podatelů i v ČR do cca 10 roku

Předkladatelé NÚP nereflektují stávající využití dané plochy pro již umístěné a dostavované či plánované budovy (jak plyne z příloh – rozhodovací praxe stavebního úřadu), a to s ohledem na velikost pozemků, podle stávajícího využití IPP (podle dnes platného ÚPmB). Tak jak je NÚP navržen neodpovídá možnosti využití zastavěnosti daných pozemků, a to i podle stávajících kritérií IPP v ÚPmB. Výškové limity v NÚP obecně *de facto* zvýhodňuje vlastníky menších pozemků, kterým nynější IPP nepovoluje a neumožňuje jim stavby navýšit a znevýhodňuje vlastníky velkých (rozsáhlých) pozemků, kde i za stávající účinnosti IPP v ÚPmB je možné (a také k tomu i došlo) umístit výškové objekty za splnění ostatních podmínek na tyto stavby kladené stavebním zákonem a jinými právními předpisy.

Tento navrhovaný stav adekvátně nevyhodnocuje stávající výškové limity (stabilizovaného území) a orientační dominanty v dané lokalitě a ani nemohlo dojít k řádné analýze stávajícího stavu v místě a v dané lokalitě, a to ani s ohledem na stávající schválené využití „***Výškového zónování v MMR a jejich ochranná pásma***", která vydal OÚPRMMB dne 27. 2. 2015, kde se zohledňují a stanovují zóny podléhající výškovému sledování (dozoru) mající negativní vliv na architektonické ztvárnění města Brna (umisťování výškových staveb).

Tato lokalita je stanovena jako lokalita 27 a lokalita vhodná pro plánovanou stavbu i výších budov než doposud provedených.



Obrázek č. 3. Výškové zónování výkres C.1.40 (dostupné z https://www.brno.cz)

Podatelé proto zde namítají, že není na místě takové přísné výškové omezení limitující plánovanou zástavbu s ohledem na doposud povolené nebo plánované budovy v daném území a tento schválený územně plánovací podklad. Podatel si je vědom, že výškové limity mohou být na něho kladeny z hlediska jiných právních předpisů, ale není důvodem toto omezit již v návrhu územního plánu, protože omezení na případné nové stavby bude na základě jiného

právního předpisu řádně vyhodnocen při samotném povolení stavby s ohledem na dotčené správní orgány a zákonné limity.

Navrhovaná změna ze stávajícího indexu „4" na index „6, resp. 7", je více reflektující stávající způsob využití intenzity území s ohledem na IPP podle stávajícího ÚPmB a je přesnější s ohledem na charakter okolní zástavby a s ohledem na plánované a doposud projednávané nové stavby. Námi navrhovaná změna je bližší (přiléhavější) a reflektující stávající charakter okolních staveb a plánovaného využití dané plochy (dostavby) novými stavbami v dané lokalitě do budoucna, a to do stejné (obdobné) výšky a odpovídá výškovému zónování města Brna.

Je nutné upozornit, že i přes platné výškové zónování města Brna z roku 2015 se i dnes v jiných částech města Brna povolují (nebo se plánují) výškové dominanty, a to i přesahující 60 m blíže k centru Brna (např. lokalita ul. Cejl 18 patrový dům, u Lužáneckého parku). Další i vyšší stavby, než se dle NÚP plánuje pro tuto lokalitu (i když zde již výškové stavby stojí) se plánuje umístit (do budoucna) pro lokalitu Trnitá, Nové sady, Nová Zbrojovka apod., kde se plánují umístit nové výškové budovy přesahující zásadně svou okolní zástavbu.

Realizace již postavené zástavby (areál Netroufalky – komplex LifeUP) převyšující svoji výškou horizont okolní krajiny výškově lemující území označené SB1, resp. areál BVV o cca 100 m je toho příkladem.

Je tedy nekoncepční a podivné rozhodování, že v lokalitě, kde je nyní výška bez výškového omezení (dle IPP ÚPmB), se plánují do budoucna umístit budovy pouze nižší, tj. nižší, než je dokonce stávající zástavba, a přitom v jiných lokalitách (blíže historickému centru Brna) se umožňuje výstavba nová a zcela vyšší než okolní stávající zástavba v dané lokalitě. Pořizovatel NÚP nereflektuje ani svou předchozí rozhodovací praxi a tím je narušena zásada legitimního očekávání a zásada konzistentního rozhodování orgánů veřejné moci pro danou lokalitu vycházející ze stejných podmínek a charakteru dané lokality. Jde o zásadní pochybení generující nepřezkoumatelnost v rozhodování orgánů veřejné moci, vedoucí ke vzniku rozporů a tím i vzniku škody.

Podatelé upozorňují na to, že ve svých námitkách a připomínkách předchozího zveřejněného návrhu ÚP namítali v důsledku nesmyslné navrhované komunikace vznik škod a návazné ukončení činnosti společnosti podatelů ve výši miliard KČ se ztrátou několikaset pracovních míst. Pořizovatel NÚP se ve svých odůvodněních těmito námitkami nezabýval, tato námitka podatelů není v návrhu ÚP žádným způsobem řešena ba naopak se návrh ÚP v částech „ karty lokalit 1.37 strana 265 a odůvodnění z textové části přílohy č. 1.2 karty lokalit část 1.37 strana 184 a 185 označující zdůvodnění v části pracovní příležitosti tváří, že návrh ÚP vytváří příležitosti pro 2367 pracovníků, aniž by se NÚP pořizovatel byť sebemenším způsobem dotkl námitek podavatelů co do ztráty pracovních míst tak i ztráty finančních příjmů státu a ztrátu mezd pracovníků.

II.

Souhrnné a další odůvodnění k námitkám (připomínkám) k navrhovanému územnímu plánu včetně procesních námitek při pořizování NÚP:

Navrhované lokality podle NÚP nerespektují platné zákony České republiky. Změna lokality na další dva menší celky (celkem na tři díly), a umístěním nového veřejného prostranství na dalších soukromých pozemcích, významným způsobem zasahuje do chráněného stavu (legitimního očekávání) u příslušných pozemků (lokalit). Při schvalování NÚP není zachován

princip kauzality při rozhodování orgánů veřejné moci a princip subsidiarity. Účastníci respektují jedno dělení dnes celistvé lokality (zásahem moci veřejné do svých práv, tj. považují za nesporné jedno rozdělení veřejným prostranstvím daného území), ale je zcela nadbytečné umisťovat veřejné prostranství další a dělit území na účelové další menší celky, tak jak je uvedeno shora v textu (obr. č. 1).

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty na základě odborného posouzení a předchozího (logického) rozhodování orgánů veřejné moci, protože stávající NÚP nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu v úřední evidenci pro danou lokalitu) ani již nesporné umístění jedné trasy veřejného prostranství. Je porušen smysl a účel plánovaného využití dané lokality, a to především co do omezení rozsahu dané lokality, nyní bezúčelně dělené na další menší celky a umisťování ploch pro dopravu (veřejné prostranství s komunikaci) v místech již umístěných a povolených či plánovaných jiných staveb. NÚP nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení v návrhu územního polánu ve výčtu a počtu velikosti rozvojových lokalit, kdy nyní danou lokalitu na soukromých pozemcích „účelově" dělí na další menší celky i když je již jedno nesporné nové rozdělení přijatelné a v jiných lokalitách NÚP k účelovému dělní nedochází (např. SB-4 Nové sady, SB-2 Mendlovo náměstí – průraz, Str-2 Úvoz-Tvrdého, Zn-8 U Újezda, Zi-18 U Zderadova mostu, Ze-2 Nová Zbrojovka, další viz Lokality Heršpická apod.). V jiných i větších lokalitách (v území nevzniká žádné veřejné prostranství (komunikace)), zde vznikne jedna nesporá a druhé nesmyslné umístěná (sporná) plocha veřejného prostranství, tj. dochází k neúměrnému nucenému dělení na menší celky. V jiných shodně podobných lokalitách (území) není nucené umístění dalších komunikací plánováno a „dělené" je ponecháno na vlastnících – stavebníkovi – a správních orgánech, a to s ohledem na jejich individuální stavební záměr.

Takto navrženým územním plánováním rovněž nedochází k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj daného území, a to sledováním soustavného a komplexního řešení účelného využití a prostorového uspořádání daného území, s cílem vedoucí k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území, která již nyní podléhá změně povolenými stavebními záměry, které nejsou plně reflektovány a zcela „nuceně" se tímto nařízením – dělením další menší plochy – nepřípustně zasahuje do legitimního očekávání a účelnosti při šetření práv podatelů podle zásad NÚP a zásady subsidiarity.

Pokud dojde ke schválení dané lokality (dělení na další menší celky), tak jak je nyní navrženo v NÚP, dojde k vytvoření nežádané lokality s velmi neobvyklou plánovanou zástavbou, a umístěním plochy pro dopravu na již existujících stavbách (znemožňující např. jejich přestavbu). Ze všech výše uvedených kritérií, tak i z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav je takové rozhodování nepřezkoumatelné a tím zcela chybné. Realizací, tj. schválením nového územního plánu, beze změn, by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (povinné již neobvyklé využití území vzhledem k dané a sousední lokalitě), bránící řádnému hospodářskému rozvoji dané lokality a *de facto* by došlo k znemožnění dalšího rozvoje v daném území a tím ke komplexnímu řešení účelného využití a smysluplného prostorového uspořádání území s cílem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v daném území. Tím by rapidně došlo k poškození práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném s ohledem na škodu značného rozsahu.

Na otázku nepřiměřenosti zásahu do vlastnických práv podatelů lze poukázat na rozhodování správních soudu, kdy je nezbytné při každém výkladu právních předpisů respektovat princip přiměřenosti (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2012, pod čj. 7 As 144/2012 - 53 a ze dne 13. 2. 2014, čj. 7 As 75/2013 – 53, všechny rozsudky dostupné z www.nssoud.cz). Z těchto rozsudků vyplývá dokonce to, že: *„pokud by regulace provedená územním plánem byla regulací nepřiměřenou, byly by správní orgány a soudy povinny tuto*

regulaci neaplikovat." Ale zde je dán ještě prostor, aby se případné spory při aplikaci daly vyřešit již předem, při pořízení NÚP než v průběhu realizace návrhu příslušného stavebního záměru.

Podatelé dále poukazují také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, pod čj. 1 Ao 1/2009 - 185 (str. 8), v němž se uvedený soud mj. vyjádřil tak, že: *„podmínkou veškerých omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývajících z územního plánu musí být ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a o to, že jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*" Zde dochází zjevně k překročení mantinelů přiměřenosti a proporcionality pořizovatelem NÚP v této lokalitě, a to i s ohledem na právní závěr konstatovaný i rozšířeným senát Nejvyššího správního soudu v jeho usnesení ze dne 21. 7. 2009, pod čj. 1 Ao 1/2009 – 120.

V rozsudku Nejvyššího správního osudu ve věci spis. zn. 2 Ao 4/2008 ze dne 5. 2. 2009 Nejvyšší správní soudu (a také již odborné literatura), společně uvádějí, že pokud se jedná o zásahy orgánem veřejné moci, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (také dle otázky k civilizační a politické úloze vlastnického práva v dějinách viz komplexně Richard Pipes: Vlastnictví a svoboda, Argo, Praha 2008).

V tomto případě jde o zásah do vlastnických práv podatelů zásadní (v podstatě dané lokality nadbytečný) a dále není vůbec uvedeno, jakou náhradu by pořizovatel NÚP vlastníkovi vůbec nabídl. Přičemž pořizovatel NÚP již předem ví o tom, že vlastník bude náhradu plně požadovat (pořizovatel se nechová jako řádný hospodář a nepředchází případným sporům a nárokům na něho kladené ze zákona, a to v případě, kdy lze jednoduše sporu předejít, a to s ohledem na podobné rozhodování v jiných věcně shodných lokalitách). Náhradu škody, která je rozhodováním orgánu veřejné moci seznatelná, lze navíc vymáhat i podle práva soukromého (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015 pod sp. zn. 25 Cdo 3444/2013 a ze dne 26. 4. 2016 pod sp.zn. 22 Cdo 1425/2014, dostupné z https://www.nsoud.cz) což podatelé, pokud bude NÚP schválen beze změn, s největší pravděpodobností využijí.

Podatel proto požaduje, aby pořizovatel nového územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti kvalitního využití dané lokality do budoucna a nedošlo k neúčelnému krácení práv podatele (rozdělením lokality na menší celky), tj. aby pořizovatel NÚP z daného sledovaného území (lokality) vynechal násilně umístěnou plochu „O" a sjednotil danou lokalitu do jednoho celku, tak jak je tomu nyní v ÚPmB. Sjednocením plochy by došlo k zamezení znemožnění rozvoje v dané lokalitě. Pokud by byl NÚP schválen beze změn, došlo by k neúčelnému a nepředvídatelnému krácení práv podatelů, a to z důvodů rozhodování orgánů veřejné moci. Tím by byl dán důvod pro podávání žalob, a to i na náhradu vzniklé škody, při konfrontaci a přihlédnutím k jiným srovnatelným či podobným lokalitám v daném či podobném území, tj. při obdobném rozhodování o lokalitách pořizovatel NÚP, a to s jinými (rozdílnými) výsledky a dopady pro vlastníky daných lokalit. Tyto seznatelné rozdíly v rozhodování u pořizování NÚP jsou nahodilé a zcela nepřezkoumatelné (nedůvodné).

V Brně dne 28.6.2021

.....

ROS, a.s.

[redacted]

.....

ADS Group, a.s.

[redacted]

.....

Autocentrum ROS, a.s.

[redacted]

.....

BSZ Holding, a.s.

[redacted]

Důkaz – úřední evidence

Bez příloh

MMB/0337541/2021
Námitky

MMB/0337541/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno rozdělení plochy smíšené obytné v lokalitě SB-1 mezi ulicemi Rybářská -Poříčí (oproti platnému ÚPmB) na tři celky plochami veřejných prostranství. Podatel požaduje zrušení návrhových ploch veřejných prostranství a jejich začlenění do plochy C.

Předmětná plocha ohraničená ulicemi Rybářská- Poříčí je plochou přestavby. Dle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona je plochou přestavby "plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území".

Základem dlouhodobě historicky utvářené i nově navržené struktury města je kostra veřejných prostranství, která je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města, a spolupodílí se na vytváření charakteristického obrazu města. Veřejná prostranství jsou určena pro veřejný život a zpravidla jsou prostorem pro vedení dopravní a technické infrastruktury. Územní plán v plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené (například podrobnější územně plánovací dokumentací) a vymezuje je přednostně na pozemcích města; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie. Veřejné prostranství rovněž slouží k definování urbanistických struktur, k vymezování významných pěších tras a napojení území.

V rámci obecných podmínek využití území jsou v závazné textové části nového ÚPmB v kap. 6 stanoveny podmínky pro utváření zástavby (struktura, výšková hladina, prostupnost území) včetně maximální přípustné délky strany nově vytvářeného bloku, která je stanovena na 200 m. Přičemž blokem se rozumí "ucelená část území, tvořená jedním pozemkem (popř. jeho částí), nebo souborem pozemků (popř. jejich částí), určenými k zástavbě, nebo zastavěnými, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím, popřípadě půdorysně vymezená uliční čarou".

Délka strany bloku při ulici Rybářská (bez rozdělení kolmými plochami veřejných prostranství) je cca 415 m. S ohledem na výše uvedené a vzhledem k maximální délce bloku (tj. 200 m) zpracovatel vymezil 2 příčné plochy veřejných prostranství spojující ulici Rybářskou a Poříčí. Nově utvářené bloky svým měřítkem a velikostí odpovídají založené urbanistické struktuře této centrální oblasti města s kompaktní zástavbou.

Celá plocha smíšená obytná -C mezi ulicemi Poříčí- Rybářská je ve vlastnictví třetích osob. Statutární město Brno vlastní pouze 2 malé zastavěné pozemky při ulici Rybářská, které nejsou ve vhodné poloze pro umístění veřejných prostranství. K vymezení ploch veřejných prostranství tedy nemohly být využity pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, tudíž bylo nutno vymezit plochy veřejných prostranství na soukromých pozemcích. Jednu plochu veřejných prostranství zpracovatel navrhl na v současné době nezastavěném území, které nevyžaduje demolici objektů, druhou v návaznosti na plochu městské zeleně.

Z hlediska dopravního připojení na ulici Poříčí, se vzhledem k jejímu významu ne vždy jedná o komunikaci průjezdnou, umožňující připojení ve všech směrech. To je stanoveno až příslušnou úpravou organizace dopravy, která není předmětem řešení územního plánu.

V rámci konkrétního řešení záměru je pak možná úprava v souvislosti s obecnými podmínkami využití území, viz kap.6.3.2 "Hranice základních ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu. Průběh hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byly respektovány: smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické

MMB/0337541/2021
Námitky

vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.)".
S ohledem na výše uvedené není námitce vyhověno.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu výškové úrovně zástavby u předmětných ploch z úrovně 4 na úroveň 6 či 7. V platném ÚPmB je u předmětných ploch stanovena míra stavebního využití indexem podlažní plochy (IPP – 2,5). Neexistuje žádný přesný převod mezi IPP a výškovou úrovní zástavby, ale dle Konceptu nového ÚPmB odpovídají IPP mezi 2-3 nejvíce výškové úrovně 4 nebo 5. Zároveň ve všech třech variantách Konceptu ÚPmB a také v první návrhu ÚPmB (Návrh 2020) byla u předmětné plochy nastavena výšková úroveň 4. Ostatně, v současnosti se na předmětných plochách nenachází objekty, které by svojí výškou přesahovaly 22 metrů. Je tedy zřejmé, že stanovená výšková úroveň zástavby v aktuálním návrhu ÚPmB (I. upravený návrh 2021) je stanovena v souladu s platným ÚPmB i další plánovací dokumentací na kterou navazuje a není ani v rozporu se skutečným stavem v území. Výšková úroveň 4 u předmětných ploch je taktéž ve shodě s okolní zástavbou. Vždyť i další plochy v okolí předmětných ploch (oblast okolo Mendlova nám.) jsou vymezeny převážně s výškovou úrovní zástavby 4, případně s ještě nižší úrovní 3. Vyšší úroveň zástavby se v této lokalitě nevyskytuje.
Podatel upozorňuje na fakt, že v rámci územní studie „Výškové zónování v Městské památkové rezervaci (MPR) a jejím ochranném pásmu“ byly předmětné plochy vymezeny jako součást zóny ve stabilizovaném území, kde je možno výškovou hladinu zvyšovat. Toto tvrzení je pravdivé, ale tato studie zároveň uvádí, že předepsaná maximální výšková hladina zástavby je 25 m, což rozhodně neodpovídá výškové úrovni 7 a spíše to neodpovídá ani výškové úrovni 6. Podatelem požadované výškové úrovně 6 a 7 byly na území města Brna vymezeny pouze u 4 konkrétních lokalit, které zpracovatel vytipoval jako vhodné pro výstavbu výškových budov. Jde o lokality Jižní čtvrť tzv. Trnitá; Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna); Heršpická a Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská.
Jedním z hlavních důvodů, proč není u předmětných ploch možné povolit vyšší výškovou úroveň zástavby je skutečnost, že se předmětné plochy nacházejí v místě chráněného pohledu na vedutu města z vyhlídky v Kamenné kolonii. Veduta města patří dle návrhu ÚPmB mezi hlavní hodnoty navržené k ochraně. Posuzování veduty je vztaženo k významným místům pohledu na vedutu města a vyhlídka v Kamenné kolonii mezi tyto místa patří. Dle zpracovatele by vyšší úroveň zástavby u předmětných ploch mohla tento pohled na vedutu města ohrozit, i z toho důvodu byla u předmětných ploch vymezena „pouze“ výšková úroveň 4.
Výšková úroveň 4 však umožňuje umístění tzv. lokální dominanty, a to až do výšky 40 m. Umístění lokální dominanty je přípustné u urbanisticky významných situací, které jsou podrobně popsány v kapitole 6.4.2 textové části výroku navrhovaného ÚPmB. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality. Z hlediska ochrany veduty města platí, že u vyhodnocování konkrétních záměrů je důležitá nejenom výška budoucích staveb, ale i jejich tvar a celková velikost; štíhlá silueta výškového objektu má zpravidla menší nežádoucí dopad na vedutu než například nevhodně orientovaný deskový objekt. Veškeré záměry v územích s výškovou úrovní 4, 5, 6 a 7 umístěné ve sledované výseči je nutné pro jejich přípustnost vyhodnotit z hlediska jejich případného negativního působení na vedutu města.
Zároveň však platí, že pokud již bylo vydáno územní rozhodnutí, ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, je takový záměr přípustný, a to i v případě, že nebude odpovídat nově stanovené výškové úrovni.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337542/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

7/2

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0337542
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	AMB Finance s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	46966765
Trvalé bydliště/ sídlo	Dornych 724/65a, 617 00 Brno

E-mail: tel. č.

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Komárov parc. č. 1266/10, 1266/11, 1266/12, 1266/13, 1266/28, 1266/30, 1274/1

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~ (území, ke kterému se vztahuje námitka/~~připomínka~~)

Městská část	Brno-Jih
Katastrální území	Komárov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1266/10, 1266/11, 1266/12, 1266/13, 1266/28, 1266/30, 1274/1
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kv-7

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 2

Podáváme námitku k upravenému Návrhu nového ÚP města Brna v návrhové ploše komerční vybavenosti Kv-7 proti využití prostorové rezervy tzv. severojižního diametru Tr/71 na dotčených pozemcích (viz soupis výše) v takto jednostranně zakresleném rozsahu a zdvořile **požadujeme navrátit tuto rezervu do rozsahu a umístění v prostoru ulice Kalová tak, jak je zakresleno v platném ÚP města Brna v aktuálním znění.**

Zdůvodnění:

Lokalita se nachází v těsné blízkosti hlavní komunikační osy na trase centrum-jih města u dopravní tepny Dornych. Záměrem naší společnosti je na výše uvedených pozemcích realizovat developerský projekt polyfunkčního domu s obchodním parterem a nebytovými prostory i bydlením v patrech. Tento projekt je již v přípravě a logicky od počátku počítal s omezením dle v současnosti platného ÚP. Upravený Návrh však tento záměr významně omezuje či přímo znemožňuje.

V Brně dne 28.6.2021	Ing. Josef Zámečník, jednatel AMB Finance s.r.o. Podpis: [redacted]

AMB Finance s.r.o.
Dornych 65A, 617 00 Brno
IČ: 469 66 765, DIČ: CZ46966765
Výpis z OR: KS v Brně, odd. C, vl. 6851

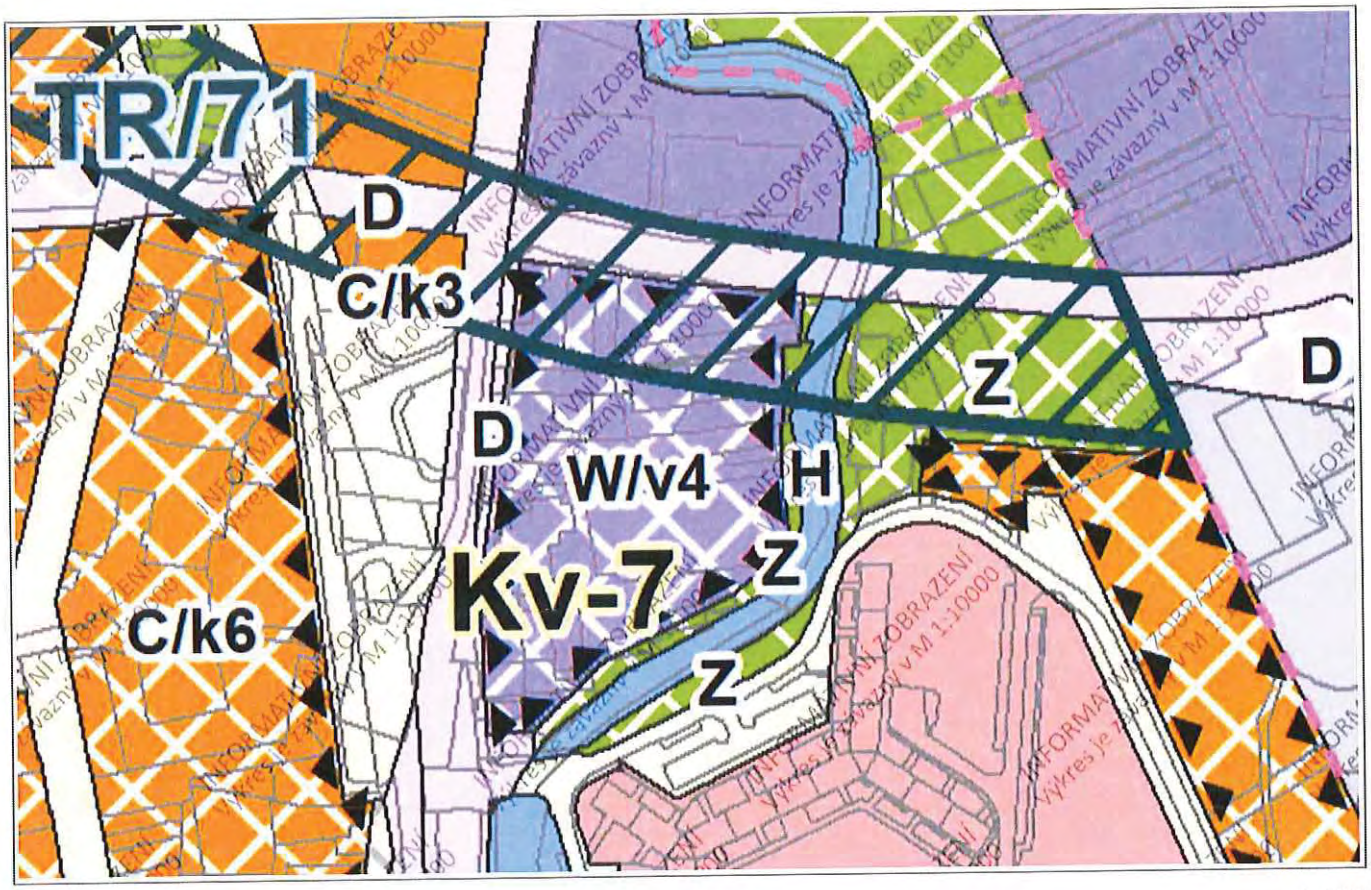
*nehodící se škrtněte



© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, ÚPmB úplné znění k 20.05.2021

1 : 1 500

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK

1 : 2 000

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

MMB/0337542/2021
Námitky

MMB/0337542/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením koridoru záměru TR/71 v rozvojové lokalitě Kv-7 a je požadováno vymezení podle současného územního plánu.
Jedná se o zpřesnění záměru v rámci úkolů pro územní plánování ze ZÚR (kapitola H.4). Koridor je vymezen na základě shodné dokumentace, která byla podkladem pro zpřesnění trasy v současném územním plánu, ovšem odlišným grafickým zobrazením.
V rámci Návrhu pro opakované veřejné projednání je vyznačení záměru TR/71 formou koridoru, ve kterém je možné předpokládat vedení podpovrchového úseku dopravní stavby, nejedná se tedy o trasu. Rozsah stavby bude předmětem podrobnějších dokumentací a v současné době nelze stanovit přesné dotčení území.

Zástavba před realizací výhledové dopravní stavby je v předmětné lokalitě možná, ale je nutná koordinace záměrů v území a potřeba vytvoření podmínek pro budoucí realizaci dopravní stavby (např. způsob založení zástavby apod.).
Pokud je záměr podatele v předmětné lokalitě koordinován s řešením podle současného územního plánu a v případě podpovrchového úseku i s prověřením dopravně urbanistické studie „Severojižní diametr“ (zpracovatel PK Ossendorf s.r.o., 05/2007), tak jsou záměry v území vzájemně koordinovány.
Obdobným způsobem jsou povolovány záměry např. v Jižním centru, kde je však zpracováno podrobnější řešení podpovrchového úseku.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

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

881

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového ÚPmB**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337550
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337550/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Ořešín	
Katastrální území	Brno Ořešín 412680	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

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.

ZDŮVODNĚNÍ:

- Přičlenění ke změnové kartě Or-1 z důvodu **komplexního řešení inženýrských 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. **Jinak nastane situace, že už toto území nebude možné připojit na jakékoliv potřebné inženýrské sítě !!!** Na územní studii jsme ochotni se finančně podílet.
- 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 dotčeného území do stejné plochy B/r1. **Žádáme přistupovat k naší lokalitě se stejným pohledem jako k sousedním pozemkům a zařadit je do stejného typu ploch B/r1.**
- Před rokem 1989 byla v této lokalitě, na celém území od ul. Drozdí po konec ul. Tihůvka, zamýšlena **bytová výstavba**. Vlivem událostí roku 1989 k výstavbě již nedošlo. I z tohoto historického důvodu žádáme tedy, aby se k lokalitě přistupovalo komplexně, **nedělila se na drobné nepřístupné celky** a **aby byla zařazena do ploch obytných B/r1.**
- Podpora bytové výstavby v Brně. V městě Brně je velmi nízká nabídka nového bydlení, což má za následek nepřiměřeného růstu cen nemovitostí. Pohybujeme se na prvním místě v republice v porovnání ceny bytu a výše platu. Pro mnoho mladých rodin se tak stává vlastní bydlení nedosažitelné. Proto by se měly rozšířit možnosti ploch pro rodinnou a bytovou výstavbu.
- Doplnění urbanistické a hmotové jednolitosti struktury okolí. **Žádáme sjednotit strukturu okolního prostředí s naší lokalitou uvězněnou mezi sousedy, kterým bude umožněno rozvíjet strukturu zástavby.**
- Kultivace prostředí – rádi bychom podpořili územní studii, která bude řešit komplexně celé území této lokality a přinese této lokalitě jednolitost zástavby a tím pádem kultivaci prostředí. Což s sebou přináší zvýšení standardu bydlení celé městské části Ořešín.

V …Brně… dne 25. 6. 2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

[redacted]

JEDNÁ SE O SPOLEČNOU NÁMITKU,

ZASTUPUJE [redacted]

VŠECHNY ÚDAJE PROSÍM ZASLAT NA ADRESU:

[redacted] 62300 BRNO.

DALŠÍ ZÚČASTNĚNÉ BUDEME INFORMOVAT.

Příloha formuláře námitky

k návrhu nového

Územního plánu města Brna

ZAHRÁDKY OŘEŠÍN

UL. TIHŮVKA

BRNO OŘEŠÍN

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:

INVESTOR: [redacted]

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Ořešín (712680)

PARC. Č..

Č.p.	Výměra m2	Druh pozemku	
[redacted]			
			66432 Vranov

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.

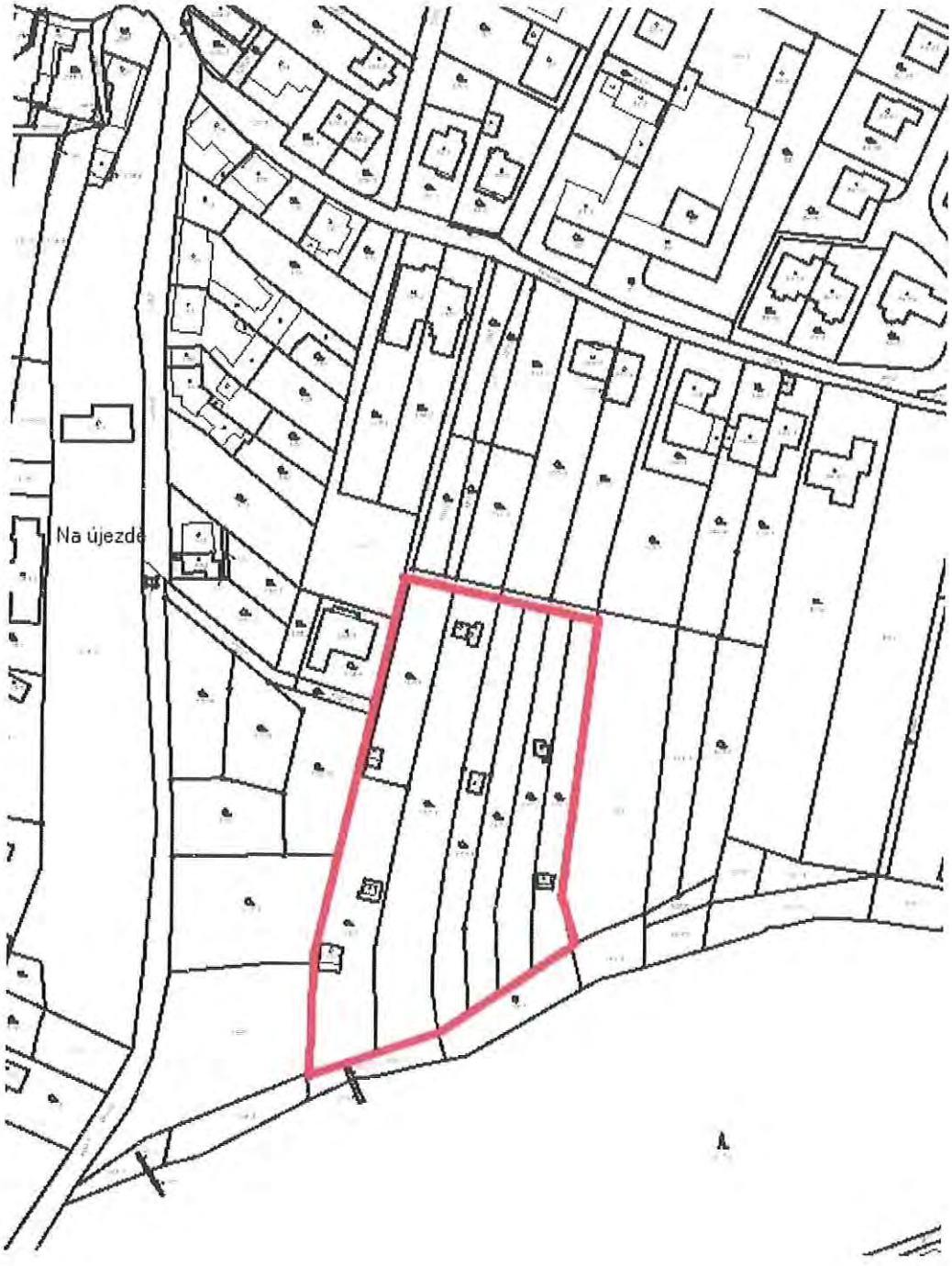
Obsahem dokumentace je:

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.





5/ Námitky Územního plánu m. Brna – zahrádky, Brno Ořešín

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

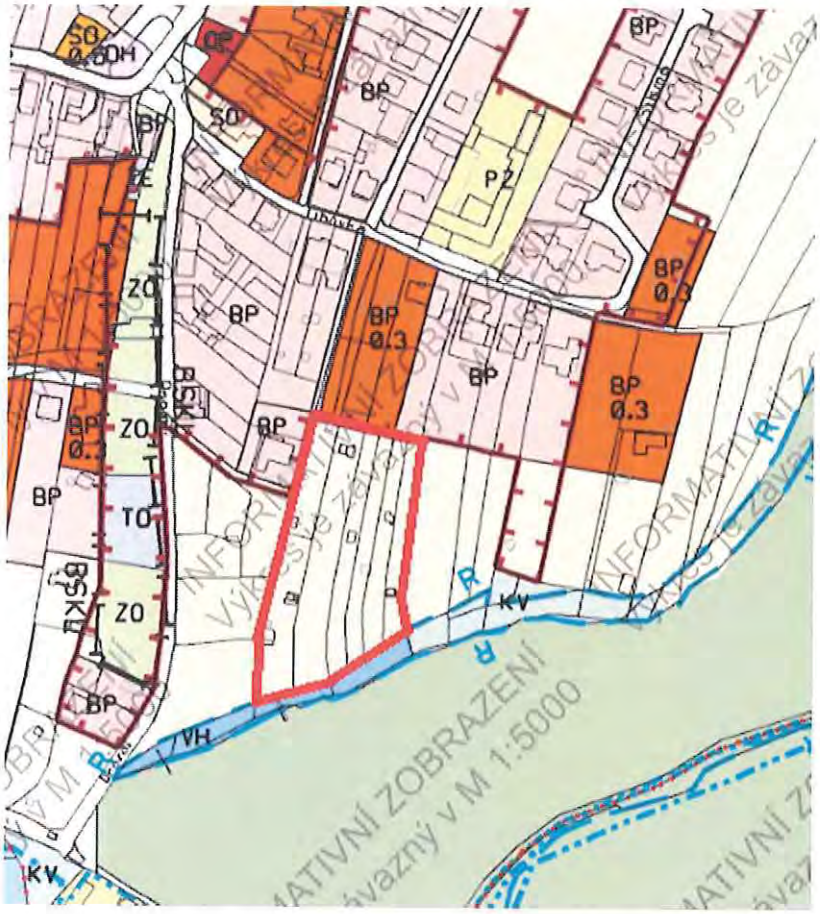
- V okolí se nachází objekty rodinné výstavby o 2-4.np.

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 inženýrské sítě**
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

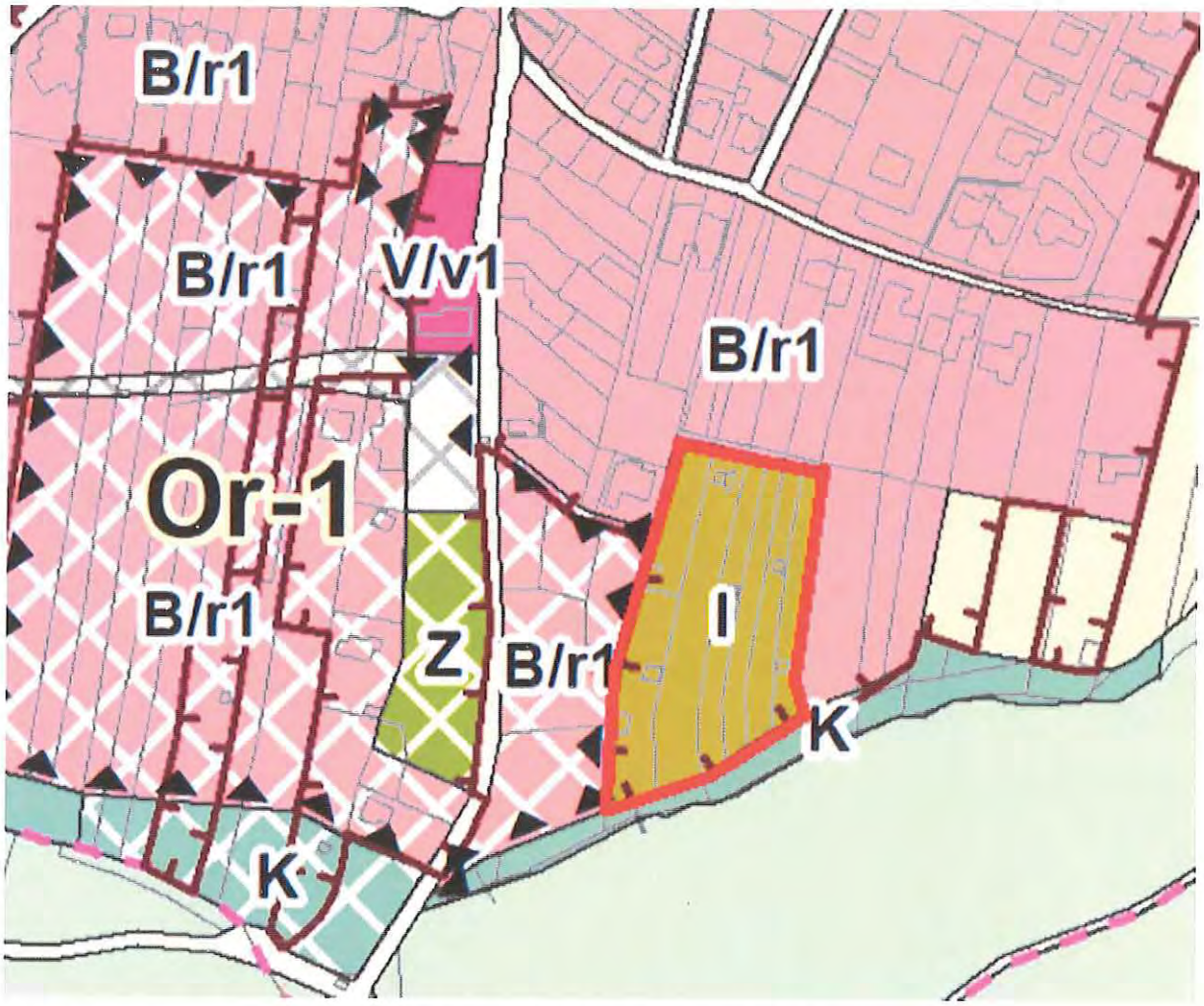
POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost rozvoje a podpory bydlení v městě Brně.

ZÁMĚR INVESTORA

Nechceme, aby naše lokalita zůstala uvězněná mezi sousedy, **bez možnosti napojení na okolní infrastrukturu**! Proto žádáme začlenění do územní studie sousedního pozemku, na které jsme ochotni se finančně podílet. A dále žádáme o nedělení lokality na drobné odříznuté celky a **stejný přístup k využití celé lokality B/r1**.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

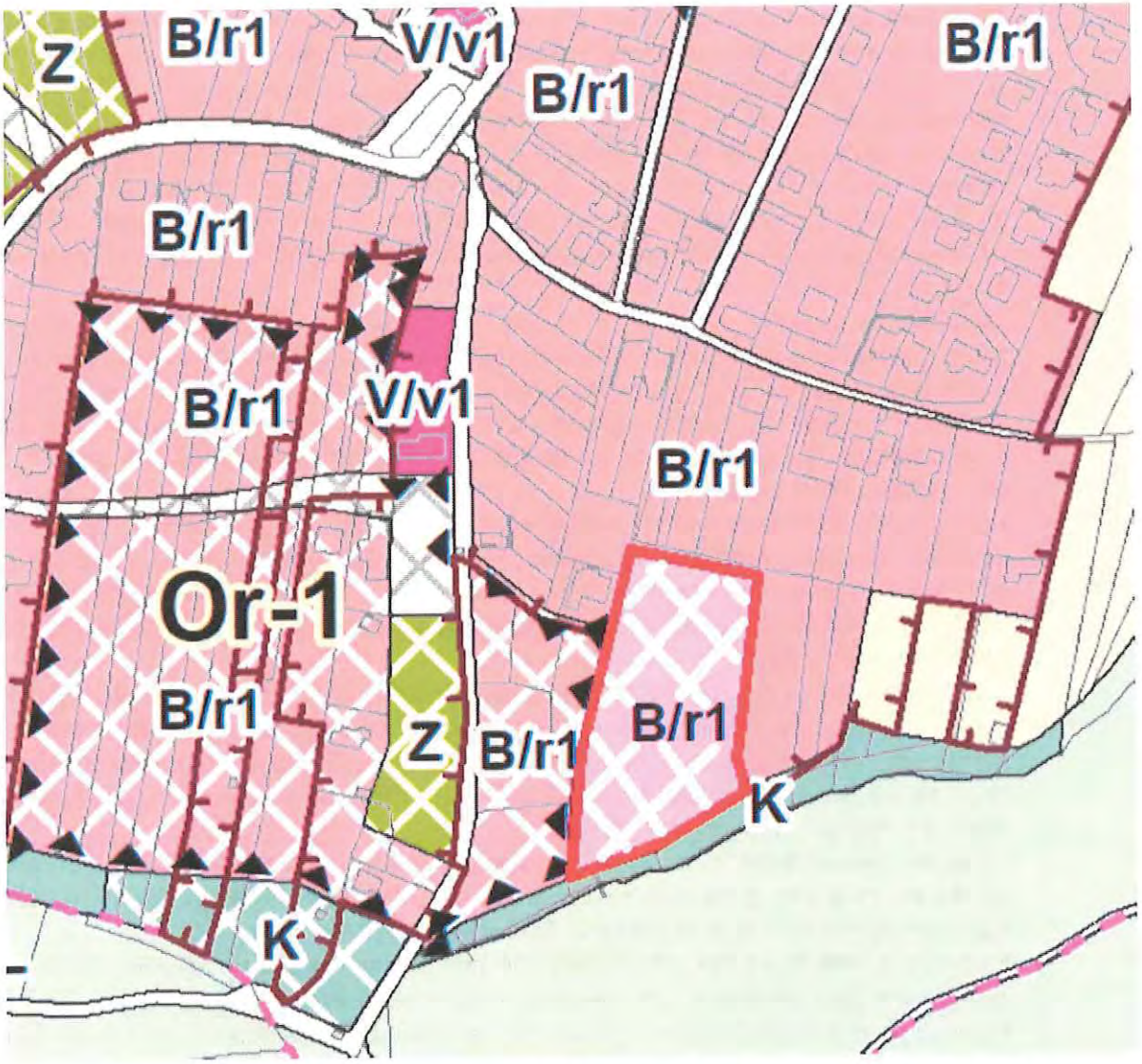


Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách I – plochy zahrádek.

Sousední plochy sousedící vlevo, byly v návrhu územního plánu 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 v návrhu územního plánu zařazeny do stabilizovaných ploch B/r1 - plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA (NÁMITKA)



- Změna z I na B/r1. Změna z ploch zahrádek na plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční, výšková úroveň 1 (3-7m)
- Změna z plochy stabilizované na plochu návrhovou
- Přičlenění ke změnové kartě Or-1

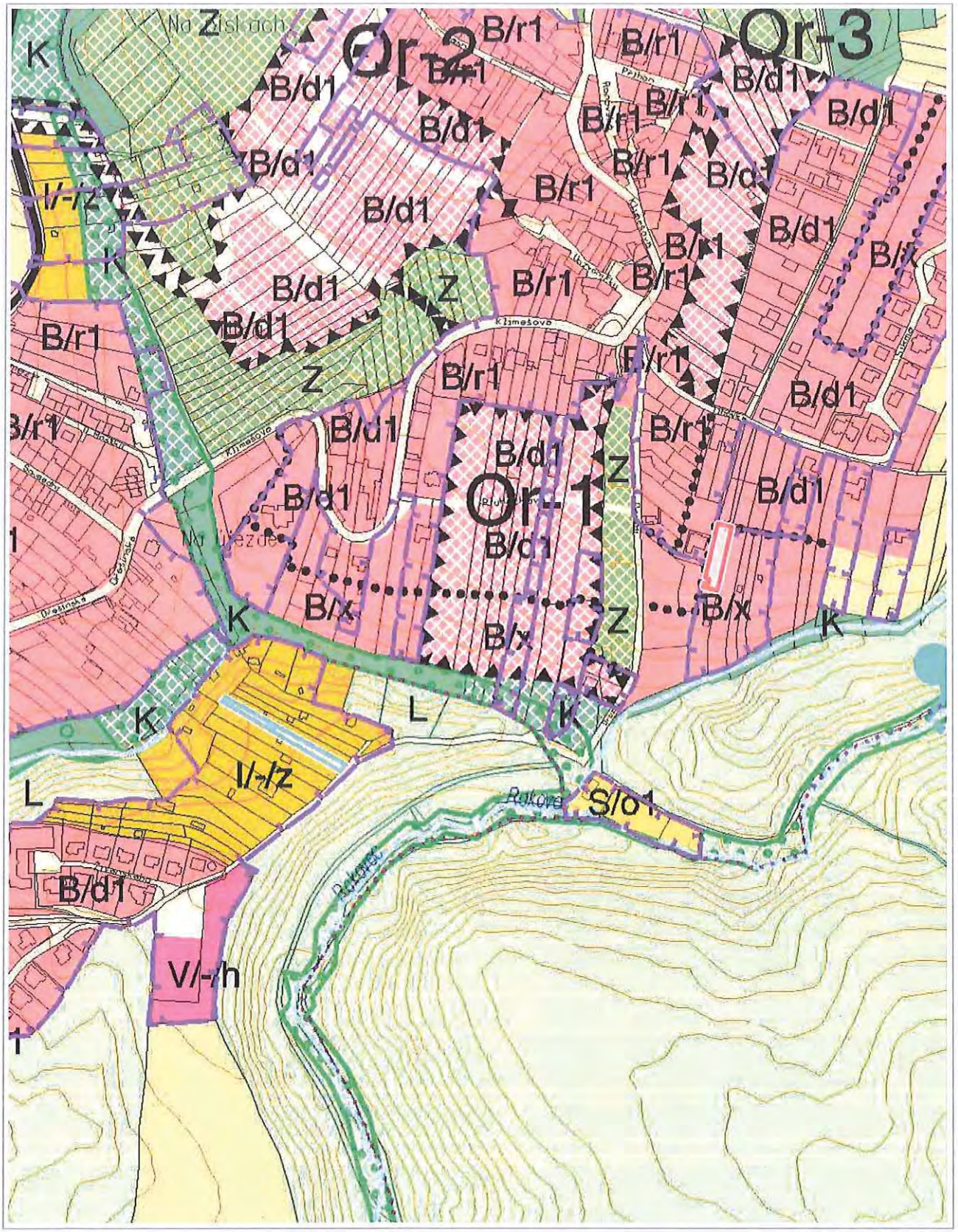
ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Přičlenění ke změnové kartě Or-1 z důvodu **komplexního řešení inženýrských 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. **Jinak nastane situace, že už toto území nebude možné připojit na jakékoliv potřebné inženýrské sítě !!!** Na územní studii jsme ochotni se finančně podílet.
- 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 dotčeného území do stejné plochy B/r1. **Žádáme přistupovat k naší lokalitě se stejným pohledem jako k sousedním pozemkům a zařadit je do stejného typu ploch B/r1.**
- Před rokem 1989 byla v této lokalitě, na celém území od ul. Drozdí po konec ul. Tihůvka, zamýšlena **bytová výstavba**. Vlivem událostí roku 1989 k výstavbě již nedošlo. I z tohoto historického důvodu žádáme tedy, aby se k lokalitě přistupovalo komplexně, **nedělila se na drobné nepřístupné celky** a **aby byla zařazena do ploch obytných B/r1.**
- Podpora bytové výstavby v Brně. V městě Brně je velmi nízká nabídka nového bydlení, což má za následek nepřiměřeného růstu cen nemovitostí. Pohybujeme se na prvním místě v republice v porovnání ceny bytu a výše platu. Pro mnoho mladých rodin se tak stává vlastní bydlení nedosažitelné. Proto by se měly rozšířit možnosti ploch pro rodinnou a bytovou výstavbu.
- Doplnění urbanistické a hmotové jednolitosti struktury okolí. **Žádáme sjednotit strukturu okolního prostředí s naší lokalitou uvězněnou mezi sousedy, kterým bude umožněno rozvíjet strukturu zástavby.**
- Kultivace prostředí – rádi bychom podpořili územní studii, která bude řešit komplexně celé území této lokality a přinese této lokalitě jednolitost zástavby a tím pádem kultivaci prostředí. Což s sebou přináší zvýšení standardu bydlení celé městské části Ořešín.

- V KONCEPTU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHRNUTO DO PLOCHY B/x VE VŠECH VARIANTÁCH.
- JE SOUČÁSTÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

GISBRNO

25. 6. 2021



100 m

1 : 5 000

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

MMB/0337550/2021
Námitky

MMB/0337550/2021

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
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB/
Přil.: 0337552

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

7/3

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**ÚPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337552/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č [redacted]

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Brno-Bzstrc parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Jedná se o pozemky v chatové oblasti Kozí Horka přiléhající k ulici Rakovecká
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

Jsem vlastníkem pozemků p.č. [redacted] k.ú. Bystrc na Brněnské přehradě v lokalitě Kozí Horka.

Pozemky p.č. [redacted] jsou situovány v návrhu nového územního plánu jak do plochy pro zahrádky – I. tak do plochy pro individuální rekreaci – R/r1/i
Pozemky p.č. [redacted] jsou navrženy do plochy pro zahrádky – I.

Již k návrhu nového územního plánu jsem podal námitku se zařazením pozemků do plochy pro zahrádky. Na pozemku 4196 stojí naše využívaná stavba pro rodinnou rekreaci a zařazení do ploch pro zahrádky je pro nás neakceptovatelné.

Mé námitce však nebylo vyhověno a pozemky jsou opět zařazeny do plochy pro zahrádky – navíc pozemky p.č. [redacted] sou nadále situovány ve dvou rozdílných funkčních plochách, což považuje za závažný problém z hlediska možného využití do budoucna.

S tímto řešením opět nesouhlasím a žádám o přehodnocení funkčního využití uvedených pozemků a jejich zařazení do ploch pro rekreaci, a to buď pro individuální

R/r1/i nebo rekreaci hromadnou R/v2 – a to především u pozemku p.č. [redacted] vše k.ú. Bystrc z následujících důvodů:
Vyhlášená rekreační oblast Přehrada je významnou rekreační oblastí, kterou navštěvují rekreanti především k účelu rekreačnímu – koupání, vycházky, relaxace, odpočinek apod.

Navržení ploch pro zahrádky a využívání pro zahradničení je tak v rozporu se zamýšlenou a skutečnou funkcí rekreace, která je pro rekreační oblast typická.

Je zcela absurdní, že v rekreační oblasti, která je určena jednoznačně pro rekreaci, jsou navrženy plochy zahrádek, které tomuto způsobu využívání v žádném případě neodpovídají.

Navíc spousta pozemků je rozčleněna do dvou funkcí, které mají rozdílný způsob využívání. Jedná se o stabilizované území, které je tímto navrženým způsobem využívání znehodnoceno, a především vůbec neodpovídá skutečnému stavu využívání území.

Argumentovat tím, že podkladem pro zpracování nového územního plánu je území studie zpracovaná v letech 2012 – 2013, je naprosto zavádějící. Jedná se nezávazný dokument, jehož návrh je jednou z variant posouzení, jak je možné specifikovat využívání rekreační oblasti a zpracovatel ji neměl bezmyšlenkově převzít do nového územního plánu a měl ji vyhodnotit tak, jak je v současné době opravdu využívána a **zohlednit hlavně její rekreační potenciál – proto se také jedná o rekreační oblast, a nikoliv o zahrádkářskou lokalitu.**

V případě, že by se zpracovatel opravdu zabýval skutečným stavem využívání rekreační oblasti a území řádně vyhodnotil na místě samém, určitě by zjistil, že v navržených plochách zahrádek jsou situovány stavby se zastavěnou plochou určitě větší než 50m2, že některé objekty mají zastavěnou plochu i větší než 80m2 nebo 100m2. Takovým způsobem opomíjený skutečný stav v území pokládám za protiprávní a v každém případě diskriminační.

V návrhu nového územního plánu v textové části je mimo jiné uvedeno:
Rekreační oblasti jsou v územním plánu specificky vyznačeny v návaznosti na větší územní potenciál, koncentraci rekreačních aktivit, tradiční rekreační využívání a pestrost skladby rekreačních činností a snadnou dostupnost individuální a hromadnou dopravou.
Pro plochy s rozdílným způsobem využití v rámci rekreačních oblastí platí podmínky využití obecně stanovené pro tyto plochy, s následujícím upřesněním:
• rekreační vybavenost včetně parkování bude přednostně umísťována v místech nástupních míst a center vybavenosti;
Rekreační oblast Přehrada umožňuje velmi různorodé formy veřejného rekreačního a sportovního využití.

Proto navrhuji, aby pozemky p.č. [redacted] k.ú. Bystrc byly zařazeny do rekreačních ploch přinejmenším pro individuální rekreaci R/r1/i. U pozemku p.č. [redacted] k.ú. Bystrc který je situován přímo u ulice Rakovecká a nad veřejnými plážemi navrhuji jeho začlenění do plochy pro hromadnou rekreaci R/v2. Tento pozemek by měl být využíván především pro hromadnou rekreaci a měl by sloužit jako zázemí pro návštěvníky a potřebné služby pro rekreanty.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337552/2021
Námitky

MMB/0337552/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy krajinné zeleně rekreační a nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci.
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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.: MMB
Příl.: 0337559

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

867

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337559/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	**JANICO ESTATE s.r.o.**
Datum narození/ Identifikační číslo	**18828850**
Trvalé bydliště/ sídlo	Rakovecká 1335/13 Brno Bystrc 63500

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem ~~- nejsem*)~~ občan města Brna

Jsem ~~- nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Brno-Bystrc parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Jedná se o pozemky přiléhající k ulici Rakovecká, které se svojí polohou a obslužností nabízejí jako ideální na zřízení parkoviště
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 3

Jsem vlastníkem pozemků na Brněnské přehradě v p.č. 3515/2, 3514/1 a 3516/2, k.ú. Bystrc

<u>Návrh úpravy nového územního plánu</u>

Požaduji rozšíření plochy D pro parkování v rekreační oblasti Přehrada v lokalitě Rakovecká

V návrhu nového ÚP byla při ulici Rakovecká v lokalitě Rakovec navržena nová parkovací plocha D.

K tomuto návrhu jsem podal námitku, kde jsem navrhoval rozšíření tohoto parkoviště o pozemky p.č. 3515/2, 3514/1 a 3516/2, k.ú. Bystrc.

Všeobecně je známo, s jakými problémy se rekreační oblast potýká ohledně parkování. Lokalita Rakovec a navazující lokalita Kozí Horka jsou jedny z nejvíce navštěvovaných oblastí. Jsou to významné rekreační oblasti, kde však zajištěná minimální možnost parkování.

Parkuje se proto všude – na krajnicích, na loukách, na soukromých pozemcích. **Mimo jiné na i pozemku v mém vlastnictví – na pozemku p.č. 3515/2, který navazuje přímo na nově navrženou plochu pro parkování.**

Proto jsem byl naprosto udiven, že mé námitce nebylo vyhověno, a to ani zčásti, přesto že je můj pozemek protiprávně využíván k parkování při větších akcích, které město Brno organizuje na Brněnské přehradě – viz foto neoprávněného parkování.

Návrh, a především rozsah této plochy pro parkování je naprosto nedostatečný a nezaručuje v žádném případě dostatečnou možnost parkování pro rekreanty.

Návrh č.1 – rozšíření parkoviště o pozemek p.č. 3515/2, k.ú. Bystrc
Proto opět požaduji, aby byl můj pozemek začleněn do plochy pro parkoviště, protože je již v současné době protiprávně využíván jako parkoviště a byl tak napraven skutečný stav, kdy v sezónních akcích je z něj hromadné parkoviště – viz příloha č. 1.
Myslím, že zvětšený rozsah plochy pro parkování ocení každý občan Brna, který musí při návštěvě Brněnské přehrady najezdit mnoho kilometrů, než konečně někde zaparkuje. Nedostatek parkovacích míst omezuje i návštěvníky hotelu Rakovec, kde na vyhrazených parkovacích místech pro ubytované rekreanty parkují osoby, které zde nejsou ubytované a způsobují tím značné problémy.

Návrh č.2 – rozšíření parkoviště o pozemky p.č. 3515/2, 3514/1, 3516/2.....
Vzhledem k nemožnosti zaparkování aut v sezónním období a značným problémům s parkováním na Brněnské přehradě navrhuji ještě rozšíření parkoviště o výše uvedené pozemky, kdy by vznikla parkovací plocha navazující přímo na ulici Rakovecká a parkoviště by bylo průjezdné z obou směrů – viz příloha č.2.

Je zcela zarážející alibistický přístup zpracovatele, kdy je všeobecně známo, s jakými potížemi se Brněnská přehrada potýká ohledně parkovacích ploch, že v návrhu nového územního plánu tento problém není dostatečně zohledněn a jsou navrženy minimální parkovací plochy, které nemohou být pro občany Brna a návštěvníky dostatečné – to je myslím zřejmé i naprostému laikovi.

Myslím, že zpracovatel nového územního plánu by se tímto problémem měl dostatečně zabývat, protože tento problém je zde dlouhodobě a není také dlouhodobě řešen a již vůbec dostatečně zohledněn v novém územním plánu.

Rekreační oblast Přehrada je významnou rekreační oblastí jak pro Brňany, tak pro návštěvníky z širokého okolí, a je smutné, když není možné v letních měsících zde skoro nikde zaparkovat. Tento nepříznivý stav by se měl napravit a zpracovatel nového ÚP by se jím měl dostatečně zabývat. Je to myslím ve veřejném zájmu nás všech.

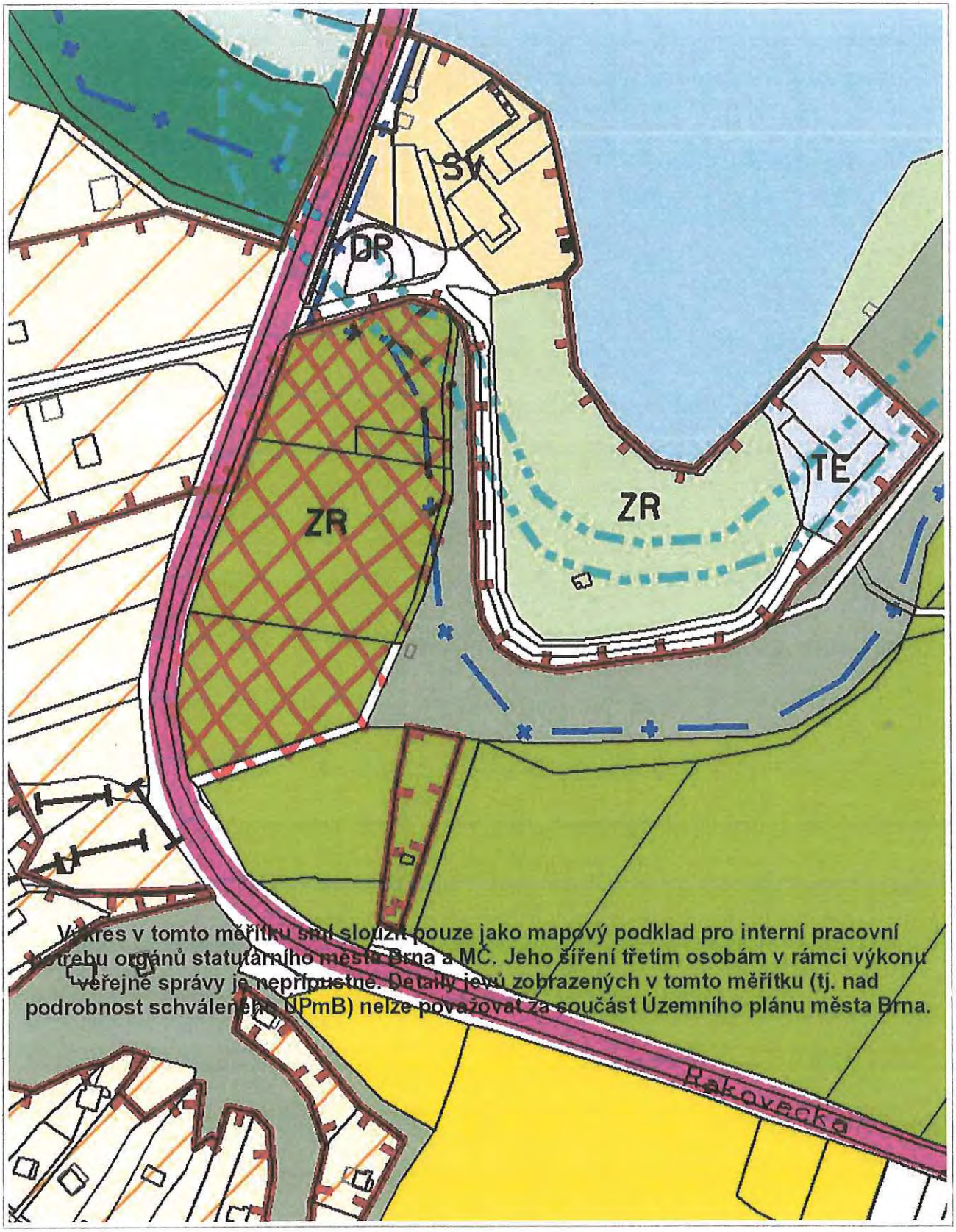
Přílohy:
1. **Návrh řešení parkovací plochy dle návrhu varianty č.1**
2. **Návrh řešení parkovacích ploch dle návrhu varianty č.2**
3. **Foto neoprávněného parkování na louce**

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha č. 1

Návrh č. 1



50 m

1 : 1 887

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, ÚPmB úplné znění k 20.05.2021

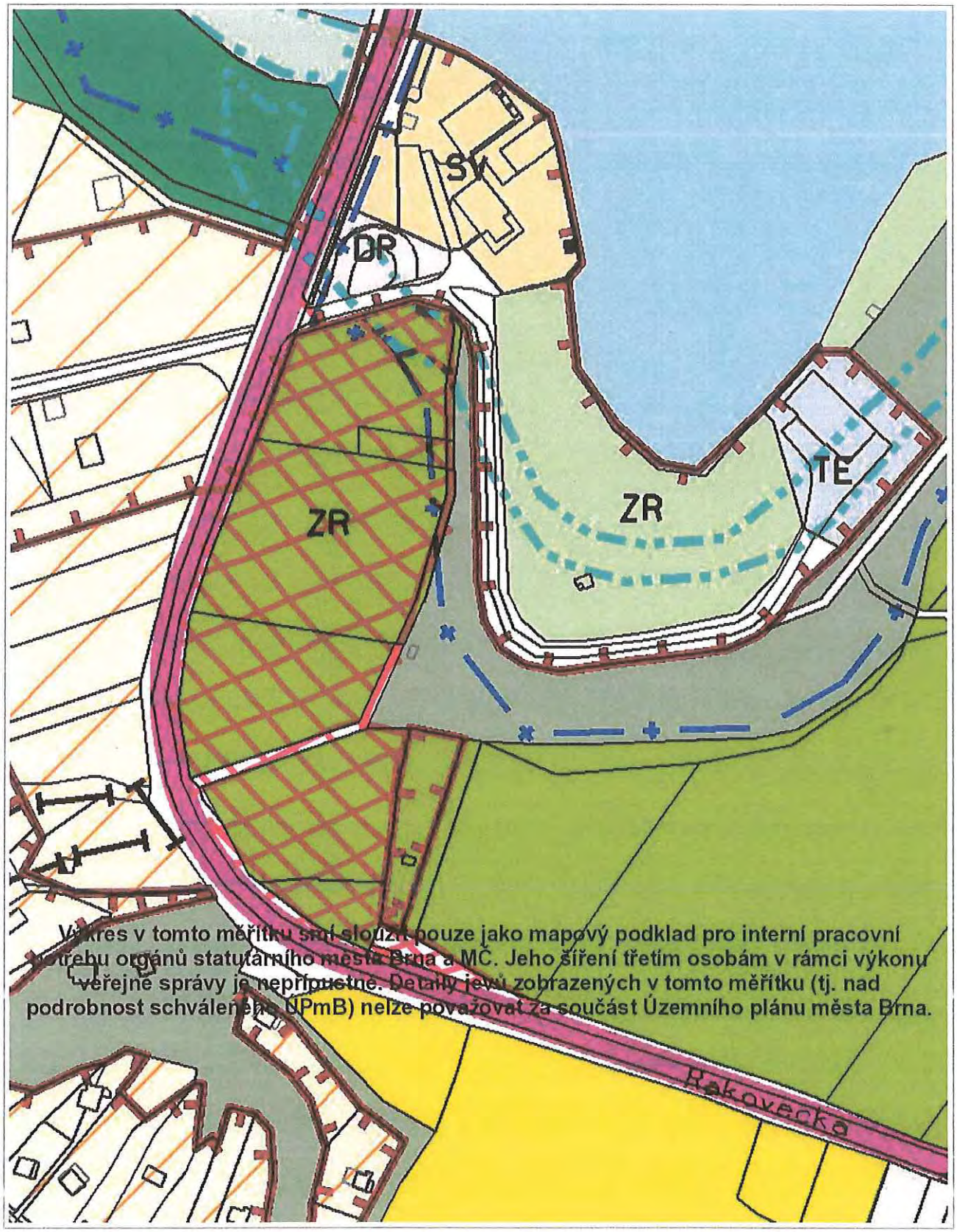
Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Nová plocha D

Příloha č. 2

GISBRNO

Návrh č. 2



50 m

1 : 1 887

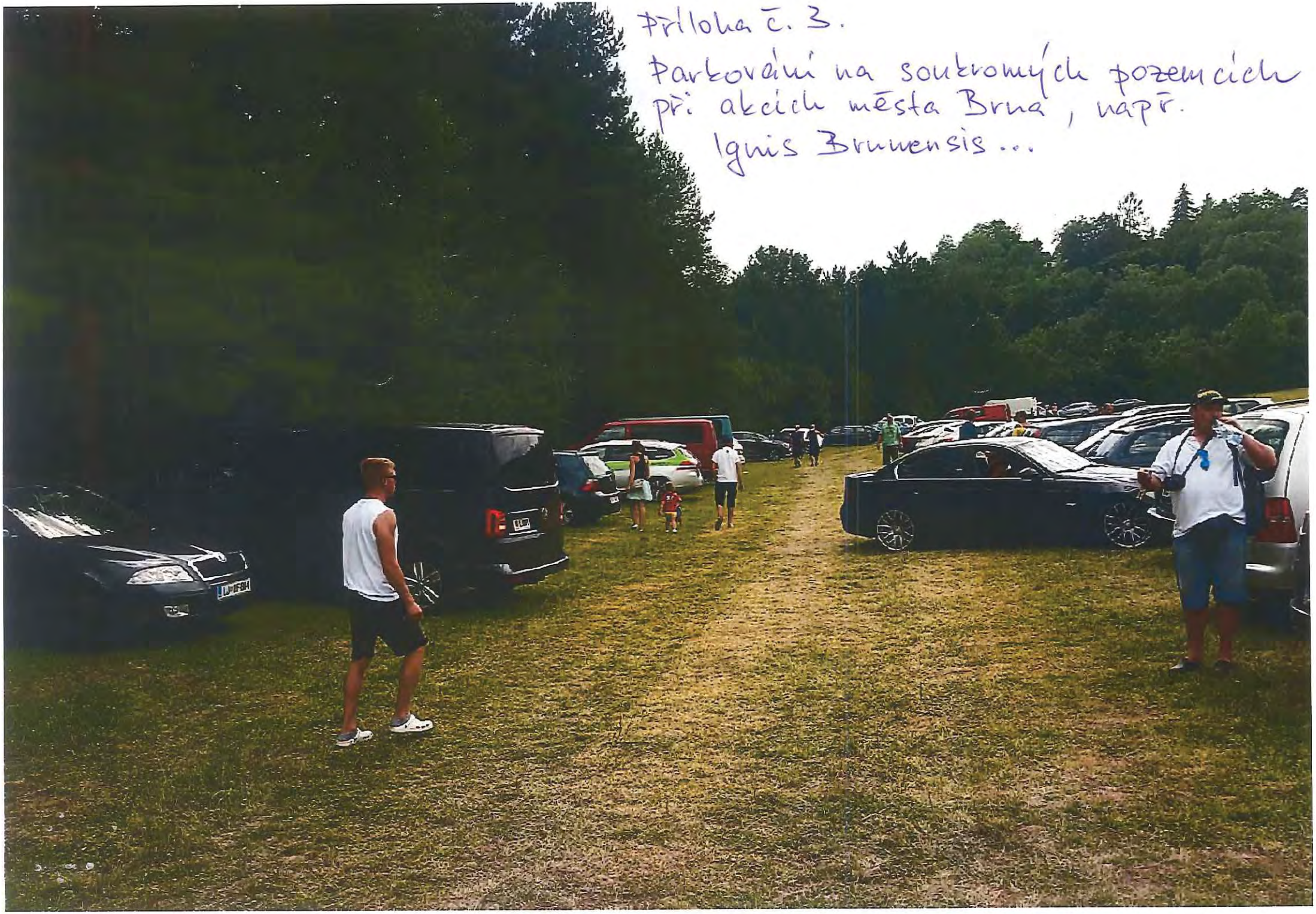
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, ÚPmB úplné znění k 20.05.2021

Nová plocha D

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Příloha č. 3.

Parkování na soukromých pozemcích při akcích města Brna, např. Ignis Brunensis...



MMB/0337559/2021
Námitky

MMB/0337559/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tato lokalita je pro veřejně přístupnou zeleň určena dlouhodobě aktuálně platným územním plánem a v návrhu nového územního plánu byla vymezena v souladu s již projednaným konceptem a také v souladu s platnými územně plánovacími podklady: ÚS Rekreační oblast Brněnská přehrada - výsledný návrh (2013, ERA) a ÚS Návrh změn ÚPmB vyplývající z územní studie Rekreační oblast Brněnská přehrada výsledný návrh (Pech, 2016). Hlavním nástupním místem a hlavním centrem vybavenosti Rekreační oblasti Přehrada je přístaviště s navazujícím záchytným parkovištěm a se snadnou pěší dostupností od nejbližší zastávky VHD. Proto se nejeví další rozšíření plochy D na úkor plochy městské zeleně v této oblasti účelné. Realizace zeleně pro širokou skupinu obyvatel je zde ve veřejném zájmu, a i z tohoto důvodu je zde pro městskou zeleň a veřejná prostranství vymezeno předkupní právo P/Z/0035. Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0337568

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

711

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

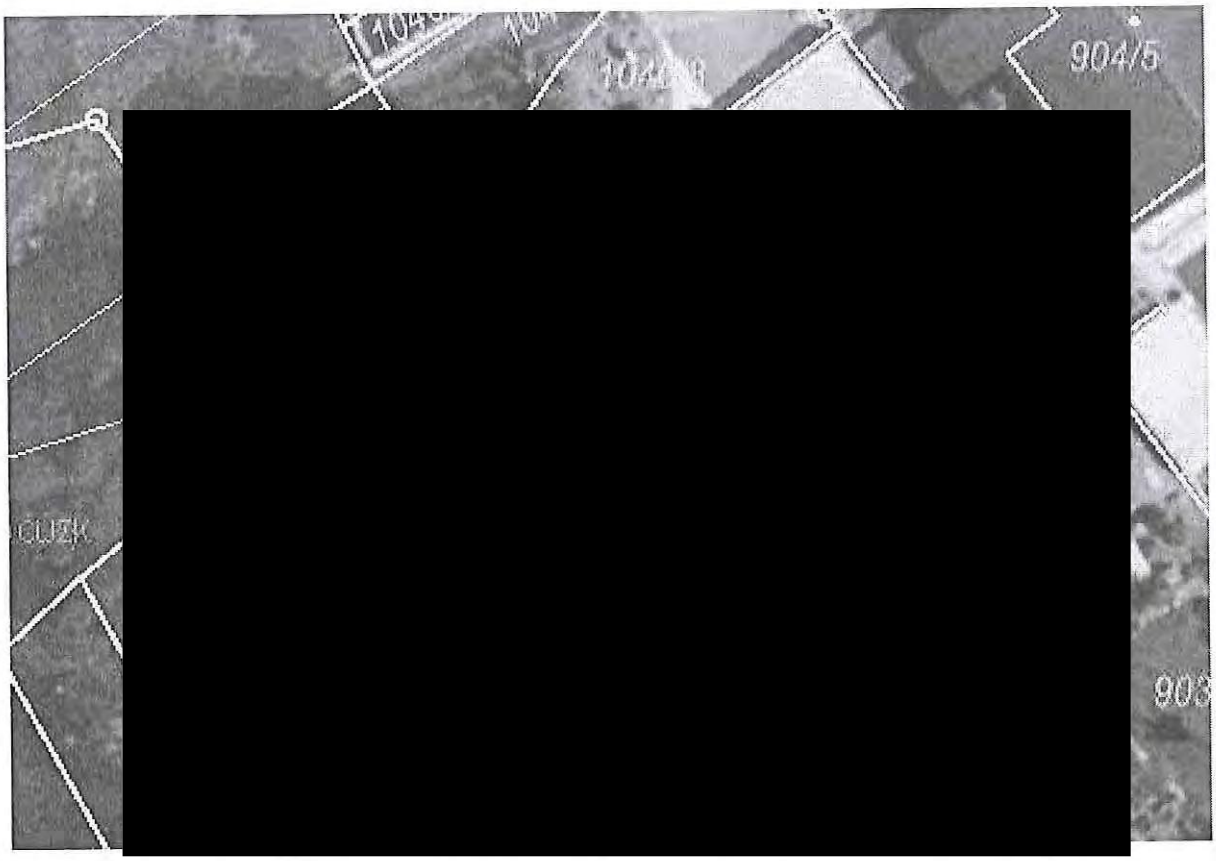
Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337568/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Adresa	[redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území .....Obřany....., parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno – Maloměřice a Obřany	
Katastrální území	Obřany	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Žádáme o přehodnocení a změnu k původnímu návrhu (2020), kdy byly pozemky (zahrady) v lokalitě Výpustky vedeny jako zastavitelná plocha k bydlení.** **Pozemek patří mým rodičům a s jejich souhlasem jsem tam chtěl vybudovat vlastní, malý domov pro rodinu.** **Náš pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti komunikace a sítí, takže při dobré vůli by bylo možné splnit sen brněnským rodákům, i když vím, že někteří sousedé, kteří již mají své bydlení zařízené s naší vizí zrovna nesouzní.** **Námi navrhovaná změna se nutně nemusí týkat celého pozemku, v podstatě žádáme o možnost postavit si malý dům, což by velmi pozitivně ovlivnilo kvalitu života mojí rodiny.** **V případě negativního posouzení naší žádosti žádáme o zahrnutí výše zmíněných parcel do rezervy lokality v b-12.**	
- grafická příloha ☐ ano ☐ ne - další přílohy	**S díky** [redacted]	
V Brně, dne 25.6. 2021	Podpis: [redacted]	


904/5

[redacted]

MMB/0337568/2021
Námitky

MMB/0337568/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K redukci rozvoje na k. ú. Obřany a k převedení původních rozvojových lokalit Ob-1 a Ob-4 do územních rezerv B-12 a B-13 došlo na základě vyhodnocení výsledků projednání (námitek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020. Dílčí podnět na úpravu návrhu uplatnil u pořizovatele na základě doporučení RMB určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování, který tímto hájil veřejné zájmy na zmenšení původně navrhovaného rozsahu rozvoje MČ.

Pozemek je navíc součástí území, ke kterému při veřejném projednání byly doručeny nesouhlasy veřejnosti ke změně ze stávajícího nestavebního využití na návrhovou plochu, včetně nesouhlasu věcně příslušné MČ Brno - Maloměřice a Obřany (viz dílčí bod 1b s grafickou přílohou 1b v jejich podání Připomínek z 06/2020).

Proto byla v upraveném návrhu pro 1. opakované veřejné projednání tato část území vymezena jako plocha zahrádek (I) bez zahrnutí do vyznačené územní rezervy B-12.

Námitce nebude vyhověno, rozvoj pro funkci bydlení ani územní rezerva pro bydlení nebudou v daném území vymezeny.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337570/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

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

1215

DS

NÁ[redacted]KA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB **opakované veřejné projednání**

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

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

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	stabilizovaná plocha a plocha změn

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3.. celkový počet stran všech přílohc 5

Dne 22.06.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít k rozšíření ploch krajinné zeleně v souladu s plánem pro zvládání povodňových rizik / ÚAP 2020 3.

Jako výlučná vlastnice pozemku p.č. [redacted] o výměře 339 m2 – zahrada a pozemku p.č. [redacted] o výměře 21 m2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci ev.č. [redacted] vše k.ú. Jundrov podávám v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů následující námitky:

Pozemek p.č [redacted] k.ú. Jundrov je historicky využíván k rekreačním a zahrádkářským účelům, pozemek je oplocený vč. pozemku p.č. [redacted] jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev. [redacted] Na pozemku p.č. [redacted] sou vysazeny ovocné stromy, každoročně plodící. Přístup na uvedené pozemky je z veřejné komunikace. Na uvedené pozemky je zajištěn zdroj el. energie.

Výše uvedené pozemky jsou připojeny na dopravní a technickou infrastrukturu a uvedené pozemky jsou historicky a dlouhodobě užívány k individuální 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 nesouhlasím se zařazením výše uvedených pozemků do plochy Změn, a to do plochy „K" – krajinná zeleň, poněvadž tím vznikne omezení vlastnického práva. V ploše „K" nebude už možné uvedené pozemky využívat k dosavadním účelům a nebude možné zajistit ani jejich dosavadní obhospodařování a využívání pro soukromou rekreaci z důvodů stanovených omezujících podmínek pro využití ploch krajní zeleně.

Dále zásadně nesouhlasím s plánem o rozšíření cyklostesky nad meze mého pozemku. Naplavovaná oblast se nachází v kategorie středního povodňového ohrožení. Při stoletě vodě by se tato oblast nacházela 66 cm pod hladinou vody. Další zacelení povrchu pudy by značně snížilo retenci vody. Dále by širší asfaltová cesta značně narušila Biokoridor.

Změna uvedených pozemků do plochy „K" není ani z hlediska povodňové situace zdůvodnitelné, protože omezení využití pozemku je definováno v zákonu č. 254/2001 Sb. § 67, o vodách. Tím je zajištěná ochrana zeleně a i retenční prostor v oblasti zmíněného středního povodňového ohrožení, nacházející se v oblasti 10m od hranic pozemku. Zbytek pozemku dle dat Ministerstva Životního Prostředí (TECHNICKÁ ZPRÁVA –HYDRODYNAMICKÉ MODELY A MAPY POVODŇOVÉHO NEBEZPEČÍ z roku 2019 a Mapy povodňového nebezpečí, ohrožení a povodňových rizik z roku 2020) je zaplaven jednou za 100 let ve výši 0,3 m. Toto nízké povodňové ohrožení, nebo-li žádné riziko povodňového ohrožení (viz. přílohy) nezdůvodňuje změnu kategorie uvedených pozemků.

Žádám, aby u výše uvedených pozemků nebyla prováděna žádná změna týkající se funkčního využití, uvedené pozemky byly vyňaty z plochy Změn a byly ponechány v režimu dosavadního funkčního využití dle dosud platného ÚpmB. Navržená změna je kontraproduktivní.

Jestliže uvedené pozemky nebudou vyňaty z plochy Změn, žádám, aby byly zařazeny v rámci Změn do plochy rekreace „R" , 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 Q_{100} vztahující se k vodnímu toku v dané oblasti, nebo byly zařazeny do plochy zahrádek „I" z důvodů výše uvedených.

Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasím se zařazením uvedených pozemků do plochy změn, funkčního využití „K", požaduji, aby byl zachován stávající stav, příp. uvedené pozemky byly zařazeny v plochách Změn s funkčnímu využitím plochy rekreace „R" nebo s funkčním využitím plochy zahrádek „I".

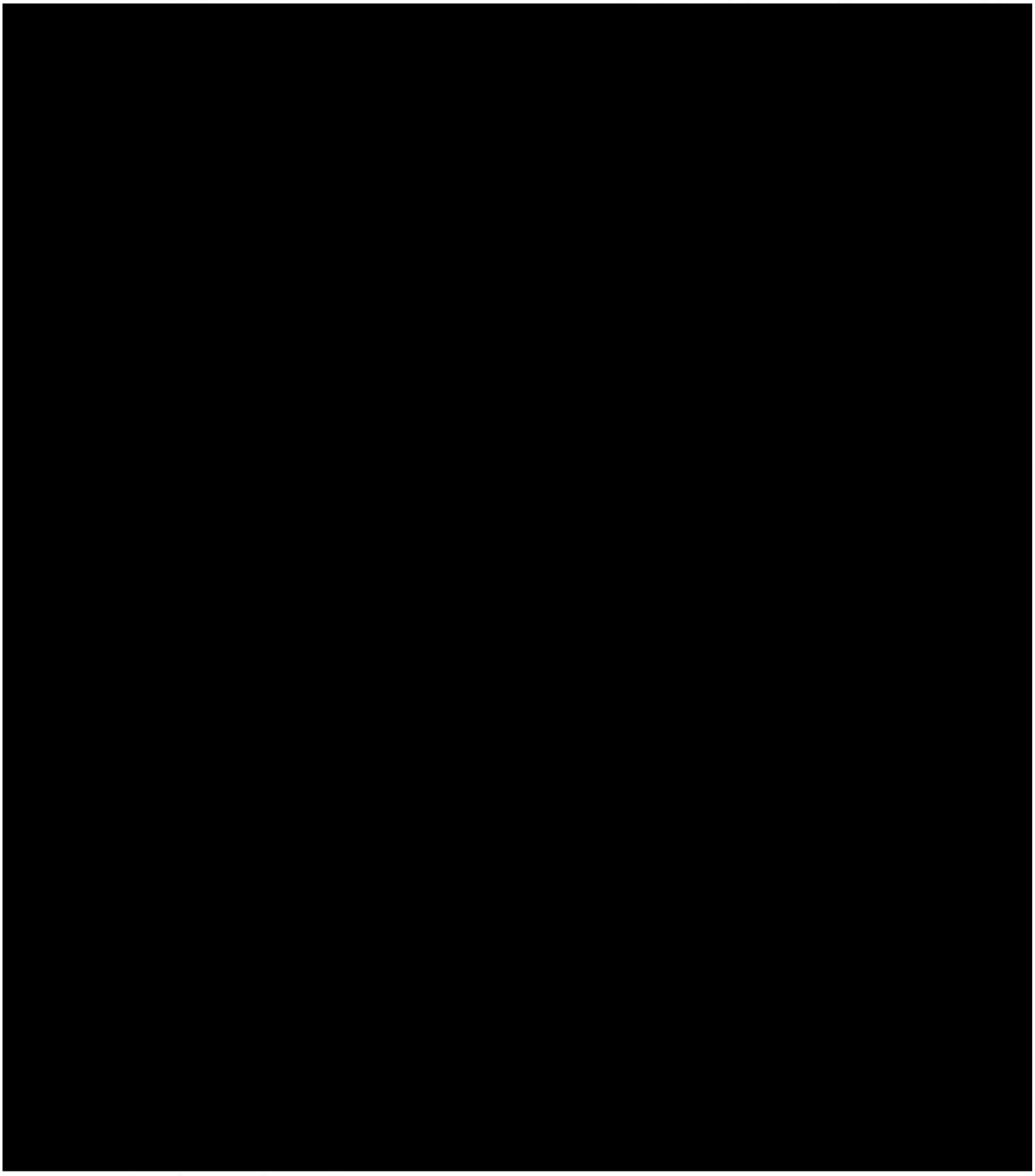
Ke splnění požadavku na PPO nabízím vybudování hrázi kolem pozemku o výši 40cm.

Přílohy: informace o pozemcích MŽP

V Brně dne 28.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

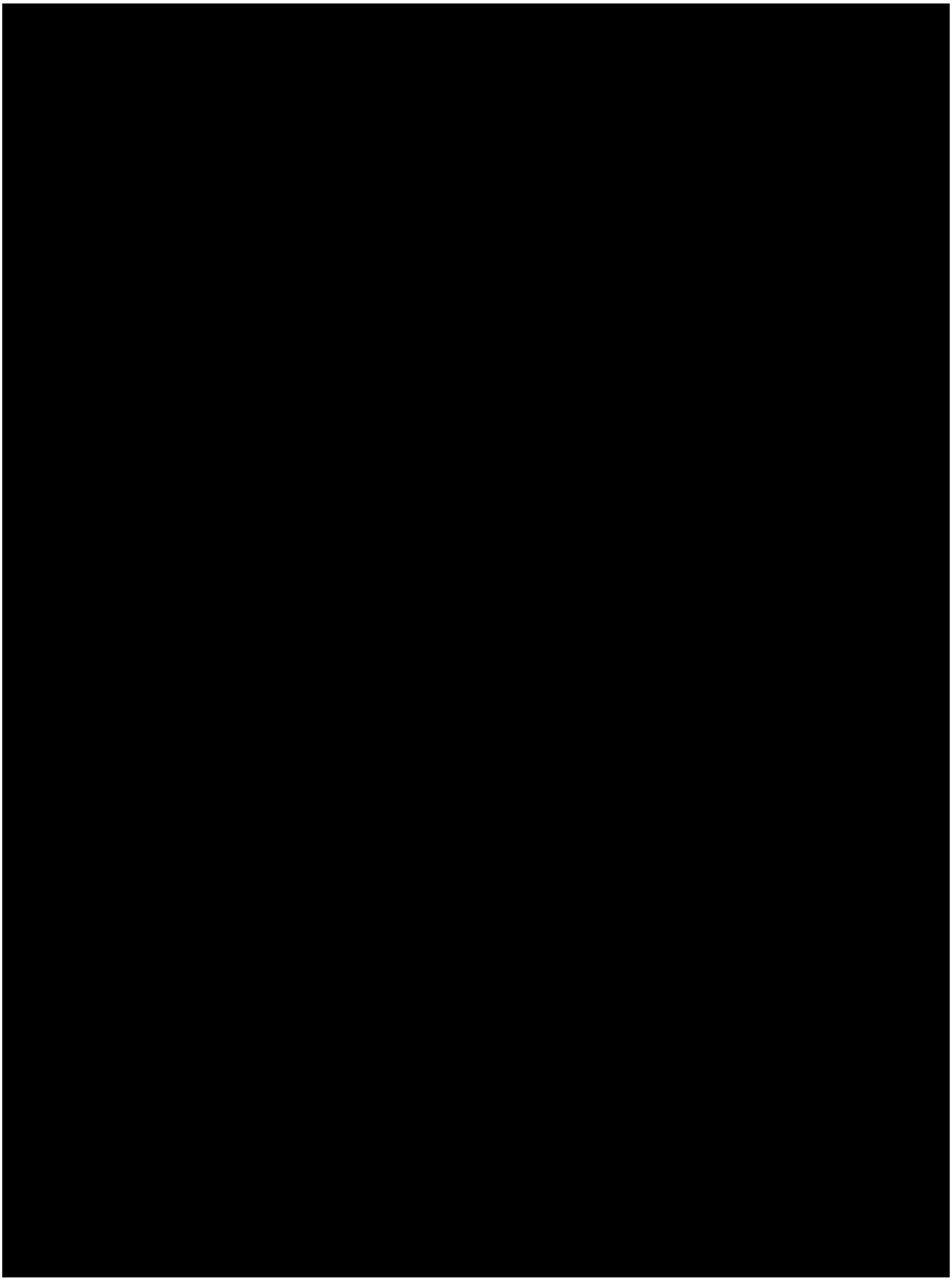
Informace o pozemku



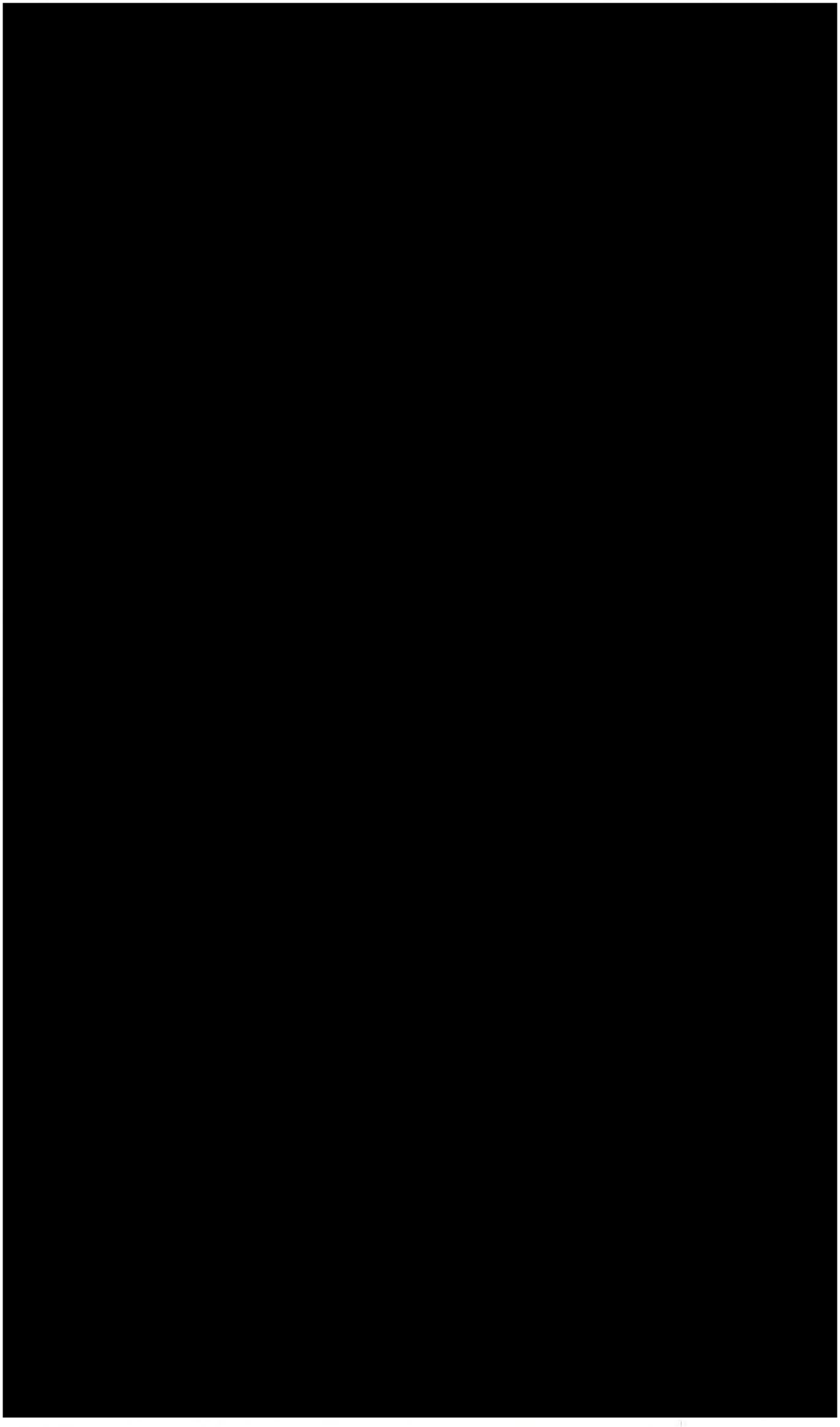
© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.1.0 b11 [WWW6]

Informace o pozemku



Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2021 15:00.



MMB/0337570/2021
Námitky

MMB/0337570/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Na základě námitek vlastníků pozemků v této lokalitě zadal pořizovatel po prvním veřejném projednání návrhu nového územního plánu pokyn prověřit možnost ponechání části pozemků podél ulice Ke Káčatům a Optátova v k.ú. Jundrov v ploše zahrádek s ohledem na protipovodňová opatření a související vymezený retenční prostor. Část plochy I zde tedy byla zachována v největším možném rozsahu, ale další změna lokality z plochy krajinné zeleně v blízkosti vodního toku na požadovanou plochu rekreace R není z územního hlediska možná, vzhledem k vymezenému retenčnímu prostoru řeky. Ten vychází z koncepce protipovodňové ochrany, kterou ukládá řešit nadřazená územně plánovací dokumentace ZÚR JMK a která je ve veřejném zájmu. V retenčním prostoru je přípustné využití pro plochy krajinné zeleně (viz kap. 6.3.3.15 závazné textové části), avšak s vyloučením nových staveb a oplocení. Přípustné jsou komunikace, sítě technické infrastruktury a stávající objekty. Podmíněně přípustné je vybavení pro sportovní a volnočasové aktivity, mimo budov, a změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Územní plán města Brna také prověřil a schematicky vymezuje koridory cyklistických tras a stezek nadmístního významu dle požadavků ZÚR JMK a koordinuje jejich návaznost na existující cyklotrasy, cyklostezky za hranicemi správního území města Brna. Námitce se tedy nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337571/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

659

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území ŽEBĚTÍN - obec BRNO parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	
Katastrální území	ŽEBĚTÍN, obec BRNO
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	viz příloha [redacted] p.č.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	OBCHVAT BRNO-ŽEBĚTÍN - I ETAPA

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....2.....

viz příloha

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25-06-2021
Č.j. MMB: 0337571
Příl.:

V Brně dne 23/6 2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Magistrát města Brna
odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

Námitka k Upravenému Návrhu nového Územního plánu města Brna-opakované veřejné projednání ve věci Východního obchvatu Žebětína – stavby komunikace a využití přiléhajících pozemků

Vlastníci pozemků p.č. [redacted] všechny v kat.úz.Žebětín,obec Brno,a to :

[redacted]

vznášejí proti využití pozemků na severní straně plánovaného obchvatu, tak jak je uvedeno v návrhu Územního plánu města Brna v připravované verzi, níže uvedenou zásadní námitku :

V celém území vymezeném komunikací mezi ulicemi Kohoutovickou a Hostislavovou a Vrboveckým potokem Upravený Návrh nového Územního plánu města Brna počítá s využitím této lokality jakožto s městskou zelení .
Primárním důvodem má být evidentně eliminace působení negativních vlivů spojených s provozem na komunikaci, zejména snížení hladiny hluku a emisí v ovzduší.
Dalším důvodem je patrně snaha o uchování stávajícího objemu zeleně jako takové v globálním měřítku na území Brna i v jeho širším okolí.
Shora označené pozemky se nacházejí v místě napojení obchvatu na ulici Kohoutovickou, kam je situována průsečná křižovatka. Z hlediska dopravního zatížení bude toto místo mimořádně exponované.
Vlastníci zmíněných pozemků jsou toho mínění, že právě v prostoru křižovatky a jejího okolí mohou být negativní dopady silničního provozu zmírněny a potlačeny jiným způsobem než vegetací. Navíc v průběhu užívání nově postavené komunikace může vyvstat potřeba prostoru pro navazující infrastrukturu (např.čerpací stanice pohonných hmot, dobíjecí stanice či servis údržby komunikací atd.) či může nastat potřeba doplnit zástavbu plánovanou jižně od obchvatu stavbou či jiným zařízením s vazbou na bytovou zástavbu a občanskou vybavenost.
Je třeba přihlédnout i k faktu, že z ekologického hlediska bude okolí křižovatky znehodnoceno.

V textové části se Upravený návrh nového Územního plánu vůbec nezabývá odůvodněním, proč zrovna na pozemcích severně od obchvatu má být vytvořen komplex komunální zeleně,

zatímco stávající zeleň na severním břehu potoka bude obětována ve prospěch rozšíření sídliště Kamechy. Faktické údaje v textové části se zmiňují ,a to pouze v obecné rovině o makroregionálních kontinuálních celcích zeleně (lesů),které však již v reálu neexistují,neboť jsou přerušeny dopravní infrastrukturou a urbáními aglomeracemi. Konkrétní důvody, které by se týkaly přímo Žebětína, textová část odůvodnění vůbec neuvádí.

Z uvedených důvodů majitelé označených pěti pozemků navrhují, aby plocha těchto pozemků či jejich podstatná část byla vyčleněna z proponované městské zeleně a aby byla do Územního plánu zanesena jako návrhová plocha do budoucna, zatím s variabilní možností využití,jako rezerva pro doprovodnou infrastrukturu, popřípadě plocha pro komerční vybavenost nebo jako plocha pro smíšenou zástavbu.
Všech osm spolumajitelů uvedených pěti pozemků zastává jednotné stanovisko a věří, že se tvůrci Územního plánu budou zaslaným návrhem s vážností a fundovaně zabývat a že jejich námitce bude vyhověno.

Dne 14.6.2021

V úctě

[redacted]

MMB/0337571/2021
Námitky

MMB/0337571/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jak podatel správně uvádí, plocha zeleně je zde zvolena z důvodu eliminace působení negativních vlivů v souvislosti s dopravní stavbou Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část) sběrná komunikace. Vymezení návrhových ploch městské zeleně je ale také z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem a s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně. Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Jelikož se také jedná o ZPF I. a II. třídy ochrany, je pořizovatel názoru, že nejsou pozemky pro rozvoj Vámi uvedených stavebních funkcí vhodné a námitce tedy nelze vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337585/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	právnická osoba
Název společnosti	B.Letná, s.r.o.
Identifikační číslo	243 17 241
sídlo	Černého 832/2, 635 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337585
Příl.:

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Bytrc parc. č. 11402/301, 1142/302, 1142/303, 1142/304, 1142/306, 5881, 6425/2, 6426/2, 6434/2

Upřesnění obsahu námitky~~/připomínky~~ (území, ke kterému se vztahuje námitka~~/připomínka~~)

Městská část	Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 11402/301, 1142/302, 1142/303, 1142/304, 1142/306, 5881, 6425/2, 6426/2, 6434/2 ul. Černého 2
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Bc-13

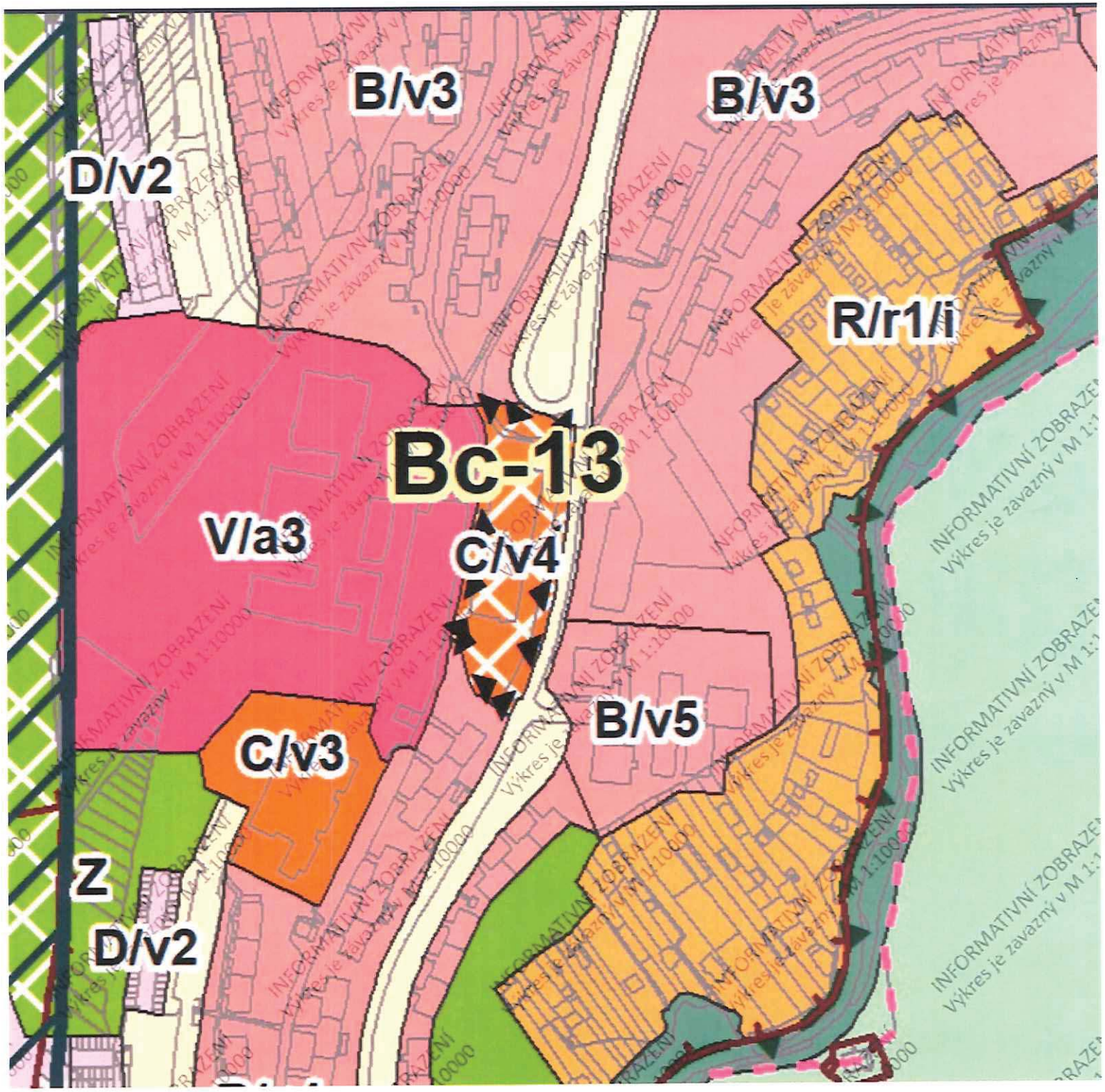
Text námitky~~/připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....1.....

Žádáme o navýšení koeficientu C/v4 na C/v5. Na pozemky a stavbu je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí a probíhá řízení na vydání stavebního povolení.

V Brně dne 16.6.2021 Podp[redacted].....

*nehodící se škrtněte


B/v3
B/v3
D/v2
R/r1/i
Bc-13
V/a3
C/v4
B/v5
C/v3
Z
D/v2
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
Výkres je závazný v M 1:10000

MMB/0337585/2021
Námitky

MMB/0337585/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel žádá o navýšení výškové úrovně zástavby na předmětné ploše z úrovně 4 na úroveň 5. Návrh ÚPmB vychází ze současného stavu území, kdy se na předmětné ploše nachází budova s výškou do 16 m (tzn. ve výškové úrovni 3) a v okolí se nachází převážně objekty zařaditelné do výškové úrovně zástavby 3 nebo 4. Tomu odpovídá i zařazení okolních ploch v navrhovaném ÚPmB. Předmětná plocha byla ve všech třech variantách Konceptu ÚPmB zařazena do výškové úrovně zástavby 3. To znamená, že už došlo k navýšení výškové úrovně oproti původním záměrům a výškovou úroveň 4 (9-22 m s možností lokální dominanty až 40 metrů) považuje zpracovatel za dostatečnou a přiměřenou vůči okolní zástavbě. Zároveň však platí, že pokud již bylo vydáno územní rozhodnutí, ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, je takový záměr přípustný, a to i v případě, že nebude odpovídat nově stanovené výškové úrovni.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 829

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337591
Příl.:

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-17

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337591/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

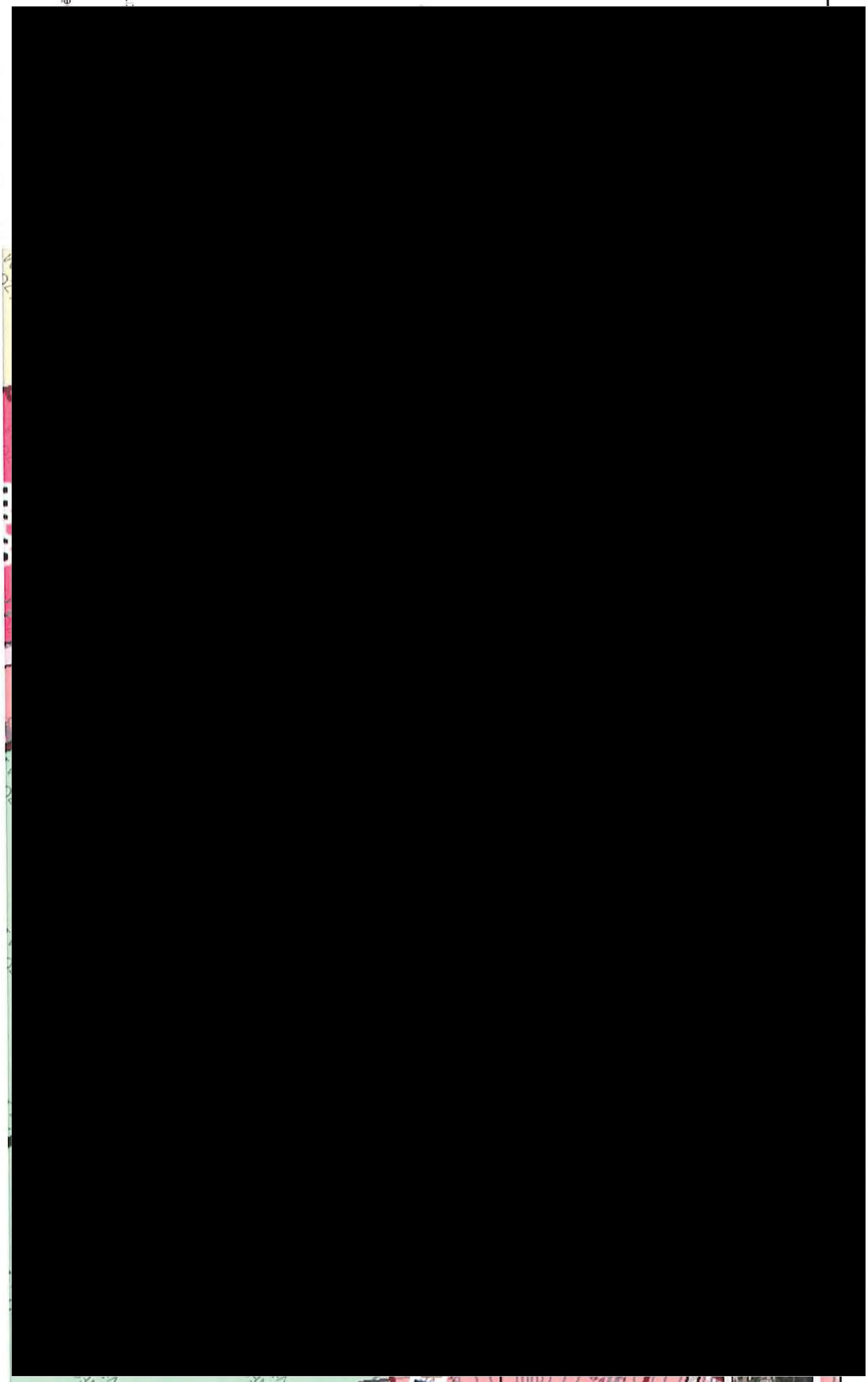
K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....4..... celkový počet stran všech příloh.....9.....

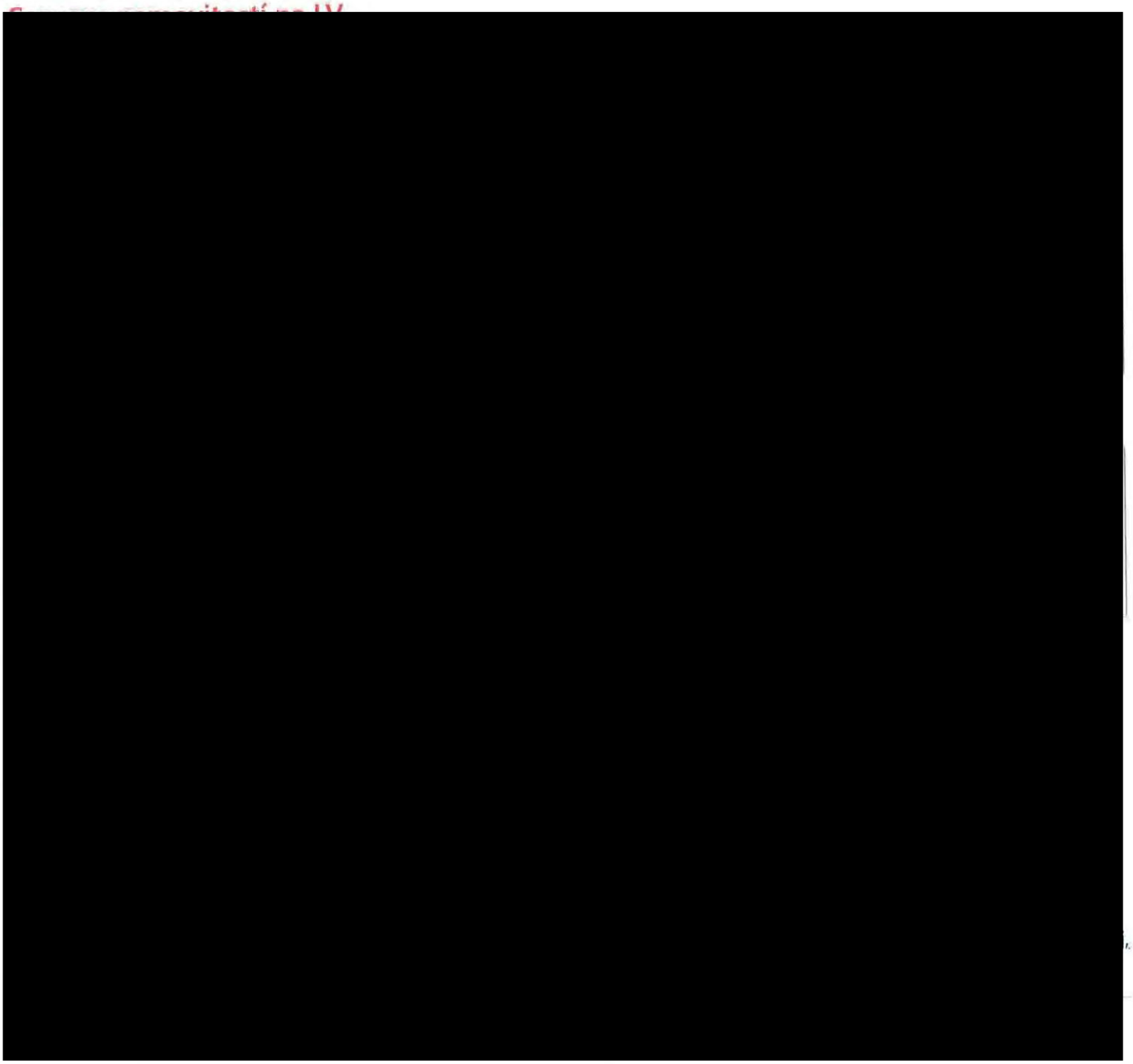
Nesouhlasíme se zařazením do B/r2 a žádáme snížení výškové úrovně na hodnotu 1. Veškerá okolní stávající zástavba je dle stávajícího ÚP zařazená do plochy BC 0,1, tedy žádáme o dodržení zařazení B/r1 v celé návrhové lokalitě Li-17.
Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.
Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
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.

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.
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.).	
V Brně dne ..16.6.2021..	Podpis: ....[redacted].....

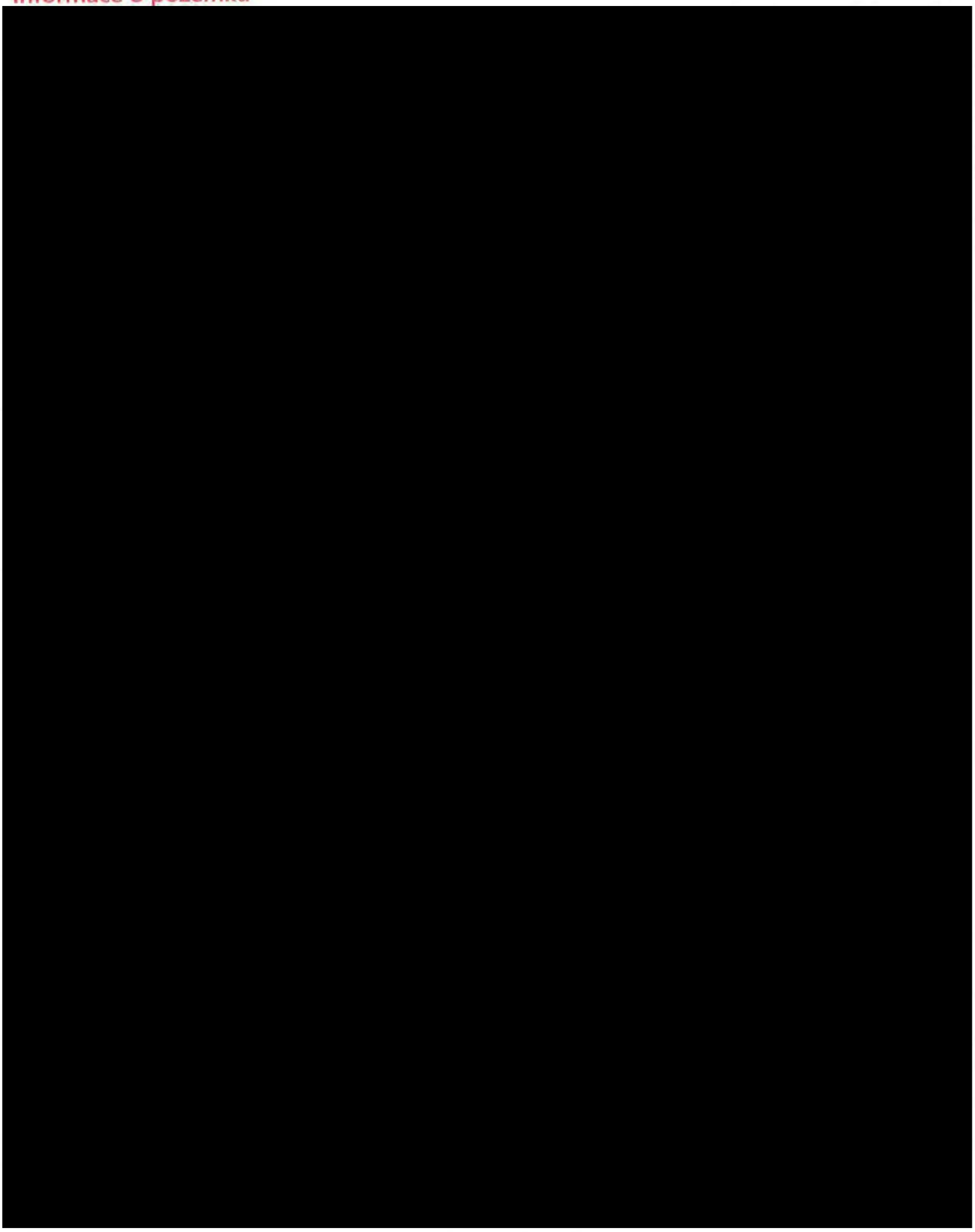
**nehodící se škrtněte*





© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku



© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Česká pošta, s.p.
-2578-

LIST 1

MČ Brno-Líšeň
Zastupitelstvo MČ
Jírova 2609/2
628 00 Brno

Věc: Žádost o uplatnění námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna

Rádi bychom jménem občanů a vlastníků nemovitostí v dané lokalitě požádali, aby Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém VIII./23. zasedání uplatnilo připomínku k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání a **nesouhlasilo s lokalitou Li-17** a doporučilo dodržet **výškovou úroveň 1** v celé lokalitě.

Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.

Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
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.

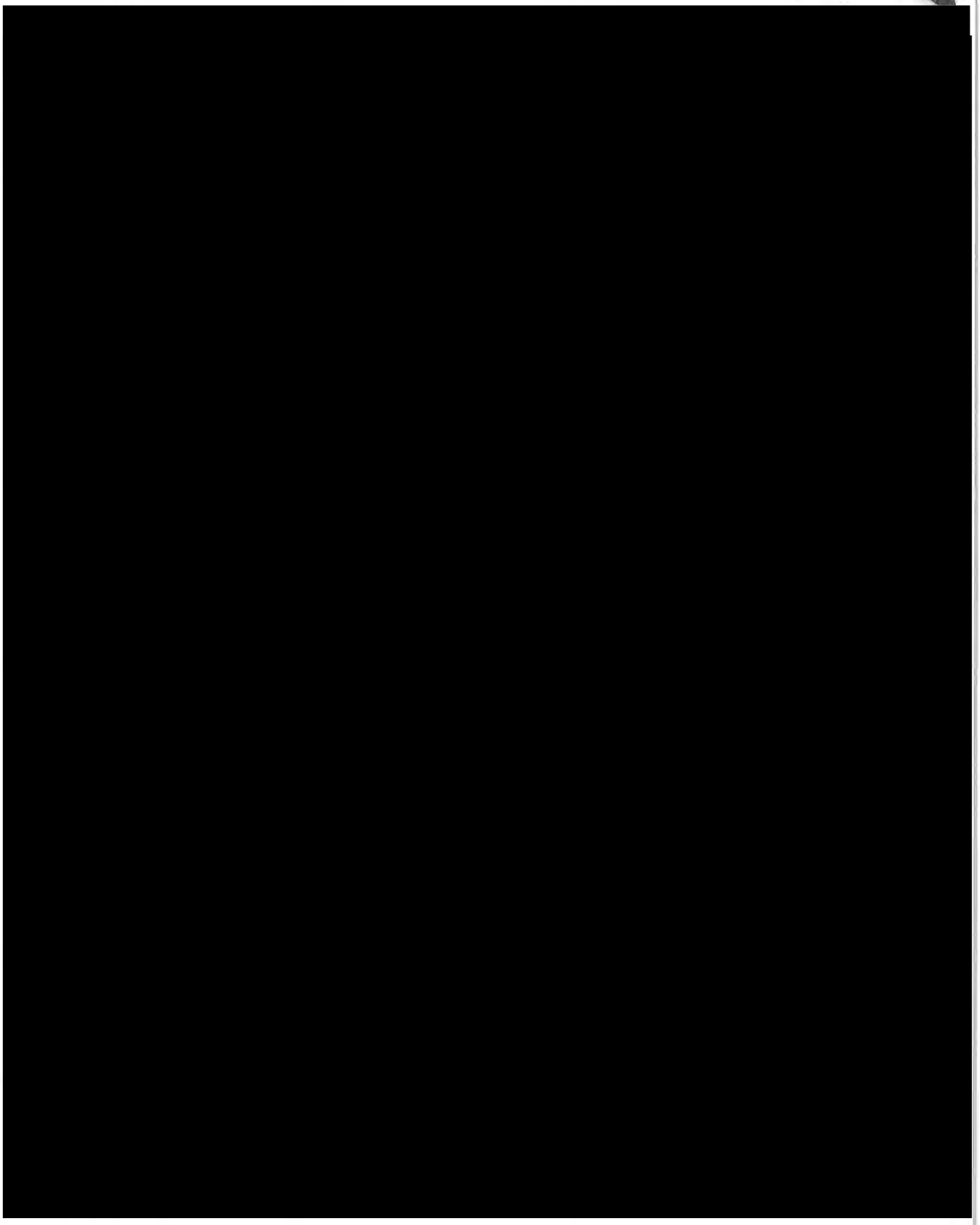
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky. **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.).

14.6.2021

K této žádosti připojujeme svoje podpisy viz. níže:

[redacted]

ORIGINÁL ZALOŽEN U NÁMITKY SPOL. VEMAR S.r.o.



[redacted]

-2578-

MČ Brno-Líšeň
Zastupitelstvo MČ
Jírova 2609/2
628 00 Brno

Věc: Žádost o uplatnění námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna

Rádi bychom jménem občanů a vlastníků nemovitostí v dané lokalitě požádali, aby Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém VIII./23. zasedání uplatnilo připomínku k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání a **nesouhlasilo s lokalitou Li-17** a doporučilo dodržet **výškovou úroveň 1** v celé lokalitě.

Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.

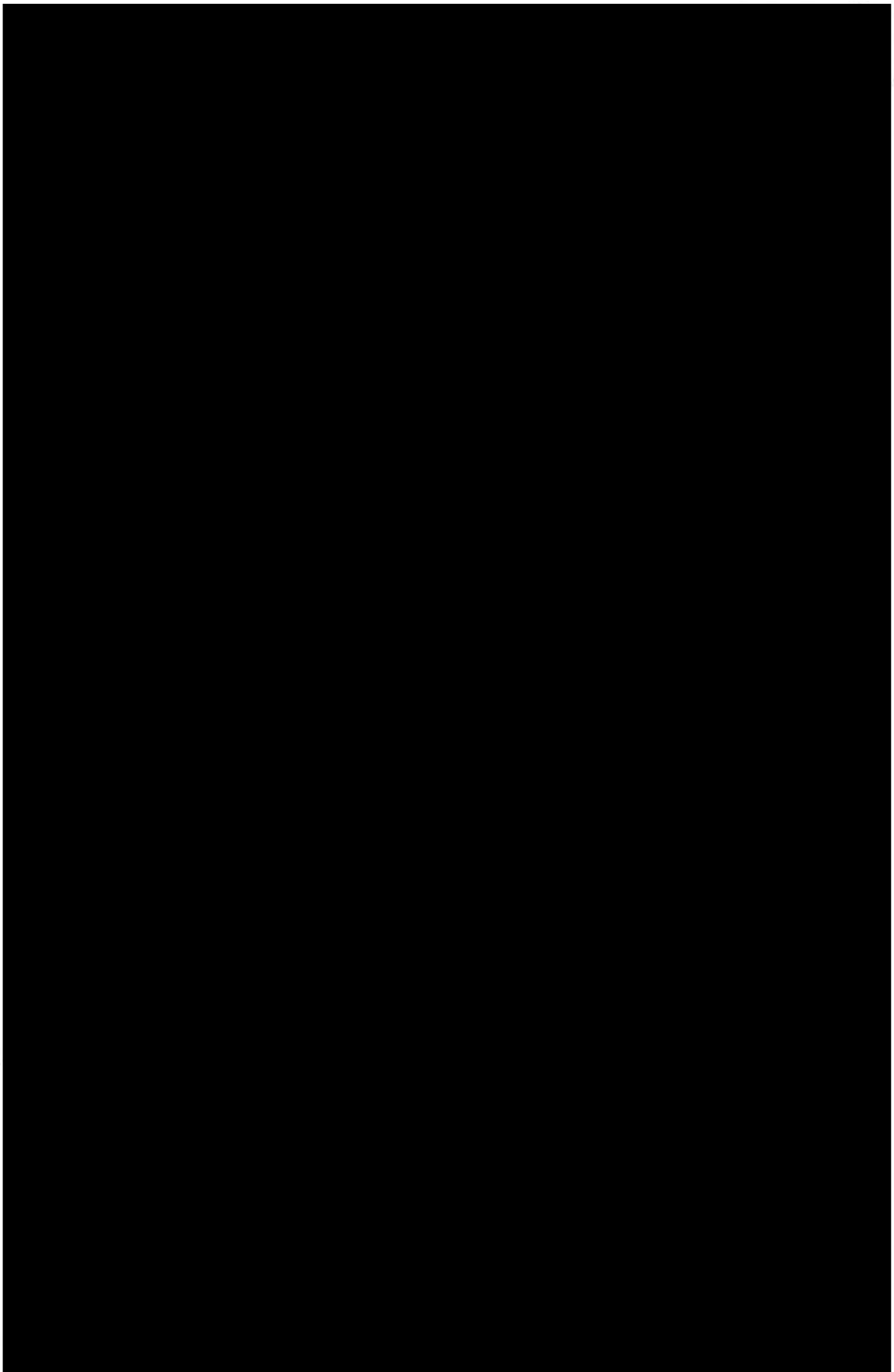
Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.
úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

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. **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.).

14.6. 2021

K této žádosti připojujeme svoje podpisy viz. níže:

[redacted]



ěřovací doložka pro vidimaci Poř č: 60400-0108-0331
podle ověřov[redacted]

Tato úplná k[redacted]
s předloženo[redacted]
prvopis, obs[redacted]

Listina, z n[redacted]
viditelný za[redacted]

Brno 4 dne [redacted]
Parfenenka Al[redacted]

-2578-

MMB/0337591/2021
Námitky

MMB/0337591/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Jak uvádí karta lokality Li-17 v odůvodnění, území je dnes roztříštěné, proto návrh územního plánu navrhuje jeho dostavbu a vytvoření jednotného charakteru celého území. V plochách bydlení v rámci lokality L-17 je stanovena výšková úroveň 2 v místech, kde tato lokalita navazuje na tuto výškovou úroveň nebo kde přiléhají k významné dopravní komunikaci obklopené převážně touto výškovou úrovní zástavby. V ploše, která je obklopena výškovou úrovní 1, je taktéž stanovena výšková úroveň 1. Avšak vzhledem k vícečetným podaným námitkám a připomínkám pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem řešení lokality přehodnotil tak, že vzhledem k okrajové poloze rozvojové lokality, charakteru okolí a navazujícímu lesu je vhodné vymezit výškovou úroveň 1 nikoliv 2.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337592/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

658

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území ŽEBĚTÍN parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	
Katastrální území	ŽEBĚTÍN, obec BRNO
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	VIZ PŘÍLOHA [redacted] p.č.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	OBCHVAT BRN-ŽEBĚTÍN – I. ETAPA

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 2

VIZ PŘÍLOHA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25-06-2021
Č.j. MMB: 0337592
Příl.:

V BRNĚ dne 24. 6. 2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Magistrát města Brna
odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

Námitka k Upravenému Návrhu nového Územního plánu města Brna-opakované veřejné projednání ve věci Východního obchvatu Žebětína – stavby komunikace a využití přiléhajících pozemků

Vlastníci pozemků p.č [redacted] všechny v kat.úz.Žebětín,obec Brno,a to :

- [redacted]

vznášejí proti využití pozemků na severní straně plánovaného obchvatu, tak jak je uvedeno v návrhu Územního plánu města Brna v připravované verzi, níže uvedenou zásadní námitku :

V celém území vymezeném komunikací mezi ulicemi Kohoutovickou a Hostislavovou a Vrboveckým potokem Upravený Návrh nového Územního plánu města Brna počítá s využitím této lokality jakožto s městskou zelení .
Primárním důvodem má být evidentně eliminace působení negativních vlivů spojených s provozem na komunikaci, zejména snížení hladiny hluku a emisí v ovzduší.
Dalším důvodem je patrně snaha o uchování stávajícího objemu zeleně jako takové v globálním měřítku na území Brna i v jeho širším okolí.
Shora označené pozemky se nacházejí v místě napojení obchvatu na ulici Kohoutovickou, kam je situována průsečná křižovatka. Z hlediska dopravního zatížení bude toto místo mimořádně exponované.
Vlastníci zmíněných pozemků jsou toho mínění, že právě v prostoru křižovatky a jejího okolí mohou být negativní dopady silničního provozu zmírněny a potlačeny jiným způsobem než vegetací. Navíc v průběhu užívání nově postavené komunikace může vyvstat potřeba prostoru pro navazující infrastrukturu (např.čerpací stanice pohonných hmot, dobíjecí stanice či servis údržby komunikací atd.) či může nastat potřeba doplnit zástavbu plánovanou jižně od obchvatu stavbou či jiným zařízením s vazbou na bytovou zástavbu a občanskou vybavenost.
Je třeba přihlédnout i k faktu, že z ekologického hlediska bude okolí křižovatky znehodnoceno.

V textové části se Upravený návrh nového Územního plánu vůbec nezabývá odůvodněním, proč zrovna na pozemcích severně od obchvatu má být vytvořen komplex komunální zeleně,

zatímco stávající zeleň na severním břehu potoka bude obětována ve prospěch rozšíření sídliště Kamechy. Faktické údaje v textové části se zmiňují ,a to pouze v obecné rovině o makroregionálních kontinuálních celcích zeleně (lesů),které však již v reálu neexistují,neboť jsou přerušeny dopravní infrastrukturou a urbánními aglomeracemi. Konkrétní důvody, které by se týkaly přímo Žebětína, textová část odůvodnění vůbec neuvádí.

Z uvedených důvodů majitelé označených pěti pozemků navrhují, aby plocha těchto pozemků či jejich podstatná část byla vyčleněna z proponované městské zeleně a aby byla do Územního plánu zanesena jako návrhová plocha do budoucna, zatím s variabilní možností využití,jako rezerva pro doprovodnou infrastrukturu, popřípadě plocha pro komerční vybavenost nebo jako plocha pro smíšenou zástavbu.
Všech osm spolumajitelů uvedených pěti pozemků zastává jednotné stanovisko a věří, že se tvůrci Územního plánu budou zaslaným návrhem s vážností a fundovaně zabývat a že jejich námitce bude vyhověno.

Dne 14.6.2021

V úctě

[redacted]

MMB/0337592/2021
Námitky

MMB/0337592/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jak podatel správně uvádí, plocha zeleně je zde zvolena z důvodu eliminace působení negativních vlivů v souvislosti s dopravní stavbou Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část) sběrná komunikace. Vymezení návrhových ploch městské zeleně je ale také z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem a s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně. Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Jelikož se také jedná o ZPF I. a II. třídy ochrany, je pořizovatel názoru, že nejsou pozemky pro rozvoj Vámi uvedených stavebních funkcí vhodné a námitce tedy nelze vyhovět.

1652

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337594/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

~~Fyzická osoba~~/právnická osoba

~~Jméno, příjmení /~~ Název společnosti	JPPK projekt s.r.o.
~~Datum narození/~~ Identifikační číslo	06568459
~~Trvalé bydliště/~~ sídlo	Střední 595/26, 602 00 Brno
E-mail [redacted]	tel. č.: [redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území: Soběšice	parc. č.: 1095/6, 1096/1, 1097/1, 1098/1, 1101/4, 1101/1

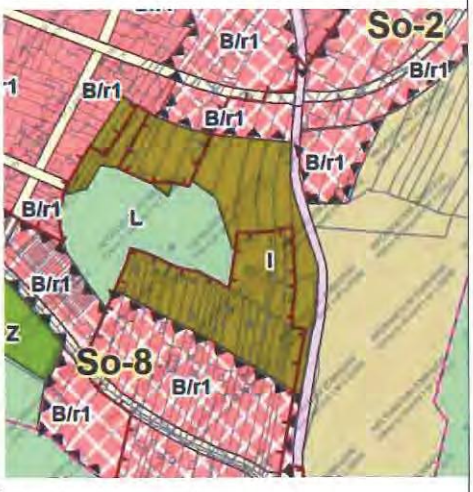
Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Sever
Katastrální území	Soběšice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1095/6, 1096/1, 1097/1, 1098/1, 1101/4, 1101/1
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	So-2 Zeiberlichova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: situační výkres, plná moc žadatelů
počet příloh: 2 celkový počet stran všech příloh: 2

Podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), uplatňujeme jako vlastníci pozemků výše uvedených dotčených návrhem Územního plánu města Brna následující námitku:



Návrhem územního plánu města Brna dojde k necitlivému zařazení pozemku parc.č. 1095/6 a větších částí pozemků parc.č. 1096/1, 1097/1, 1098/1, 1101/4, 1101/1, k.ú. Soběšice, neboť pozemky byly zařazeny do stabilizované plochy I – s rozdílným způsobem využití, plocha zahrádek, ačkoli soubor řešených pozemků není vyčleněným územím ze stávajícího ÚPmB, ale funkčně uzavírá možné rozšíření území pro výstavbu čistého bydlení v rodinných domech. Příkladem je i rozšíření sousedních parcel z původního začlenění plochy nestavební do plochy bydlení - B/r1, konkrétně pozemků parc.č. 1086/38, 1086/49, 1086/50, 1086/51, 1086/54, 1086/61, 1086/93, 1086,87, 1086/91, 1086/99. Dalším příhodným příkladem je rozvojová lokalita So-8, která plochu s objekty pro individuální rekreaci nahrazuje právě plochou B/r1 – plocha bydlení.

Posunutí stávající stavební čáry dle návrhu ÚPmB z roku 2020 považujeme za nedostatečné v rámci rozvojové lokality So-2 Zeiberlichova a požadujeme začlenění celé výměry pozemků do zastavitelné plochy B/r1, plocha bydlení. Jedná se o pozemky, které již v současné době umožňují výstavbu rodinných domů na minoritní části výměry se zajištěním dostatečných kapacit technické a dopravní infrastruktury. Zájem o začlenění a následné využití dnes nestavební části pozemků je patrný i z plánovaného záměru Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru dopravy, a to modernizace silnice III/37915 úseku Brno – Vranov, zpracovatel HBH projekt, s.r.o., na který se ve svém vyjádření při žádosti o stanovisko pro dopravní napojení na ulici Zeiberlichova KrÚ JMK odvolává. Tento záměr obsahuje nové dopravní napojení z ulice Zeiberlichova v jižní části řešených pozemků (viz přiložený situační výkres). Jak je tedy zřejmé, dopravní infrastruktura pro tyto pozemky bude více než dostačující.

Začleněním řešených pozemků mezi plochy bydlení by z hlediska urbanistického došlo ke sjednocení dané lokality a utvoření celistvé části s významnou plochou rodinného bydlení, která by přispěla k rozvoji městské části Soběšice.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

JPPK

JPPK projekt s.r.o.
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

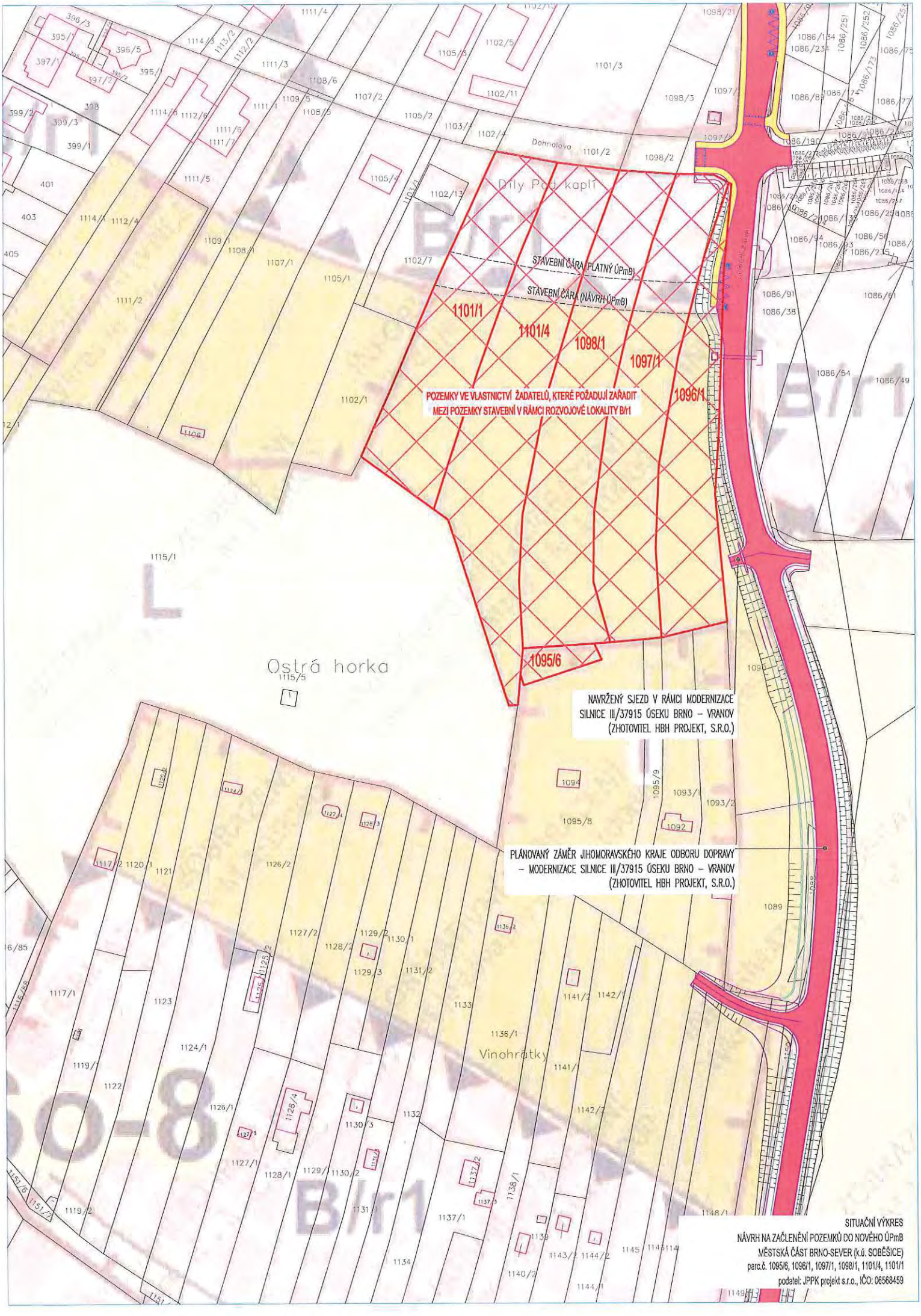
PLNÁ MOC

Zmocněnec:	JPPK projekt s.r.o.
IČO | DIČ	06568459 | CZ06568459
Zastoupení:	Ing. Bc. Mirek Juřík
Zmocnitel:	
Zmocnitel č. 1	Develop private Platinum fund s.r.o.
IČO | DIČ	05018331 | CZ 05018331
Zastoupení:	Bc. Tomáš Musil
Pozemek:	parc. č. 1096/1, 1097/1, 1098/1, k. ú. Soběšice [751910]
Zmocnitel č. 2:	Bohata Svatopluk, Dohnalova 635/21, Soběšice, 64400 Brno
Pozemek:	parc. č. 1101/4, k. ú. Soběšice [751910]
Zmocnitel č. 3:	SJM Drahanský Tomáš Ing. a Drahanská Lucie, Zeiberlichova 75/34, Soběšice, 64400 Brno
Pozemek:	parc. č. 1101/1, k. ú. Soběšice [751910]

Zmocnitelé tímto udělují plnou moc Zmocněnci k zastoupení v úkonech souvisejících s podáním námitky/připomínky k návrhu nového ÚPnB na pozemcích s parcelním číslem 1096/1, 1097/1, 1098/1, 1101/4, 1101/1, k. ú. Soběšice [751910].

Tato plná moc je udělena na dobu neurčitou.

[redacted]



SITUAČNÍ VÝKRES
NÁVRH NA ZAČLENĚNÍ POZEMKŮ DO NOVÉHO ÚPmB
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER (k.ú. SOBĚŠICE)
parc.č. 1095/6, 1096/1, 1097/1, 1098/1, 1101/4, 1101/1
podatel: JPPK projekt s.r.o., IČO: 06568459

MMB/0337594/2021
Námitky

MMB/0337594/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky požaduje změnu Návrhu nového ÚPmB v rozsahu jím vlastněných pozemků v lokalitě mez ulicemi Dohnalova, Velkomoravská a Zeiberlichova, k.ú. Soběšice. Nesouhlasí s vymezením plochy zahrádek I na části předmětných pozemků a požaduje vymezení plochy bydlení B/r1 na celých předmětných pozemcích. Do plochy B/r1 je zařazena pouze část předmětných pozemků podél ul. Dohnalova. Ačkoli byla tato plocha B/r1 na základě námitek k návrhu nového ÚPmB z roku 2020 rozšířena, podatel to nepovažuje za dostatečné.
Dle platného ÚPmB jsou předmětné části pozemků součástí stabilizované nestavební – volné funkční plochy zemědělského půdního fondu.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách je předmětný pozemek prověřen a navržen jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci.
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 (dále jen Pokyny), a dalších aktuálních podkladů. Předmětné území Soběšic má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu nového ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu nového ÚPmB s požadavkem na řešení lokality So-1 Konceptu nového ÚPmB dle var. I. s vypuštěním návrhové plochy pro sport S/o1. Toto dohodnuté řešení je součástí výše zmíněných Pokynů. Návrhem nového ÚPmB jsou tak Pokyny naplněny.
Vzhledem k tomu, že nevznikly nové skutečnosti, údaje či podklady, které by vyvolaly změnu stanoviska dotčeného orgánu MŽP ČR, hájícího veřejný zájem, dotčený orgán neuplatnil nyní k návrhu nového ÚPmB k území Soběšic žádný požadavek a souhlasí tak s předloženým návrhem.
Vymezená plocha zahrádek nejlépe reflektuje skutečný stav využití předmětného území. V dané lokalitě není žádoucí navyšovat intenzitu využití území také z důvodu, že obklopuje přírodně hodnotné území registrovaného významného krajinného prvku Strom, který je nutno chránit před ničením či narušováním.
Dále také uvádíme, že pro rozvoj funkce bydlení jsou na území Soběšic stále disponibilní stavebně (nevyužité) návrhové plochy bydlení, např. v oblasti kolem prodloužené ulice Dohnalova.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337603/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337603
Příl.:

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-17

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…4…… celkový počet stran všech příloh……9……

Nesouhlasíme se zařazením do B/r2 a žádáme snížení výškové úrovně na hodnotu 1. Veškerá okolní stávající zástavba je dle stávajícího ÚP zařazená do plochy BC 0,1, tedy žádáme o dodržení zařazení B/r1 v celé návrhové lokalitě Li-17.
Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.
Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
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.

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.
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.).

V Brně dne 16.6.2021	Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

[redacted]

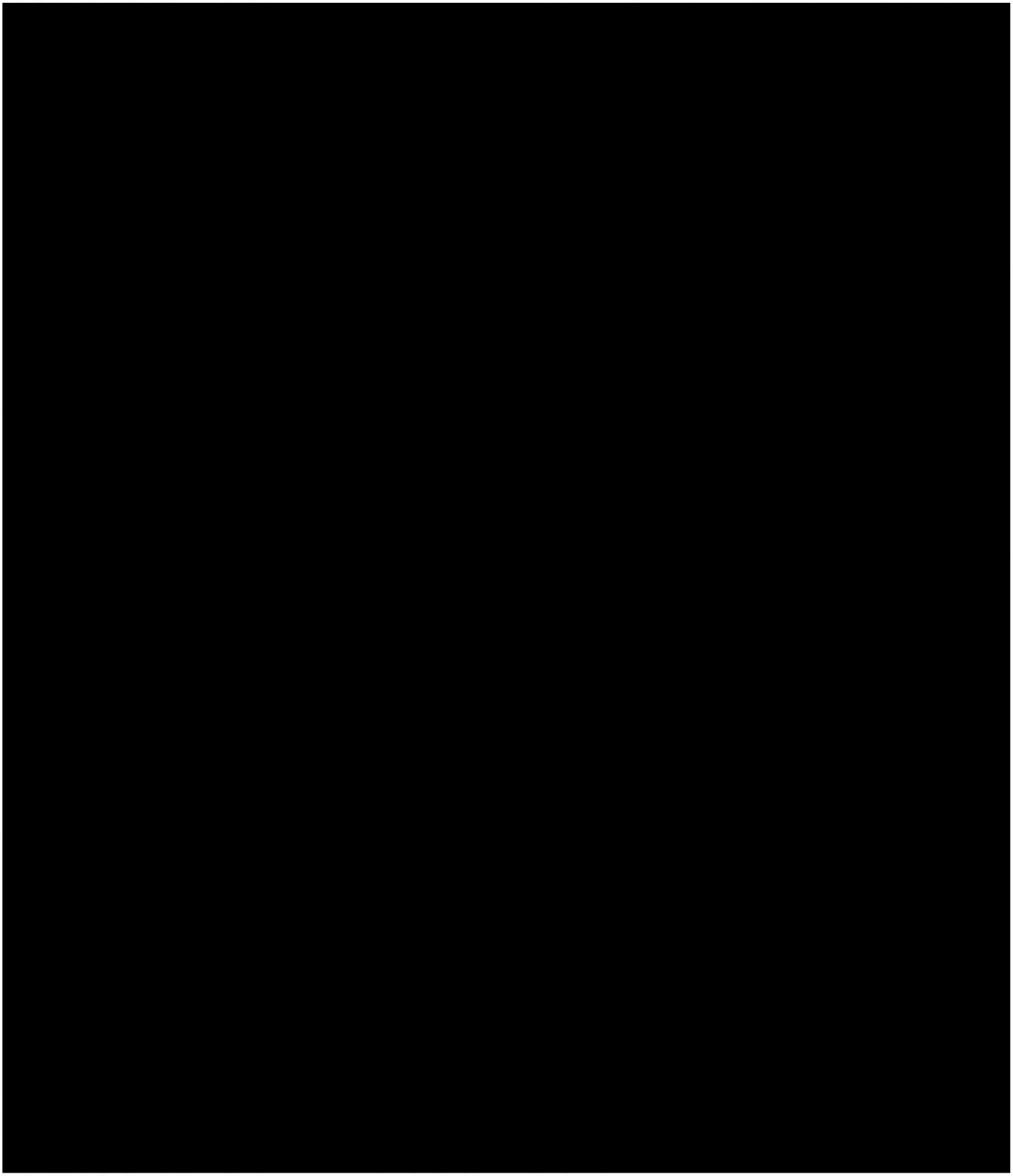
INFORMATIVNÍ
Výkres je závaz
INFORMATIVNÍ
Výkres je závaz
B/r1

Seznam nemovitostí na LV



© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku



© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Česká pošta, s.p.
-2578-

MČ Brno-Líšeň
Zastupitelstvo MČ
Jírova 2609/2
628 00 Brno

Věc: Žádost o uplatnění námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna

Rádi bychom jménem občanů a vlastníků nemovitostí v dané lokalitě požádali, aby Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém VIII./23. zasedání uplatnilo připomínku k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání a **nesouhlasilo s lokalitou Li-17** a doporučilo dodržet **výškovou úroveň 1** v celé lokalitě.

Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.

Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
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.

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. **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.).

14. 6. 2021

K této žádosti připojujeme svoje podpisy viz. níže:

[redacted]

ORIGINÁL ZALOŽEN U NÁMITKY SPOL. VEMAR S.R.O.

[redacted]

ovací doložka pro vidimaci Poř.č: 60400-0108-0339
dle ověřovací knihy pošty: Brno 4

Tato úplná k
s předloženo
prvopis, obs

Listina, z n
viditelný za

Brno 4 dne
Parfenenka A

-2578-

MČ Brno-Líšeň
Zastupitelstvo MČ
Jírova 2609/2
628 00 Brno

Věc: Žádost o uplatnění námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna

Rádi bychom jménem občanů a vlastníků nemovitostí v dané lokalitě požádali, aby Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém VIII./23. zasedání uplatnilo připomínku k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání a **nesouhlasilo s lokalitou Li-17** a doporučilo dodržet **výškovou úroveň 1** v celé lokalitě.

Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.

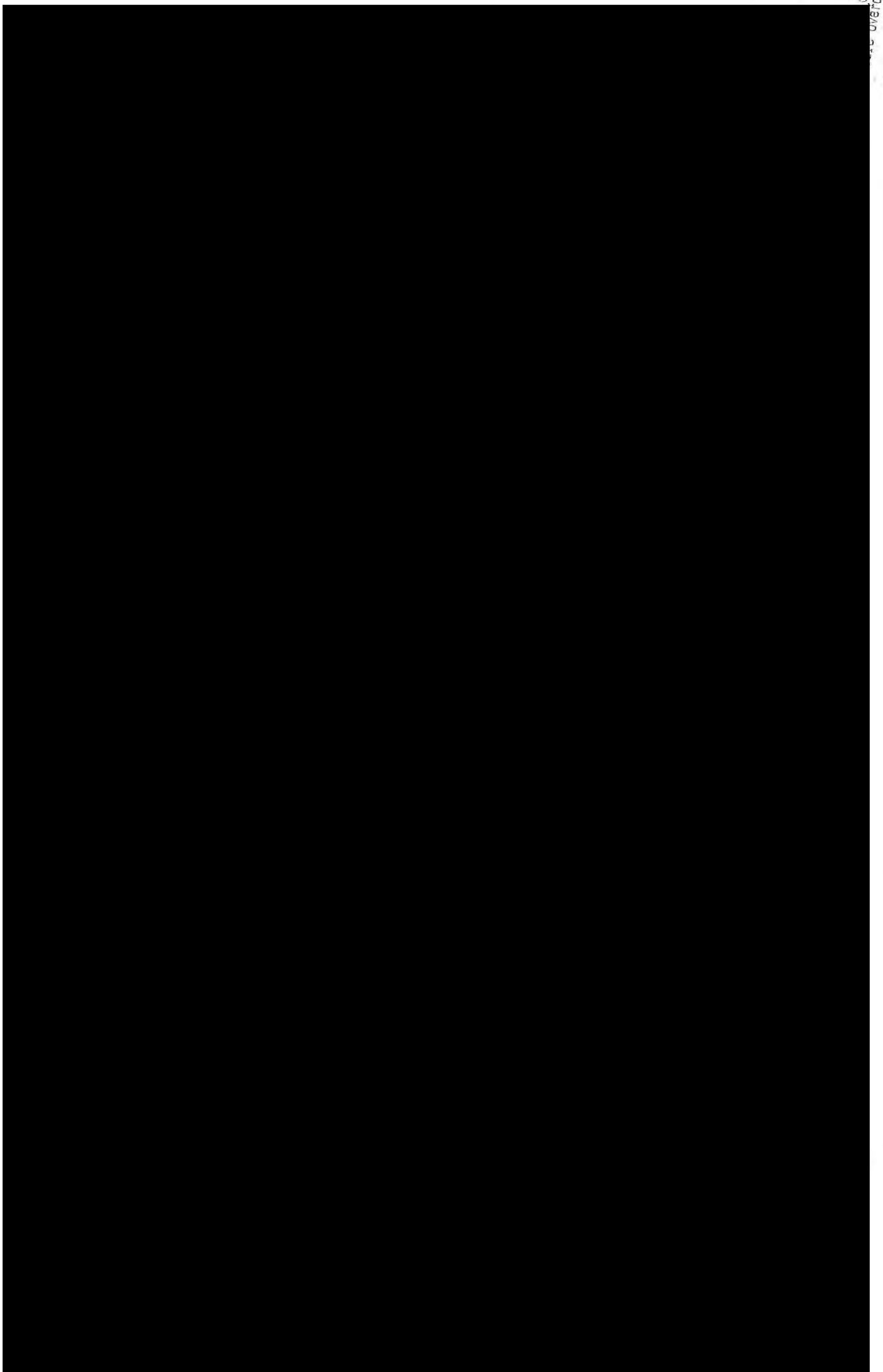
Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.
úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

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. **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.).

17.6.2021

K této žádosti připojujeme svoje podpisy viz. níže:

[redacted]



ověřovací doložka pro vidimaci
podle ověřovací knihy pošty: Brno 4

Poř.č: 60400-0108-0331

Tato úplná kopie, obsahující 2 stran souhlasí doslovně
s předloženou
prvopis, obsa

Listina, z ní
viditelný zaj

Brno 4 dne 1
Parfenenka Al

[redacted]

-2578-

MMB/0337603/2021
Námitky

MMB/0337603/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rozvojové lokalitě Li-17 je vymezena jedna z návrhových ploch bydlení s výškovou úrovní „2“, na rozdíl od ostatních ploch s výškovou úrovní „1“. Nesouhlas k takovému nevyváženému řešení uplatnila u pořizovatele MČ, ale i veřejnost - dotčení vlastníci. Cílem požadavku je stanovit pro budoucí nízkopodlažní rodinnou zástavbu jednotný výškový limit ve všech plochách bydlení.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. 0526164/2021 ze dne 8.10.2021 na základě doporučení RMB R8/174 konané dne 4.10.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Líšeň, a to na snížení výškové úrovně z 2 na 1 v návrhové ploše bydlení v lokalitě Li-17.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-Líšeň zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven na základě pokynu pořizovatele snížit v lokalitě Li-17 výškovou úroveň v návrhové ploše B/r2 na B/r1.. Tímto je námitce vyhověno.

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

824

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337614
Příl.:

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	[redacted]

E-mail: tel. č.

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-17

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337614/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

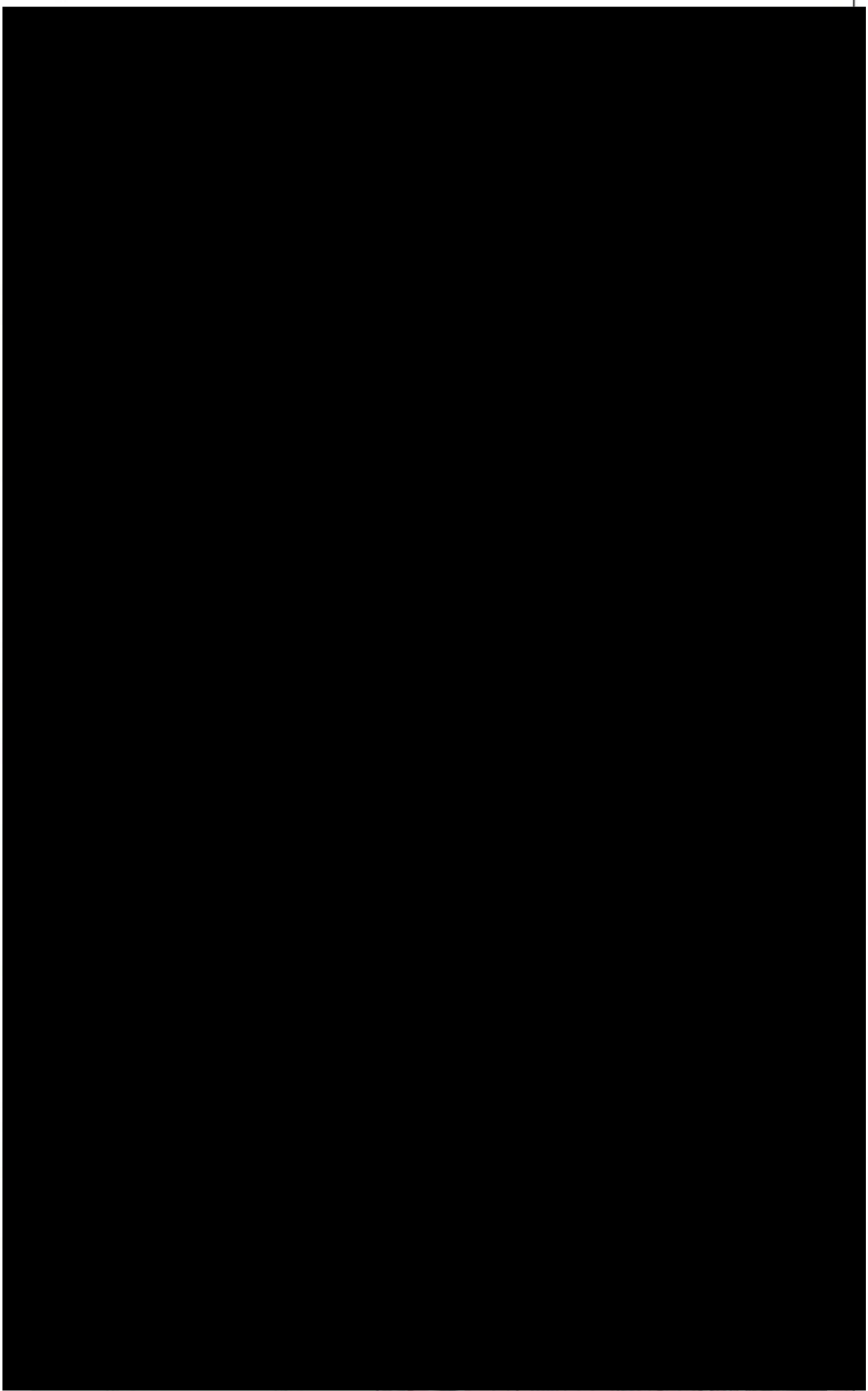
K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....4..... celkový počet stran všech příloh.....8.....

Nesouhlasíme se zařazením do B/r2 a žádáme snížení výškové úrovně na hodnotu 1. Veškerá okolní stávající zástavba je dle stávajícího ÚP zařazená do plochy BC 0,1, tedy žádáme o dodržení zařazení B/r1 v celé návrhové lokalitě Li-17.
Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.
Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
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.

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.
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.).
V Brně dne 16. 6. 2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



Seznam nemovitostí na LV



© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Česká pošta, s.p.
-2578-

LIST 1

MČ Brno-Líšeň
Zastupitelstvo MČ
Jírova 2609/2
628 00 Brno

Věc: Žádost o uplatnění námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna

Rádi bychom jménem občanů a vlastníků nemovitostí v dané lokalitě požádali, aby Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém VIII./23. zasedání uplatnilo připomínku k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání a **nesouhlasilo s lokalitou Li-17** a doporučilo dodržet **výškovou úroveň 1** v celé lokalitě.

Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.

Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
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.

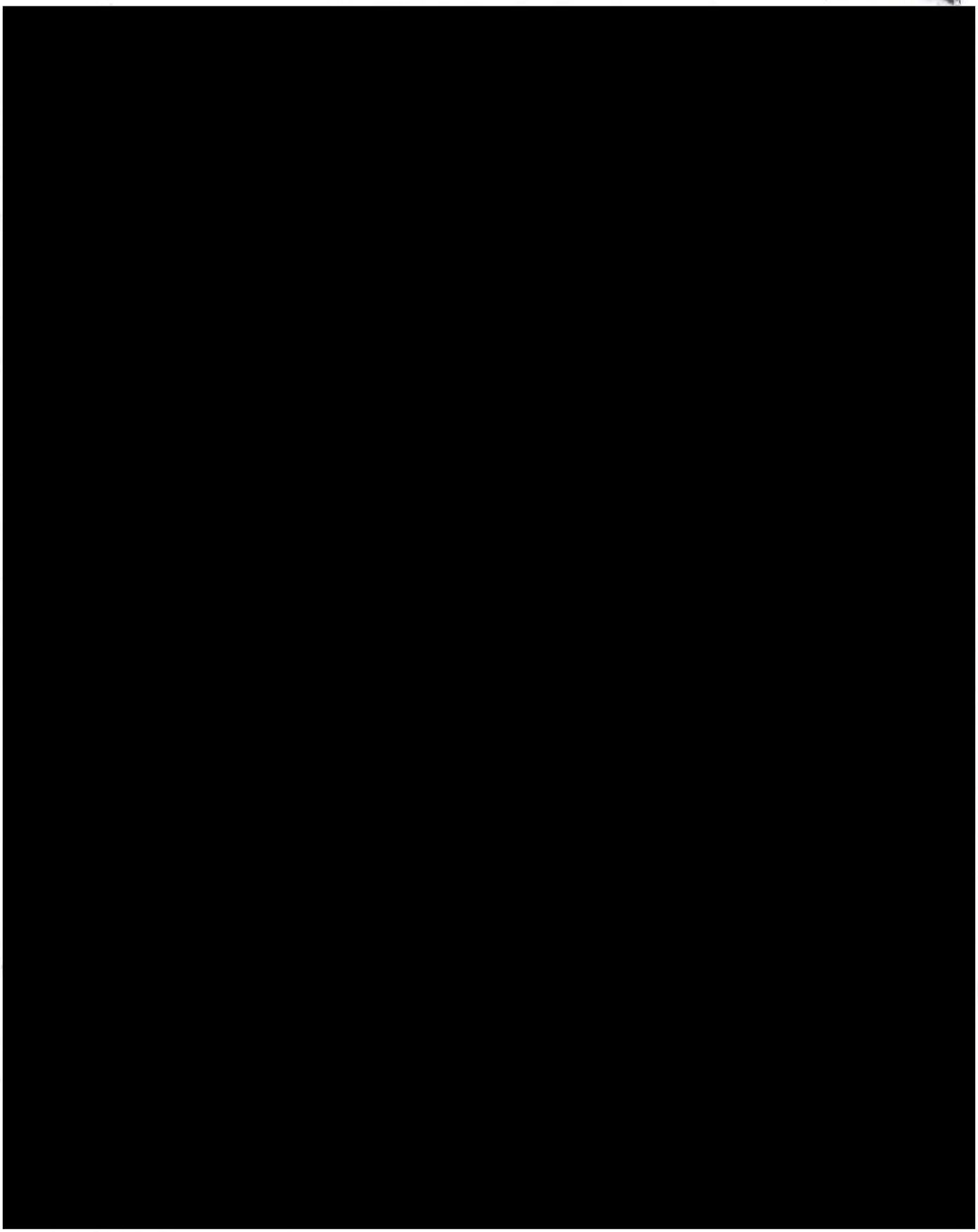
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky. **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.).

14.6.2021

K této žádosti připojujeme svoje podpisy viz. níže:

[redacted]

ORIGINÁL ZALOŽEN U NÁMITKY SPOL. VEHAR S.R.O.



ovací doložka pro vidimaci Poř.č: 60400-0108-0339
dle ověřovací knihy pošty: Brno 4

Tato úplná kopie, obsahující 2 stran souhlasí doslovně
s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je
prvopis, ob

Listina, z
viditelný z

Brno 4 dne
Parfenenka

-2578-

Česká pošta, s.p. 2578

MČ Brno-Líšeň
Zastupitelstvo MČ
Jírova 2609/2
628 00 Brno

Věc: Žádost o uplatnění námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna

Rádi bychom jménem občanů a vlastníků nemovitostí v dané lokalitě požádali, aby Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém VIII./23. zasedání uplatnilo připomínku k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání a **nesouhlasilo s lokalitou Li-17** a doporučilo dodržet **výškovou úroveň 1** v celé lokalitě.

Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.

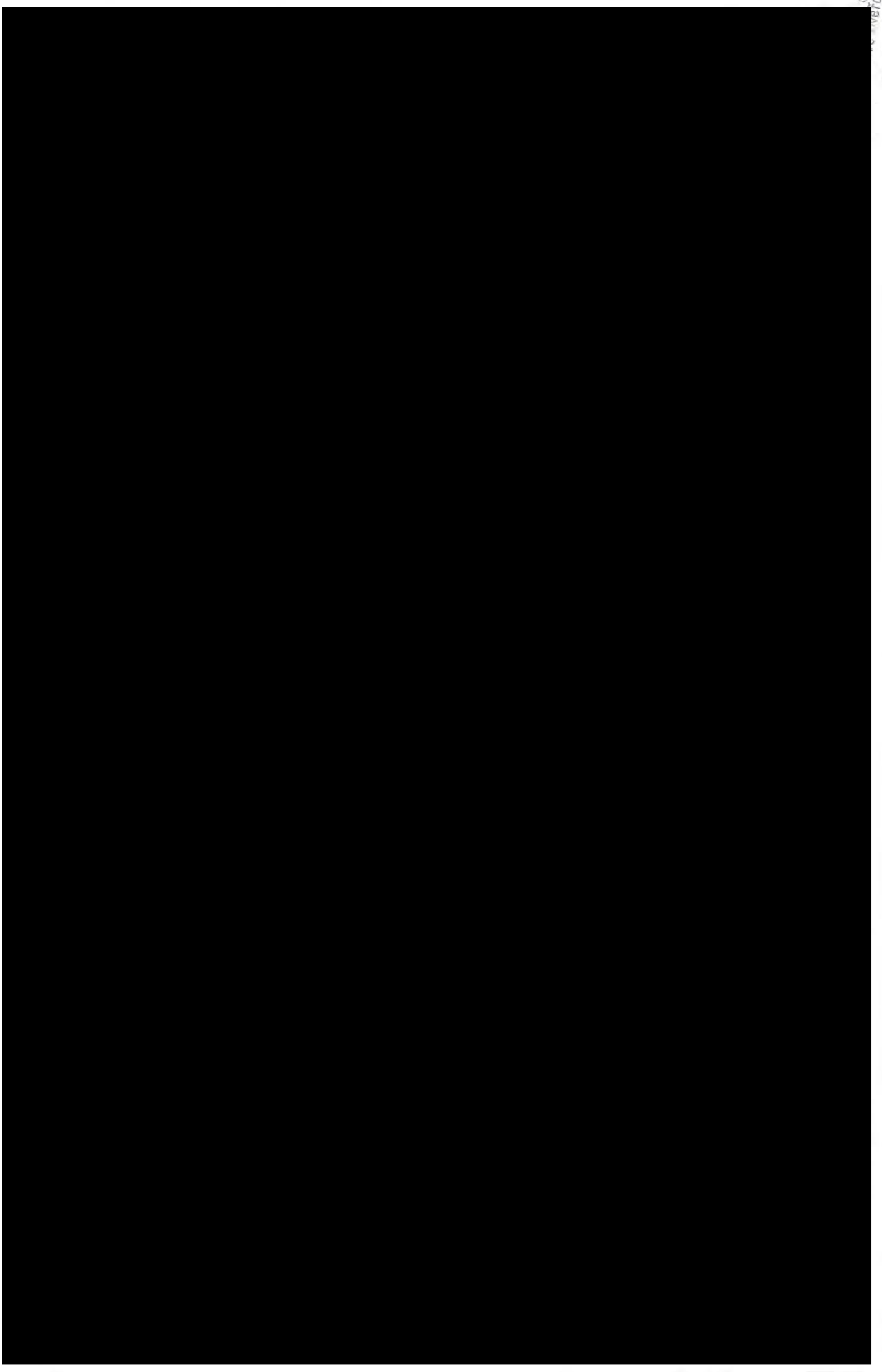
Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.
úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m
Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

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. **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.).

17.6.2021

K této žádosti připojujeme svoje podpisy viz. níže:

[redacted]



ověřovací doložka pro vidimaci
podle ověřovací knihy pošty: Brno 4

Poř.č: 60400-0108-0331

Tato úplná kopie, obsahující 2 stran
s předloženo
prvopis, ob

Listina, z
viditelný z

Brno 4 dne
Parfenenka A

-2578-

MMB/0337614/2021
Námitky

MMB/0337614/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Jak uvádí karta lokality Li-17 v odůvodnění, území je dnes roztříštěné, proto návrh územního plánu navrhuje jeho dostavbu a vytvoření jednotného charakteru celého území. V plochách bydlení v rámci lokality L-17 je stanovena výšková úroveň 2 v místech, kde tato lokalita navazuje na tuto výškovou úroveň nebo kde přiléhají k významné dopravní komunikaci obklopené převážně touto výškovou úrovní zástavby. V ploše, která je obklopena výškovou úrovní 1, je taktéž stanovena výšková úroveň 1. Avšak vzhledem k vícečetným podaným námitkám a připomínkám pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem řešení lokality přehodnotil tak, že vzhledem k okrajové poloze rozvojové lokality, charakteru okolí a navazujícímu lesu je vhodné vymezit výškovou úroveň 1 nikoliv 2.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337622/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

656

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25-06-2021
Č.j. MMB: 0337622
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail:	tel. č. [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území ŽEBĚTÍN	parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	ŽEBĚTÍN
Katastrální území	ŽEBĚTÍN
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted] - viz příloha
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	OBCHVAT BRNO - ŽEBĚTÍN - I. ETAPA

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 2

VIZ PŘÍLOHA

V BRNĚ dne 24.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Magistrát města Brna
odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

Námitka k Upravenému Návrhu nového Územního plánu města Brna-opakované veřejné projednání ve věci Východního obchvatu Žebětína – stavby komunikace a využití přiléhajících pozemků

Vlastníci pozemků p.č. [redacted] všechny v kat.úz.Žebětín,obec Brno,a

[redacted]

vznášejí proti využití pozemků na severní straně plánovaného obchvatu, tak jak je uvedeno v návrhu Územního plánu města Brna v připravované verzi, níže uvedenou zásadní námitku :

V celém území vymezeném komunikací mezi ulicemi Kohoutovickou a Hostislavovou a Vrboveckým potokem Upravený Návrh nového Územního plánu města Brna počítá s využitím této lokality jakožto s městskou zelení .
Primárním důvodem má být evidentně eliminace působení negativních vlivů spojených s provozem na komunikaci, zejména snížení hladiny hluku a emisí v ovzduší.
Dalším důvodem je patrně snaha o uchování stávajícího objemu zeleně jako takové v globálním měřítku na území Brna i v jeho širším okolí.
Shora označené pozemky se nacházejí v místě napojení obchvatu na ulici Kohoutovickou, kam je situována průsečná křižovatka. Z hlediska dopravního zatížení bude toto místo mimořádně exponované.
Vlastníci zmíněných pozemků jsou toho mínění, že právě v prostoru křižovatky a jejího okolí mohou být negativní dopady silničního provozu zmírněny a potlačeny jiným způsobem než vegetací. Navíc v průběhu užívání nově postavené komunikace může vyvstat potřeba prostoru pro navazující infrastrukturu (např.čerpací stanice pohonných hmot, dobíjecí stanice či servis údržby komunikací atd.) či může nastat potřeba doplnit zástavbu plánovanou jižně od obchvatu stavbou či jiným zařízením s vazbou na bytovou zástavbu a občanskou vybavenost.
Je třeba přihlédnout i k faktu, že z ekologického hlediska bude okolí křižovatky znehodnoceno.

V textové části se Upravený návrh nového Územního plánu vůbec nezabývá odůvodněním, proč zrovna na pozemcích severně od obchvatu má být vytvořen komplex komunální zeleně,

zatímco stávající zeleň na severním břehu potoka bude obětována ve prospěch rozšíření sídliště Kamechy. Faktické údaje v textové části se zmiňují ,a to pouze v obecné rovině o makroregionálních kontinuálních celcích zeleně (lesů),které však již v reálu neexistují,neboť jsou přerušeny dopravní infrastrukturou a urbáními aglomeracemi. Konkrétní důvody, které by se týkaly přímo Žebětína, textová část odůvodnění vůbec neuvádí.

Z uvedených důvodů majitelé označených pěti pozemků navrhují, aby plocha těchto pozemků či jejich podstatná část byla vyčleněna z proponované městské zeleně a aby byla do Územního plánu zanesena jako návrhová plocha do budoucna, zatím s variabilní možností využití,jako rezerva pro doprovodnou infrastrukturu, popřípadě plocha pro komerční vybavenost nebo jako plocha pro smíšenou zástavbu.
Všech osm spolumajitelů uvedených pěti pozemků zastává jednotné stanovisko a věří, že se tvůrci Územního plánu budou zaslaným návrhem s vážností a fundovaně zabývat a že jejich námitce bude vyhověno.

Dne 14.6.2021

V úctě

[redacted]

MMB/0337622/2021
Námitky

MMB/0337622/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jak podatel správně uvádí, plocha zeleně je zde zvolena z důvodu eliminace působení negativních vlivů v souvislosti s dopravní stavbou Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část) sběrná komunikace. Vymezení návrhových ploch městské zeleně je ale také z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem a s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně. Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Jelikož se také jedná o ZPF I. a II. třídy ochrany, je pořizovatel názoru, že nejsou pozemky pro rozvoj Vámi uvedených stavebních funkcí vhodné a námitce tedy nelze vyhovět.

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

826

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337623/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	právnická osoba	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Název společnosti	VEMAR s.r.o.	Došlo dne: 28 -06- 2021
Identifikační číslo	469 61 780	Č.j. MMB: 0337623 /21
sídlo	Tř. Kpt. Jaroše 1927/8, 602 00 Brno	Příl.:

E-mail: reko@reko.cz tel. č.: 545 428 100

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Líšeň parc. č. 5262/1

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	5262/1, ul. Samoty
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-17

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

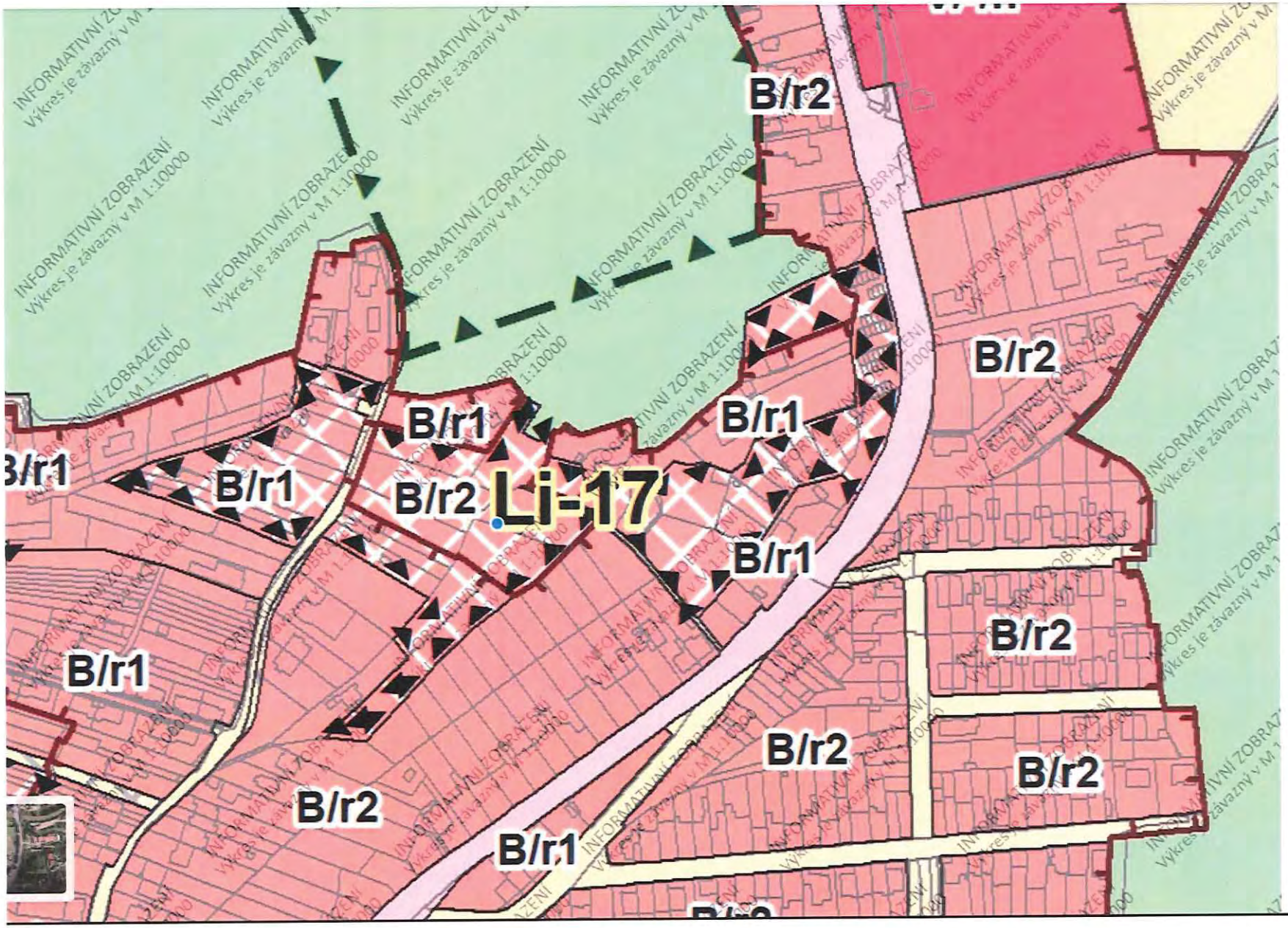
K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....4..... celkový počet stran všech příloh.....8.....

Nesouhlasíme se zařazením do B/r2 a žádáme snížení výškové úrovně na hodnotu 1. Veškerá okolní stávající zástavba je dle stávajícího ÚP zařazená do plochy BC 0,1, tedy žádáme o dodržení zařazení B/r1 v celé návrhové lokalitě Li-17.
Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.
Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
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.

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.
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.).
V Brně dne 24.6.21 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



Identifikace místa

Informace k vybranému bodu v mapě

STABILITA
plocha přestavby

KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)
B

NÁZEV RZV
plocha bydlení

STRUKTURA ZÁSTAVBY
rezidenční nízkopodlažní

VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY
3-10 m

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ
—

ROZVOJOVÁ LOKALITA
Li-17 Šimáčkova

Úplná dokumentace

Plán pro zvládání povodňových rizik / ÚAP 2020 3

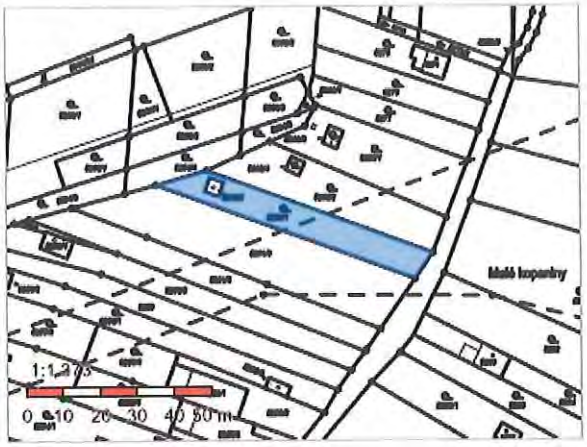
Souřadnice

S-JTSK
1159246.7, 591252

WGS-84
49.2152196, 16.7000777

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5262/1
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Líšeň [612405]
Číslo LV:	3144
Výměra [m^2]:	563
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
VEMAR s.r.o., třída Kpt. Jaroše 1927/8, Černá Pole, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30810	163
31010	400

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 dat k 16.06.2021 09:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Česká pošta, s.p.
-2578-

LIST 1

MČ Brno-Líšeň
Zastupitelstvo MČ
Jírova 2609/2
628 00 Brno

Věc: Žádost o uplatnění námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna

Rádi bychom jménem občanů a vlastníků nemovitostí v dané lokalitě požádali, aby Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém VIII./23. zasedání uplatnilo připomínku k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání a **nesouhlasilo s lokalitou Li-17** a doporučilo dodržet **výškovou úroveň 1** v celé lokalitě.

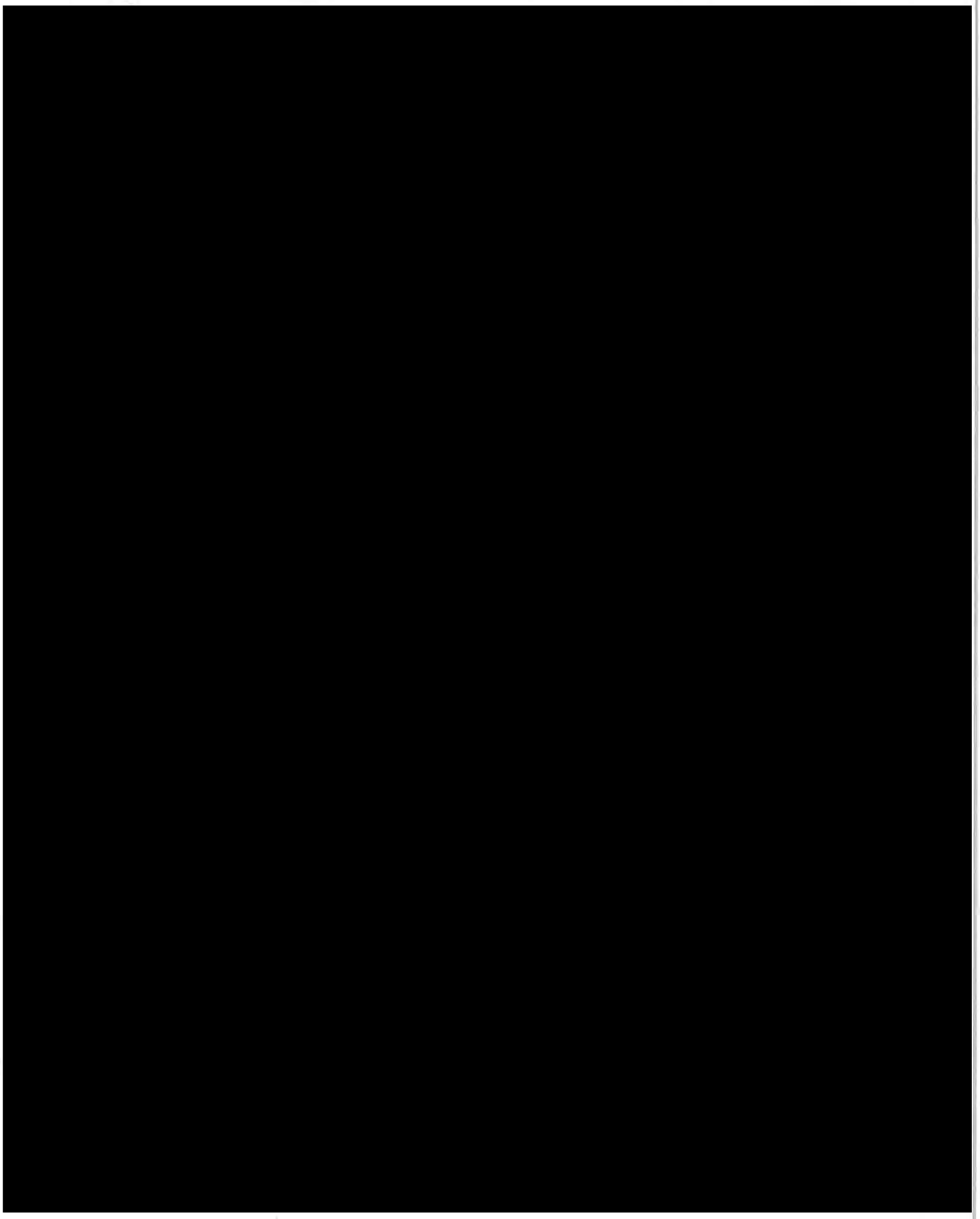
Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.

Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
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.

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. **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.).

14.6.2021

[redacted]



Ověřovací doložka pro vidimaci Poř.č: 60400-0108-0339
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 4

Tato úplná kopie, obsahující 2 stran souhlasí doslovně
s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je
prvopis, d

Listina, z
viditelný

Brno 4 dn
Parfenenka

[redacted]

-2578-

Česká pošta, s.p. -2578-

MČ Brno-Líšeň
Zastupitelstvo MČ
Jírova 2609/2
628 00 Brno

Věc: Žádost o uplatnění námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna

Rádi bychom jménem občanů a vlastníků nemovitostí v dané lokalitě požádali, aby Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém VIII./23. zasedání uplatnilo připomínku k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání a **nesouhlasilo s lokalitou Li-17** a doporučilo dodržet **výškovou úroveň 1** v celé lokalitě.

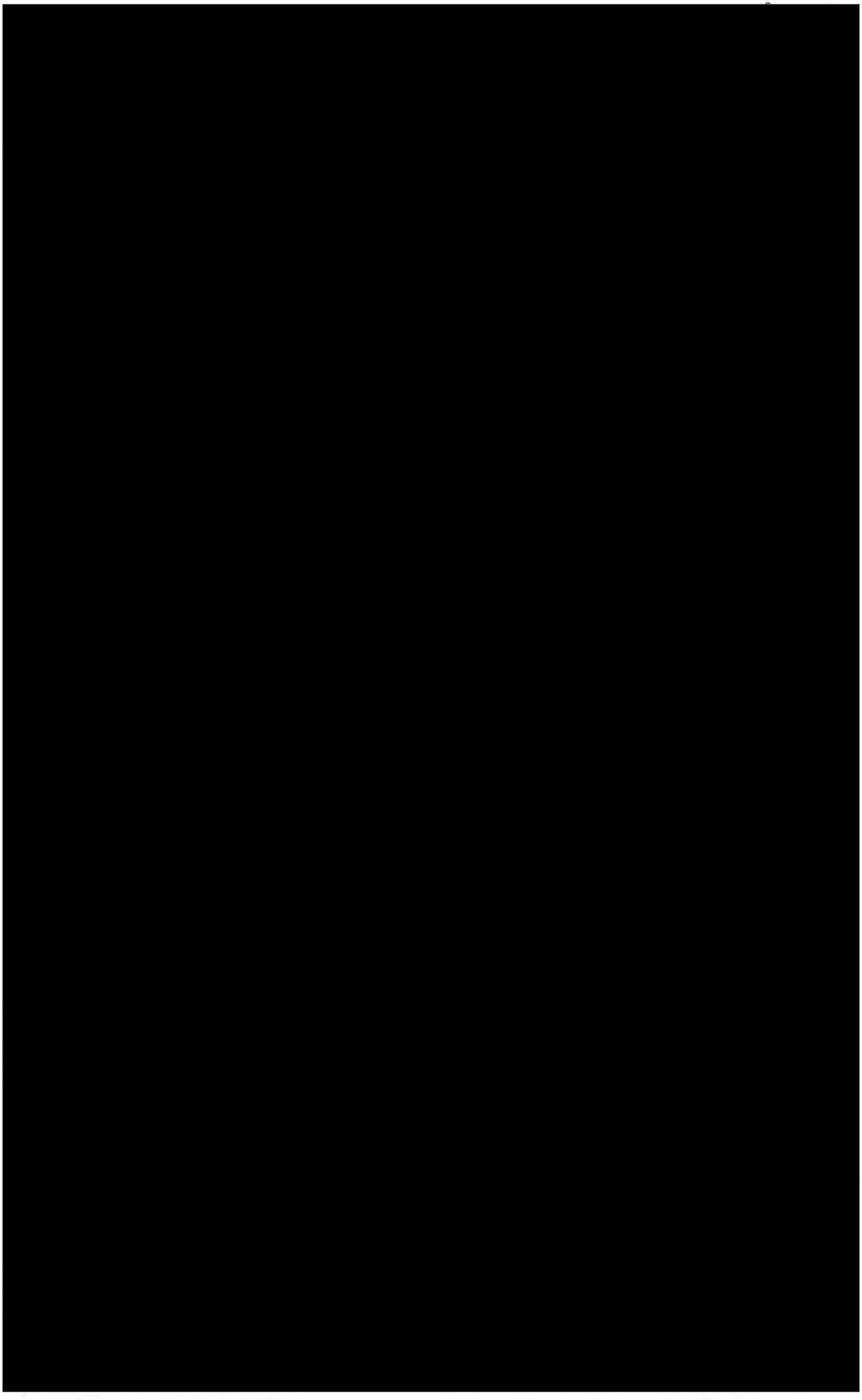
Žádáme tak z důvodu, že celá lokalita Li-17 má již nyní nedostačující dopravní napojení a navyšováním zástavby by se situace ještě zhoršila.

Rozdíl mezi výškovými úrovni zástavby:
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.

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. **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.).

14.6.2021

[redacted]



Ověřovací doložka pro vidimaci Poř.č: 60400-0108-0331
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 4

Tato úplná kopie, obsahující 2 stran souhlasí doslovně
s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je
prv

Lis
vidi

Brn
Parf

-2578-

MMB/0337623/2021
Námitky

MMB/0337623/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
V rozvojové lokalitě Li-17 je vymezena jedna z návrhových ploch bydlení s výškovou úrovní „2“, na rozdíl od ostatních ploch s výškovou úrovní „1“. Nesouhlas k takovému nevyváženému řešení uplatnila u pořizovatele MČ, ale i veřejnost - dotčení vlastníci. Cílem požadavku je stanovit pro budoucí nízkopodlažní rodinnou zástavbu jednotný výškový limit ve všech plochách bydlení.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. 0526164/2021 ze dne 8.10.2021 na základě doporučení RMB R8/174 konané dne 4.10.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Líšeň, a to na snížení výškové úrovně z 2 na 1 v návrhové ploše bydlení v lokalitě Li-17.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-Líšeň zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven na základě pokynu pořizovatele snížit v lokalitě Li-17 výškovou úroveň v návrhové ploše B/r2 na B/r1.. Tímto je námitce vyhověno.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337631/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

657

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337631
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	AMB Finance s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	46966765
Trvalé bydliště/ sídlo	Dornych 724/65a, 617 00 Brno

E-mail: josef.zamecnik@ambfinance.cz tel. č. 602 756 333

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Komárov parc. č. 1266/10, 1266/11, 1266/12, 1266/13, 1266/28, 1266/30, 1274/1

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~ (území, ke kterému se vztahuje námitka/~~připomínka~~)

Městská část	Brno-Jih
Katastrální území	Komárov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1266/10, 1266/11, 1266/12, 1266/13, 1266/28, 1266/30, 1274/1
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kv-7

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 2

Podáváme námitku k upravenému Návrhu nového ÚP města Brna v návrhové ploše komerční vybavenosti Kv-7 proti využití prostorové rezervy tzv. severojižního diametru Tr/71 na dotčených pozemcích (viz soupis výše) v takto jednostranně zakresleném rozsahu a zdvořile **požadujeme navrátit tuto rezervu do rozsahu a umístění v prostoru ulice Kalová tak, jak je zakresleno v platném ÚP města Brna v aktuálním znění.**

Zdůvodnění:

Lokalita se nachází v těsné blízkosti hlavní komunikační osy na trase centrum-jih města u dopravní tepny Dornych. Záměrem naší společnosti je na výše uvedených pozemcích realizovat developerský projekt polyfunkčního domu s obchodním parterem a nebytovými prostory i bydlením v patrech. Tento projekt je již v přípravě a logicky od počátku počítal s omezením dle v současnosti platného ÚP. Upravený Návrh však tento záměr významně omezuje či přímo znemožňuje.

V Brně dne 28.6.2021	Ing. Josef Zámečník, jednatel, AMB Finance s.r.o. Podpis: ..... [redacted]

AMB Finance s.r.o.
Dornych 65A, 617 00 Brno
IČ: 469 66 765, DIČ: CZ46966765
Výpis z OR, KS v Brně, odd. C, vl. 6851

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337631/2021
Námitky

MMB/0337631/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením koridoru záměru TR/71 v rozvojové lokalitě Kv-7 a je požadováno vymezení podle současného územního plánu.
Jedná se o zpřesnění záměru v rámci úkolů pro územní plánování ze ZÚR (kapitola H.4). Koridor je vymezen na základě shodné dokumentace, která byla podkladem pro zpřesnění trasy v současném územním plánu, ovšem odlišným grafickým zobrazením.
V rámci Návrhu pro opakované veřejné projednání je vyznačení záměru TR/71 formou koridoru, ve kterém je možné předpokládat vedení podpovrchového úseku dopravní stavby, nejedná se tedy o trasu. Rozsah stavby bude předmětem podrobnějších dokumentací a v současné době nelze stanovit přesné dotčení území.

Zástavba před realizací výhledové dopravní stavby je v předmětné lokalitě možná, ale je nutná koordinace záměrů v území a potřeba vytvoření podmínek pro budoucí realizaci dopravní stavby (např. způsob založení zástavby apod.).
Pokud je záměr podatele v předmětné lokalitě koordinován s řešením podle současného územního plánu a v případě podpovrchového úseku i s prověřením dopravně urbanistické studie „Severojižní diametr“ (zpracovatel PK Ossendorf s.r.o., 05/2007), tak jsou záměry v území vzájemně koordinovány.
Obdobným způsobem jsou povolovány záměry např. v Jižním centru, kde je však zpracováno podrobnější řešení podpovrchového úseku.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

629

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

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/~~právnická osoba~~
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0337633

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~~ (území, ke kterému se vztahuje námitka/~~připomínka~~)

Městská část	Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] k.ú.Bystrc
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337633/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…0…….. celkový počet stran všech příloh…0……

V současné době je výše uvedený pozemek součástí funkční plochy stavební stabilizované R, v připravovaném územním plánu v ploše stabilizované S/o1 – pl. sportu, stavebně omezená s výškovou úrovní zástavby 3-7 m.

Nesouhlasím, aby se můj pozemek v připravovaném územním plánu města Brna nacházel v ploše stabilizované S/o1.

Zařazením pozemku do S/o1 - Specifikace struktury zástavby – o = omezená zástavba a specifikace výškové úrovně zástavby - úroveň 1 (výškové rozpětí 3-7 m) dojde k omezení možné dostavby v tomto území a tím ke znehodnocení pozemku a ke snížení jeho ceny.

I když se jedná o retenční prostor, komplexní ochrana lokality před povodněmi bude zajištěna po realizaci protipovodňových opatření vymezených k tomuto účelu ve výkrese č. 4 Koncepce protipovodňové ochrany, a poté bude výstavba v této lokalitě možná.
Požaduji pozemek zahrnout do funkční plochy **stabilizované plochy sportu S/v3** se strukturou zástavby volná a s výškovou úrovní 3 (6 – 16 m). V této ploše bude pak možné navázat a doplnit stávající stavby v lokalitě a přispět tak jejímu lepšímu využití a rozvoji.

[redacted]

V Brně dne 28.06.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337633/2021
Námitky

MMB/0337633/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pozemek p.č. 1694/3 v k.ú. Bystrc je dle platného ÚPmB součástí stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci-R, které z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v Návrhu nového ÚPmB odpovídá plocha sportu-S. Pozemek je však součástí retenčního prostoru, ve kterém je dle regulativů uvedených v kap.5.7.2. závazné textové části přípustné takové využití, které je uvedeno v podmínkách k danému typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustní, avšak s vyloučením nových staveb a oplocení. Podmíněně přípustné jsou změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Z výše uvedeného vyplývá, že ani po provedení protipovodňových opatření nebude v retenčním prostoru výstavba nových staveb možná. Navržená struktura zástavby a výšková úroveň zástavby S/o1 tedy odpovídá podmínkám využití retenčního prostoru. Požadavku na změnu prostorových regulativů z plochy S/o1 na S/v3 nelze vyhovět. Využívání stávajících nemovitostí nebude omezeno, neboť legálně umístěné nebo povolené stávající stavby neodpovídající hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy jsou dle kap. 6.2 "Obecné podmínky využití území" uvedené v závazné textové části přípustné. Podmíněně přípustné jsou i za splnění stanovených podmínek záměry na změny těchto staveb.

630

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337639/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
č.j. MMB: 0337639/21
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail [redacted]	tel. č. [redacted]

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~~ (území, ke kterému se vztahuje námitka/~~připomínka~~)

Městská část	Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Bc-10 U hřiště

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 0..... celkový počet stran všech příloh.....0.....

V současné době je výše uvedený pozemek v západní části součástí funkční plochy stavební návrhové DH – funkční plocha pro dopravu s funkčním typem pro hromadnou osobní dopravu, v jižní části součástí nestavební – funkční plochy volné návrhové KV - plochy krajinné zeleně s funkčním typem plochy krajinné zeleně všeobecné, ve východní části ve funkční ploše stavební stabilizované R. V připravovaném územním plánu je celý pozemek ve stabilizované ploše Z – plocha městské zeleně.

Nesouhlasím, aby se můj pozemek v připravovaném územním plánu města Brna nacházel v ploše stabilizované Z – plocha městské zeleně.

Zařazením pozemku do stabilizované plochy Z – městské zeleně dojde k zamezení jeho zástavby a z větší části dnes plochy stavební bude plochou nestavební. Dojde tak ke znehodnocení pozemku a ke snížení jeho ceny. Dále upozorňuji, že v současnosti je tento pozemek využíván k parkování pro přilehlé sportoviště (což je právě v ploše Z nepřípustné) a pozemkem vede místní účelová komunikace pro obsluhu okolních staveb.

I když se jedná o retenční prostor, komplexní ochrana lokality před povodněmi bude zajištěna po realizaci protipovodňových opatření vymezených k tomuto účelu ve výkrese č. 4 Koncepce protipovodňové ochrany, a poté bude výstavba v této lokalitě možná.

Požaduji při zařazování pozemků do základních ploch respektovat hranice stávajících pozemků dle katastru nemovitostí a zřizování ploch městské zeleně pouze na pozemcích města a na pozemcích stávající zeleně dle současného územního plánu. Novou plochu městské zeleně na pozemcích soukromých vlastníků nelze za tímto účelem vyvlastnit a realizace městské zeleně na těchto pozemcích tudíž nemusí nikdy nastat.

Požaduji pozemek zahrnout dle skutečného využití **do funkční plochy návrhové D – plochy dopravní infrastruktury** a zařazení do změnové karty lokality Bc-10 U hřiště, čímž bude umožněno a doplněno skutečné využívání tohoto pozemku v návaznosti na blízké sportoviště i celou přilehlou lokalitu.



V Brně dne 28.06.2021 Pod[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337639/2021
Námitky

MMB/0337639/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Po prvním veřejném projednání byl na základě námitky vlastníka proti navržené ploše městské zeleně a vzhledem k územním podmínkám tento pozemek změněn na plochu veřejných prostranství – O. Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze (podle obecných podmínek využití území, kap. 6.2 závazné textové části) umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území. Námitce je tedy tímto již částečně vyhověno.

996

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337660/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337660
Příl.:

Ulice BEDNAŘÍKOVA

UPRAVENÝ NÁVRH ÚPmB

2021

Ulice Bednaříkova

Platný ÚPmB



UPRAVENÝ NÁVRH ÚPmB pro opakované veřejné projednání 2021



NÁVRH ÚPmB pro veřejné projednání 2020



Počet podpisů: 358

Chcete bytový dům nebo se pokusit o změnu na zeleň?
Potřebujeme minimálně 200 podpisů a získat podporu zastupitelů města Brna!

Vážení spoluobčané,

obracím se na Vás s prosbou o pomoc s námitkami proti UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna. Od roku 2011 podává MČ Brno-Líšeň připomínky k nově vznikajícímu Územnímu plánu města Brna v problémových lokalitách naší městské části. Nyní je předkládán UPRAVENÝ NÁVRH (2021) Územního plánu města Brna, kdy městská část prostřednictvím Zastupitelstva bude opět podávat připomínky. Ačkoliv je to nesrozumitelné, tak připomínky městské části či starosty jsou méně účinné než NÁMITKY. Proto bych vás všechny rád požádal, abyste mě v nejvíce problémových lokalitách podpořili a pomohli podat námitku.
Chceme-li podat námitku, musíme si zvolit „zástupce veřejnosti", aby mohl podat a projednat námitky. Jako starosta tyto lokality hájím a snažím se ještě nad rámec pravomocí a povinností starosty nalézat další právní možnosti a cesty.
Abychom mohli podat námitku, musíme sehnat 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.

Jedná se o tyto lokality:

1. **Bednaříkova (znění námitky jsou na druhé straně – abychom ji mohli uplatnit je třeba Váš podpis a odevzdání na úřadě)**
2. Zikova
3. Hochmanova - Molákova

Jak můžete změnu na zeleň podpořit?

1. **Podpisy se budou sbírat od středy 19.05.2021 do středy 23.06.2021 na stavebním úřadě MČ Brno-Líšně v úřední dny – pondělí a středa od 8:00 hod do 17:00 hod.**
   Mimo úřední hodiny je možné se po telefonické dohodě domluvit na podpisu na tel.: 544 424 870.
2. **Můžete podepsat přiložený podpisový arch** na konci tohoto listu a odevzdat na úřadě nebo vhodit do schránky úřadu (u vstupu na úřad vedle bankomatu)
3. **Osobně navštívím se svým stánkem Farmářské trhy v Líšni na ulici Jírova dne 22.05.2021 a 19.06.2021 v době od 8:00 – 13:00 hodin, kde vám vše rád vysvětlím, a vy můžete arch podepsat.**

Týká se to nás všech, kteří žijeme v Líšni!!! Proto přijďte a svým podpisem podpořte svůj názor, který rád budu hájit, protož i já chci, abychom o Líšni rozhodovali společně!!!

[redacted]

Mgr. Břetislav Štefan
Váš starosta

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 19.05.2021

Námitka zástupce veřejnosti k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna

A. Námitka

Já [redacted] zmocněný zástupce veřejnosti, podávám tímto na základě věcně shodné připomínky v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tuto námitku k UPREVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna:

Ulice Bednaříkova

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): W
Název RZV: plocha komerční vybavenosti
Výšková úroveň zástavby: 6-16 m s lokální dominantou do 25 m
Podle UPRAVENÉHO NÁVRHU ÚPmB PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt
  - ubytování
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby
  - vědu a výzkum
  - administrativu
  - 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, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže
  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

Nesouhlasíme s UPRAVENÝM NÁVRHEM Územního plánu města Brna a požadujeme využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

B. Odůvodnění

Dlouhodobě se občané a MČ Brno-Líšeň snaží o změnu stávajícího funkčního využití - ve stávajícím územním plánu města Brna je plocha vymezena jako stabilizovaná stavebni smíšená plocha s funkčním typem SO – smíšená plocha obchodu a služeb, na nestavební-volné plochy městské zeleně.

V roce 2014 proběhla podpisová akce občanů proti jakékoliv výstavbě.

MČ Brno-Líšeň vydala tato usnesení, který mi hájí zájmy nás občanů:

Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 6. zasedání konaném dne 19. 5. 2011 usnesení pod bodem 12/6 „Koncept Územního plánu města Brna" – *požadovalo* uplatnit v připomínkách ke Konceptu ÚPmB souhlasit v Konceptu ÚPmB s var. II, III části 1 – rozvojové plochy Li – 15, plocha mezi ul. Bednaříkovou a Novolíšeňskou, kde je stabilizovaná plocha dopravy pro parkování.

Usnesení z 15. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 28.05.2020 k NÁVRHU Územního plánu města Brna pod bodem12/15, nesouhlasí s lokalitou ul. Bednaříkova -- nesouhlasí s návrhem ÚPmB a navrhuje využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

C. Vymezení území dotčeného námitkou

Pozemky parcelní číslo 8131/3, 8131/2, 8132, 8131/1 katastrální území Líšeň (městská část Brno-Líšeň)

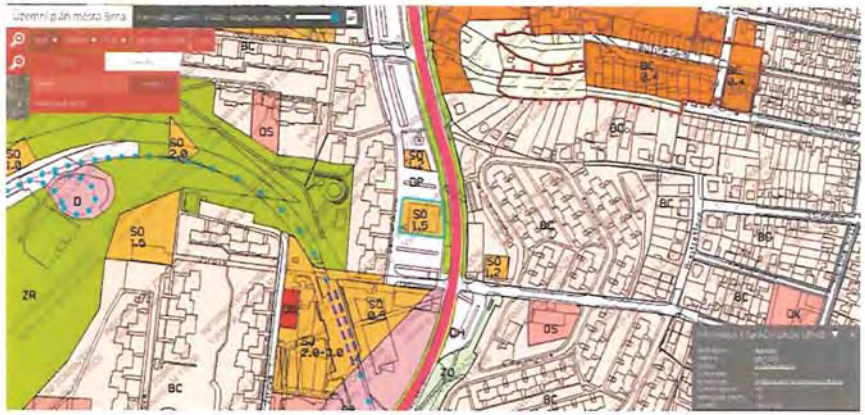
D. Podpis

[redacted]

(podpis) .....

Ulice Bednaříkova

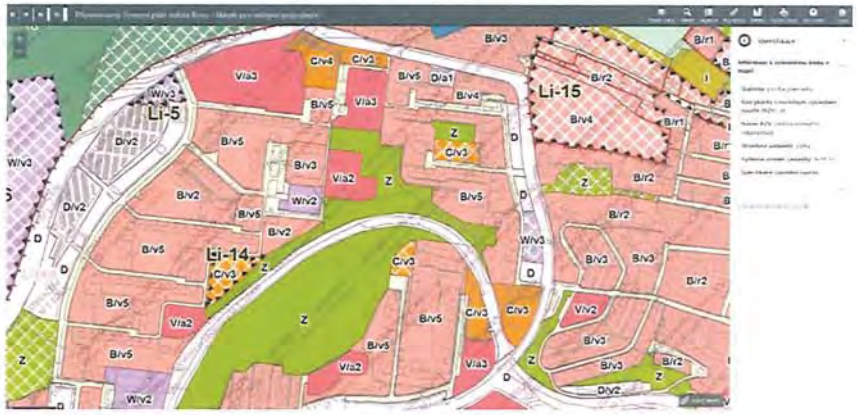
Platný ÚPmB



UPRAVENÝ NÁVRH ÚPmB pro opakované veřejné projednání 2021



NÁVRH ÚPmB pro veřejné projednání 2020



Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 19.05.2021

Věcně shodná připomínka k UPRAVENÉM NÁVRHU Územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti

A. Věcně shodná připomínka

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 UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna, které je jeho pořizovatelem:

Ulice Bednaříkova

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): W
Název RZV: plocha komerční vybavenosti
Výšková úroveň zástavby: 6-16 m s lokální dominantou do 25 m
Podle UPRAVENÉHO NÁVRHU ÚPmB PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt
  - ubytování
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby
  - vědu a výzkum
  - administrativu
  - 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, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže
  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

Nesouhlasíme s UPRAVENÝM NÁVRHEM Územního plánu města Brna a požadujeme využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

Odůvodnění:

Dlouhodobě se občané a MČ Brno-Líšeň snaží o změnu stávajícího funkčního využití-ve stávajícím územním plánu města Brna je plocha vymezena jako stabilizovaná stavební smíšená plocha s funkčním typem SO – smíšená plocha obchodu a služeb, na nestavební-volné plochy městské zeleně.

V roce 2014 proběhla podpisová akce občanů proti jakékoliv výstavbě.

MČ Brno-Líšeň vydala tato usnesení, který mi hájí zájmy nás občanů:

Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 6. zasedání konaném dne 19. 5. 2011 usnesení pod bodem 12/6 „Koncept Územního plánu města Brna" – *požadovalo* uplatnit v připomínkách ke Konceptu ÚPmB souhlasit v Konceptu ÚPmB s var. II, III části 1 – rozvojové plochy Li – 15, plocha mezi ul. Bednaříkovou a Novolíšeňskou, kde je stabilizovaná plocha dopravy pro parkování.

Usnesení z 15. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 28.05.2020 k NÁVRHU Územního plánu města Brna pod bodem12/15, nesouhlasí s lokalitou ul. Bednaříkova -– nesouhlasí s návrhem ÚPmB a navrhuje využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

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 UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují [redacted], aby je zastupoval jako zástupce veřejnosti při pořizování UPRAVENÉHO NÁVRHU Územního plánu města Brna a k UPRAVENÉMU NÁVRHU územního plánu města Brna podal námitky na základě věcně shodných připomínek, a aby je projednal podle stavebního zákona.

C. Přijetí zmocnění

Toto zmocnění přijímám.

(podpis) ..... [redacted]

V Brně dne 19.05.2021

D. Seznam občanů statutárního města Brna, kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu statutárního města Brna a zmocňují zástupce veřejnosti k podání námitky.

MMB/0337660/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0337660/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V dané lokalitě při ulici Bednaříkova jsou současným územním plánem vymezeny dvě smíšené plochy obchodu a služeb. Vzhledem k zachování kontinuity je vhodné, aby v této lokalitě byly opět vymezeny zastavitelné plochy obdobného způsobu využití, tedy plochy komerční vybavenosti (W), které jsou v lokalitě vzhledem k dopravní poloze vhodné. Dle § 3 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb., se plochy vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m2. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy na 0,5 ha (5 000 m2). Z uvedených důvodů byly plochy spojeny do jedné. Lokalita byla řešena v souladu s Pokyny vyplývajícími z podnětu městské části. Podatel požaduje využití pro zeleň, což může vyvolat náhradu škody v území, a což je nežádoucí. Návrh představuje kontinuitu v územním plánování. Pro úplnost lze uvést, že v plochách komerční vybavenosti nejsou veřejná prostranství (§ 34 zákona o obcích) vyloučena. lze uvést, že dle textové části upraveného návrhu je stanoveno povinné zastoupení zeleně v každé ploše komerční vybavenosti.

997

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337683/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337683
Příl.:

Ulice HOCHMANOVA-MOLÁKOVA

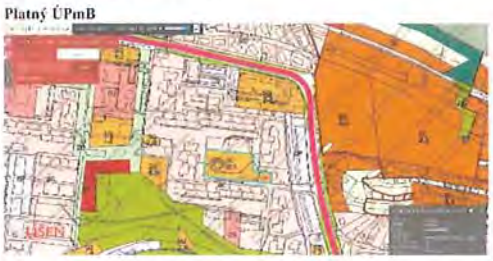
Dětské hřiště

UPRAVENÝ NÁVRH ÚPmB

2021

Ulice Hochmanova - Molákova

Platný ÚPmB



UPRAVENÝ NÁVRH ÚPmB pro opakované veřejné projednání 2021



NÁVRH ÚPmB pro veřejné projednání 2020



Počet podpisů: 552

Chcete bytový dům nebo se pokusit o změnu na zeleň?
Potřebujeme minimálně 200 podpisů a získat podporu zastupitelů města Brna!

Vážení spoluobčané,

obracím se na Vás s prosbou o pomoc s námitkami proti UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna. Od roku 2011 podává MČ Brno-Líšeň připomínky k nově vznikajícímu Územnímu plánu města Brna v problémových lokalitách naší městské části. Nyní je předkládán UPRAVENÝ NÁVRH (2021) Územního plánu města Brna, kdy městská část prostřednictvím Zastupitelstva bude opět podávat připomínky. Ačkoliv je to nesrozumitelné, tak připomínky městské části či starosty jsou méně účinné než NÁMITKY. Proto bych vás všechny rád požádal, abyste mě v nejvíce problémových lokalitách podpořili a pomohli podat námitku.
Chceme-li podat námitku, musíme si zvolit „zástupce veřejnosti", aby mohl podat a projednat námitky. Jako starosta tyto lokality hájím a snažím se ještě nad rámec pravomocí a povinností starosty nalézat další právní možnosti a cesty.
Abychom mohli podat námitku, musíme sehnat 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.

Jedná se o tyto lokality:

1. **Hochmanova – Molákova (znění námitky jsou na druhé straně – abychom ji mohli uplatnit je třeba Váš podpis a odevzdání na úřadě)**
2. Bednaříkova
3. Zikova

Jak můžete změnu na zeleň podpořit?

1. **Podpisy se budou sbírat od středy 19.05.2021 do středy 23.06.2021 na stavebním úřadě MČ Brno-Líšně v úřední dny – pondělí a středa od 8:00 hod do 17:00 hod.**
   Mimo úřední hodiny je možné se po telefonické dohodě domluvit na podpisu na tel.: 544 424 870.
2. **Můžete podepsat přiložený podpisový arch** na konci tohoto listu a odevzdat na úřadě nebo vhodit do schránky úřadu (u vstupu na úřad vedle bankomatu)
3. **Osobně navštívím se svým stánkem Farmářské trhy v Líšni na ulici Jírova dne 22.05.2021 a 19.06.2021 v době od 8:00 – 13:00 hodin, kde vám vše rád vysvětlím, a vy můžete arch podepsat.**

Týká se to nás všech, kteří žijeme v Líšni!!! Proto přijďte a svým podpisem podpořte svůj názor, který rád budu hájit, protož i já chci, abychom o Líšni rozhodovali společně!!!

[redacted]

Váš starosta
Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 19.05.2021

Námitka zástupce veřejnosti k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna

A. Námitka

Já, [redacted] zmocněný zástupce veřejnosti, podávám tímto na základě věcně shodné připomínky v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tuto námitku k UPREVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna:

Ulice Hochmanova – Molákova

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): C
Název RZV: plocha smíšená obytná
Výšková úroveň zástavby: 6-16 m s lokální dominantou do 25 m
Podle UPRAVENÉHO NÁVRHU ÚPmB PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

- **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.

Nesouhlasíme s UPRAVENÝM NÁVRHEM Územního plánu města Brna a požadujeme využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

B. Odůvodnění

Dlouhodobě se občané a MČ Brno-Líšeň snaží o změnu stávajícího funkčního využití - ve stávajícím územním plánu města Brna je plocha vymezena jako návrhová stavební smíšená plocha s funkčním typem SO – smíšená plocha obchodu a služeb a míra stavebního využití index podlažních ploch (IPP) je stanoven hodnotou 0,7, na nestavební-volné plochy městské zeleně.

MČ Brno-Líšeň vydala tato usnesení, který mi hájí zájmy nás občanů:
Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 6. zasedání konaném dne 19. 5. 2011 usnesení pod bodem 12/6 „Koncept Územního plánu města Brna" – požadovalo uplatnit v připomínkách ke Konceptu ÚPmB souhlasit v Konceptu ÚPmB s var. I rozvojové plochy Li-24 i za cenu náhrady škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2.

Usnesení z 15. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 28.05.2020 k NÁVRHU Územního plánu města Brna pod bodem12/15, nesouhlasí s lokalitou ul. Hochmanova -– nesouhlasí s návrhem ÚPmB a navrhuje využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

C. Vymezení území dotčeného námitkou
Pozemky parcelní číslo 7997/8, 7997/6, 7997/5, 7997/4, 7997/3, 8044, 8045 katastrální území Líšeň (městská část Brno-Líšeň)

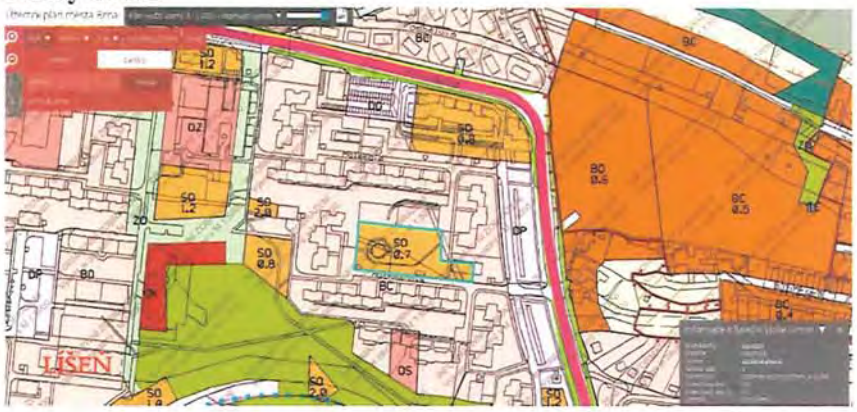
D. Podpis

(podpis) ....

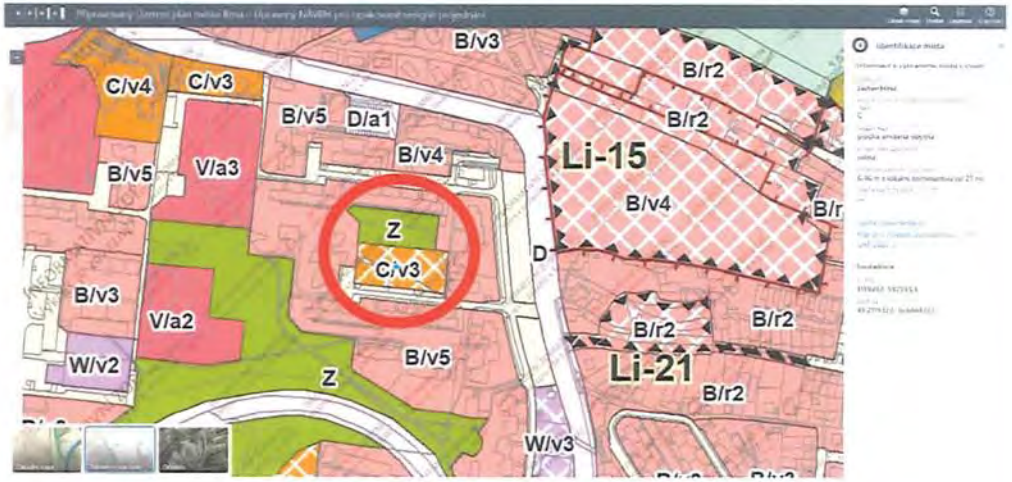
[redacted]

Ulice Hochmanova - Molákova

Platný ÚPmB



UPRAVENÝ NÁVRH ÚPmB pro opakované veřejné projednání 2021



NÁVRH ÚPmB pro veřejné projednání 2020



Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 19.05.2021

Věcně shodná připomínka k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti

A. Věcně shodná připomínka

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 UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna, které je jeho pořizovatelem:

Ulice Hochmanova – Molákova

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): C
Název RZV: plocha smíšená obytná
Výšková úroveň zástavby: 6-16 m s lokální dominantou do 25 m
Podle UPRAVENÉHO NÁVRHU ÚPmB PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

- **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.

Nesouhlasíme s UPRAVENÝM NÁVRHEN Územního plánu města Brna a požadujeme využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

B. Odůvodnění

Dlouhodobě se občané a MČ Brno-Líšeň snaží o změnu stávajícího funkčního využití - ve stávajícím územním plánu města Brna je plocha vymezena jako návrhová stavební smíšená plocha s funkčním typem SO – smíšená plocha obchodu a služeb a míra stavebního využití index podlažních ploch (IPP) je stanoven hodnotou 0,7, na nestavební-volné plochy městské zeleně.

MČ Brno-Líšeň vydala tato usnesení, který mi hájí zájmy nás občanů:
Zastupitelstvo MČ Brno-Líšeň na svém 6. zasedání konaném dne 19. 5. 2011 usnesení pod bodem 12/6 „Koncept Územního plánu města Brna" – požadovalo uplatnit v připomínkách ke Konceptu ÚPmB souhlasit v Konceptu ÚPmB s var. I rozvojové plochy Li-24 i za cenu náhrady škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2.

Usnesení z 15. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 28.05.2020 k NÁVRHU Územního plánu města Brna pod bodem12/15, nesouhlasí s lokalitou ul. Hochmanova -– nesouhlasí s návrhem ÚPmB a navrhuje využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

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 UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují [redacted] aby je zastupoval jako zástupce veřejnosti při pořizování UPRAVENÉHO NÁVRHU Územního plánu města Brna a k UPRAVENÉMU NÁVRHU územního plánu města Brna podal námitky na základě věcně shodných připomínek, a aby je projednal podle stavebního zákona.

C. Přijetí zmocnění

[redacted]

Toto zmocnění přijímám.

(podpis) ....

[redacted]

V Brně dne 19.05.2021

D. Seznam občanů statutárního města Brna, kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu statutárního města Brna a zmocňují zástupce veřejnosti k podání námitky.

MMB/0337683/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0337683/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel žádá na předmětné ploše o změnu způsobu využití z plochy smíšené obytné (C) na plochu městské zeleně (Z). Předmětná plocha je v současnosti nezastavěná a je využívána jako plocha městské zeleně. V aktuálně platném územním plánu je však předmětná plocha vymezena jako smíšená plocha obchodu a služeb (SO), tudíž v návrhu ÚP de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětné plochy. Naopak oproti platnému ÚPmB dochází k přeměně sousední plochy z plochy čistého bydlení na plochu městské zeleně. V lokalitě tak dokonce dochází k navýšení ploch městské zeleně v ÚP oproti současnému stavu. Změnit celou plochu na plochu městské zeleně (jak bylo např. zamýšleno ve variantě I. Konceptu ÚP) však není možné, protože určité parcely předmětné plochy jsou vlastnictvím soukromého vlastníka a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební, tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

998

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337690/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 337690
Příl.:

Li-14 ZIKOVA

UPRAVENÝ NÁVRH ÚPmB 2021

Li-14 Zikova

Platný ÚPmB



UPRAVENÝ NÁVRH ÚPmB pro opakované veřejné projednání 2021



NÁVRH ÚPmB pro veřejné projednání 2020



Počet podpisů: 502

Chcete bytový dům nebo se pokusit o změnu na zeleň?
Potřebujeme minimálně 200 podpisů a získat podporu zastupitelů města Brna!

Vážení spoluobčané,

obracím se na Vás s prosbou o pomoc s námitkami proti UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna. Od roku 2011 podává MČ Brno-Líšeň připomínky k nově vznikajícímu Územnímu plánu města Brna v problémových lokalitách naší městské části. Nyní je předkládán UPRAVENÝ NÁVRH (2021) Územního plánu města Brna, kdy městská část prostřednictvím Zastupitelstva bude opět podávat připomínky. Ačkoliv je to nesrozumitelné, tak připomínky městské části či starosty jsou méně účinné než NÁMITKY. Proto bych vás všechny rád požádal, abyste mě v nejvíce problémových lokalitách podpořili a pomohli podat námitku.
Chceme-li podat námitku, musíme si zvolit „zástupce veřejnosti", aby mohl podat a projednat námitky. Jako starosta tyto lokality hájím a snažím se ještě nad rámec pravomocí a povinností starosty nalézat další právní možnosti a cesty.
Abychom mohli podat námitku, musíme sehnat 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.

Jedná se o tyto lokality:

1. **Zikova – Elplova (znění námitky jsou na druhé straně – abychom ji mohli uplatnit je třeba Váš podpis a odevzdání na úřadě)**
2. Bednaříkova
3. Hochmanova - Molákova

Jak můžete změnu na zeleň podpořit?

1. **Podpisy se budou sbírat od středy 19.05.2021 do středy 23.06.2021 na stavebním úřadě MČ Brno-Líšně v úřední dny – pondělí a středa od 8:00 hod do 17:00 hod.**
   Mimo úřední hodiny je možné se po telefonické dohodě domluvit na podpisu na tel.: 544 424 870.
2. **Můžete podepsat přiložený podpisový arch** na konci tohoto listu a odevzdat na úřadě nebo vhodit do schránky úřadu (u vstupu na úřad vedle bankomatu)
3. **Osobně navštívím se svým stánkem Farmářské trhy v Líšni na ulici Jírova dne 22.05.2021 a 19.06.2021 v době od 8:00 – 13:00 hodin, kde vám vše rád vysvětlím, a vy můžete arch podepsat.**

Týká se to nás všech, kteří žijeme v Líšni!!! Proto přijďte a svým podpisem podpořte svůj názor, který rád budu hájit, protož i já chci, abychom o Líšni rozhodovali společně!!!

[redacted]

Váš starosta

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 19.05.2021

Námitka zástupce veřejnosti k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna

A. Námitka

Já, [redacted] zmocněný zástupce veřejnosti, podávám tímto na základě věcně shodné připomínky v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tuto námitku k UPREVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna:

Li-14 Zikova

Charakteristika lokality podle UPRAVENÉHO NÁVRHU Územního plánu města Brna
Rozvojová lokalita se nachází v centrální části sídliště v MČ Líšeň mezi bytovými domy a tělesem tramvaje. **Lokalita vhodně doplňuje stávající zástavbu na volných prostranstvích.** Nedaleko vznikl nový velký park Rokle, který splňuje nejvyšší nároky obyvatel pro trávení volného času, **z tohoto důvodu je možné dotčené volné prostranství zastavět a rozvíjet občanskou vybavenost a bydlení v lokalitě.** Případná bytová zástavba musí zajistit dostatečné parkovací kapacity, které jsou na sídlišti v Líšni dnes nedostatečné.
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): C
Název RZV: plocha smíšená obytná
Výšková úroveň zástavby: 6-16 m
Podle UPRAVENÉHO NÁVRHU ÚPmB PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

- **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.

Nesouhlasíme s UPRAVENÝM NÁVRHEN Územního plánu města Brna a požadujeme využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

B. Odůvodnění

Dlouhodobě se občané a MČ Brno-Líšeň snaží o změnu stávajícího funkčního využití - ve stávajícím územním plánu města Brna je plocha vymezena jako stabilizovaná stavební smíšená plocha s funkčním typem SO – smíšená plocha obchodu a služeb, na nestavební-volné plochy městské zeleně.

MČ Brno-Líšeň vydala tato usnesení, který mi hájí zájmy nás občanů:
Usnesení z 6. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 19. 5. 2011 „Koncept Územního plánu města Brna" bod 18/6 – *MČ Líšeň souhlasí s var. I. Konceptu ÚPmB požaduje z nového ÚPmB vypustit rozvojovou plochu Li-22. Ve var. I. Konceptu ÚPmB je navrženo funkční využití stabilizované plochy zeleně.*
Připomínky starosty MČ Brno-Líšeň k návrhu změny ÚPmB „Aktualizace ÚPmB" z data 22. 7. 2013 – *nesouhlasí se zařazením plochy, požaduje zachovat plochy zeleně.*
Usnesení z 26. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 19. 9. 2013 – *bere na vědomí znění připomínek.*
Usnesení z 29. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 30.01.2014 – *nesouhlasí se zařazenými změnami – P134.*

Usnesení z 15. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 28.05.2020 k NÁVRHU Územního plánu města Brna pod bodem12/15, nesouhlasí s lokalitou Li-14 — nesouhlasí s návrhem ÚPmB a navrhuje využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

C. Vymezení území dotčeného námitkou

Pozemky parcelní číslo 8362/1, 8362/5, 8362/6 katastrální území Líšeň (městská část Brno-Líšeň)

D. Podpis

(podpis) .....

Li-14 Zikova

Platný ÚPmB



UPRAVENÝ NÁVRH ÚPmB pro opakované veřejné projednání 2021



NÁVRH ÚPmB pro veřejné projednání 2020



Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 19.05.2021

Věcně shodná připomínka k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti

A. Věcně shodná připomínka

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 UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna, které je jeho pořizovatelem:

Li-14 Zikova

Charakteristika lokality podle UPRAVENÉHO NÁVRHU Územního plánu města Brna
Rozvojová lokalita se nachází v centrální části sídliště v MČ Líšeň mezi bytovými domy a tělesem tramvaje. **Lokalita vhodně doplňuje stávající zástavbu na volných prostranstvích.** Nedaleko vznikl nový velký park Rokle, který splňuje nejvyšší nároky obyvatel pro trávení volného času, **z tohoto důvodu je možné dotčené volné prostranství zastavět a rozvíjet občanskou vybavenost a bydlení v lokalitě.** Případná bytová zástavba musí zajistit dostatečné parkovací kapacity, které jsou dnes na sídlišti v Líšni nevyhovujíc.
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): C
Název RZV: plocha smíšená obytná
Výšková úroveň zástavby: 6-16 m s lokální dominantou do 25 m
Podle UPRAVENÉHO NÁVRHU ÚPmB PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

- **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** jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m2 do 5 000 m2, pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

Nesouhlasíme s UPRAVENÝM NÁVRHEM Územního plánu města Brna a požadujeme využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

Odůvodnění:

Dlouhodobě se občané a MČ Brno-Líšeň snaží o změnu stávajícího funkčního využití - ve stávajícím územním plánu města Brna je plocha vymezena jako stabilizovaná stavební smíšená plocha s funkčním typem SO – smíšená plocha obchodu a služeb, na nestavební-volné plochy městské zeleně.

MČ Brno-Líšeň vydala tato usnesení, který mi hájí zájmy nás občanů:
Usnesení z 6. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 19. 5. 2011 „Koncept Územního plánu města Brna" bod 18/6 – *MČ Líšeň souhlasí s var. I. Konceptu ÚPmB požaduje z nového ÚPmB vypustit rozvojovou plochu Li-22. Ve var. I. Konceptu ÚPmB je navrženo funkční využití stabilizované plochy zeleně.*
Připomínky starosty MČ Brno-Líšeň k návrhu změny ÚPmB „Aktualizace ÚPmB" z data 22. 7. 2013 – *nesouhlasí se zařazením plochy, požaduje zachovat plochy zeleně.*
Usnesení z 26. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 19. 9. 2013 – *bere na vědomí znění připomínek.*
Usnesení z 29. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 30.01.2014 – *nesouhlasí se zařazenými změnami – P134.*

Usnesení z 15. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Líšeň konaného dne 28.05.2020 k NÁVRHU Územního plánu města Brna pod bodem12/15, nesouhlasí s lokalitou Li-14 – nesouhlasí s návrhem ÚPmB a navrhuje využití - PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

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 UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňuj[redacted] aby je zastupoval jako zástupce veřejnosti při pořizování UPRAVENÉHO NÁVRHU Územního plánu města Brna a k UPRAVENÉMU NÁVRHU územního plánu města Brna podal námitky na základě věcně shodných připomínek, a aby je projednal podle stavebního zákona.

C. Přijetí zmocnění

Toto zmocnění přijímám.

(podpis) ....

[redacted]

V Brně dne 19.05.2021

D. Seznam občanů statutárního města Brna, kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k UPRAVENÉMU NÁVRHU Územního plánu statutárního města Brna a zmocňují zástupce veřejnosti k podání námitky.

MMB/0337690/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0337690/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel žádá na předmětné ploše o změnu způsobu využití z plochy smíšené obytné (C) na plochu městské zeleně (Z). Předmětná plocha je v současnosti nezastavěná a je využívána jako plocha městské zeleně. V aktuálně platném územním plánu je předmětná plocha převážně vymezena jako smíšená plocha obchodu a služeb (SO) a částečně jako plocha čistého bydlení (BC).

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-Líšeň, vymezit stabilizované plochy městské zeleně (Z) v rozvojové lokalitě Li-14 Zikova. 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-Líšeň zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno na požadavek podatele.

Dle odborného návrhu zpracovatele dojde u části předmětné plochy (jižní část a východní okraj) k vymezení stabilizované plochy městské zeleně (Z). Změnit celou předmětnou plochu na plochu městské zeleně, a tím plně vyhovět požadavku MČ i požadavku podatele, však není možné, protože určité parcely předmětné plochy jsou vlastnictvím soukromého vlastníka a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební, hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Ovšem i na části předmětné plochy, která zůstane plochou smíšenou obytnou (C) platí dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Toto ustanovení zaručuje, že asi 1/3 plochy musí zůstat volná pro umístění zeleně.

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25-06-2021
Č.j. MMB: 0337694
Příl.:

V Brně dne 25.06. 2020

Námitka zástupce veřejnosti k upravenému návrhu Územního plánu města Brna 2021

A. Námitka

Já, [redacted] zmocněný zástupce veřejnosti, podávám tímto na základě věcně shodné připomínky v souladu s ust. § § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu tuto námitku k upravenému návrhu Územního plánu města Brna 2021:

Požaduji zachování plochy městské zeleně v městské části Brno-Židenice v těsném sousedství přírodní památky Bílá hora v k.ú. 611115 Židenice. Upravený návrh nového územního plánu města Brna (2021) v tomto území navrhuje rozvojovou lokalitu Zi-19, která zahrnuje novou pozemní komunikaci a novou zástavbu.

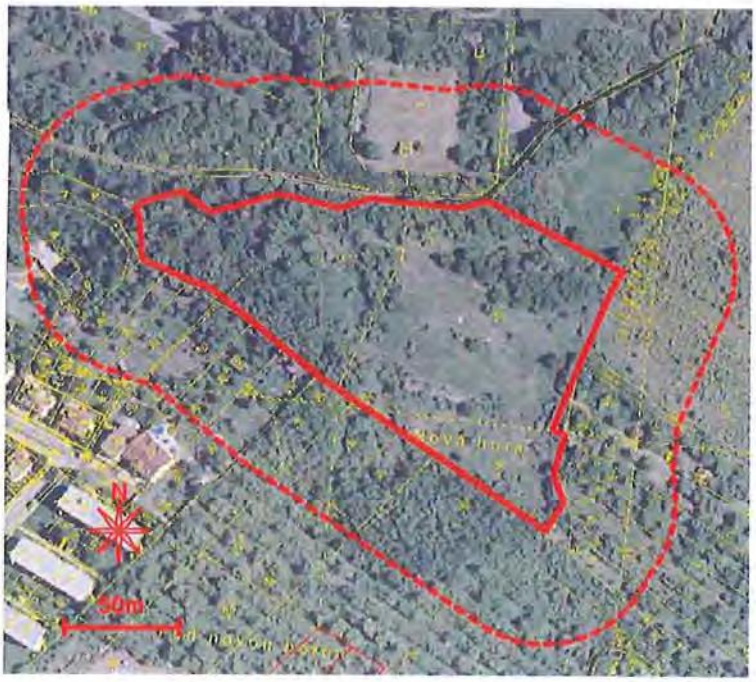
B. Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zi-19 je navržena tak, že částečně zasahuje do ochranného pásma přírodní památky Bílá hora.

Podle §37 ods. 1, Zákona č. 114/1992 Sb. je ke změnám druhu pozemku v ochranném pásmu zvláště chráněného území nutný souhlas orgánu ochrany přírody. Je nutno zachovávat princip kauzality. Tzn, že je nutno nejprve požádat příslušný orgán ochrany přírody o změnu druhu pozemku v ochranném pásmu přírodní památky. Případně, zastupitelstvo města Brna musí zrušit vyhlášku, kterou byla přírodní památka vyhlášena. Teprve poté je možné provést změnu územního plánu, která by umožnovala zastavění daného území.

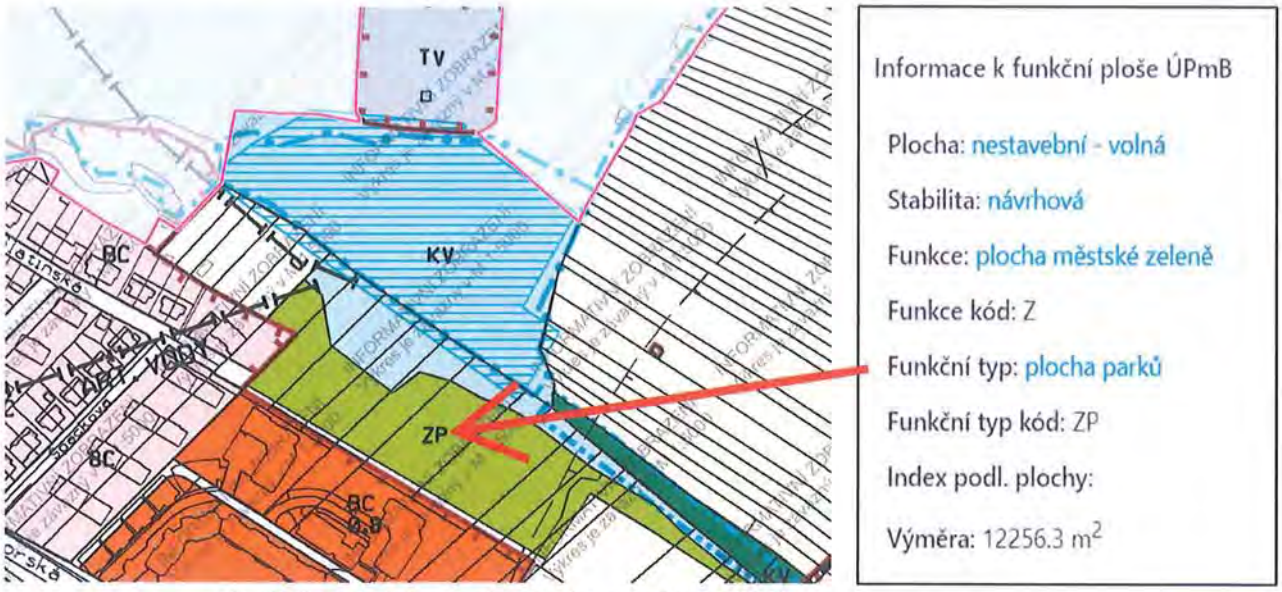
Existence ochranného pásma ZCHÚ je zmíněna v samotném upraveném návrhu nového územního plánu města Brna(Textová části – odůvodnění – Příloha č. 1.2. karty lokalit, str. 338.). Rozsah ochranného pásma není v upraveném návrhu územního plánu respektován. Lokalita je navržena způsobem, který by umožnil ve velké části lokality pouze výstavbu navržené obslužné komunikace:

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337694/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



plná čára – přírodní památka, přerušovaná čára – ochranné pásmo

Dále je v kartě lokality uvedeno, že je do ní zahrnuta stavební plocha čistého bydlení, drobná plocha stavební návrhové plochy čistého bydlení a plocha komunikací (str. 339). Z přiloženého výřezu stávajícího územního plánu je zřejmé, že tyto plochy jsou naprosto marginální.

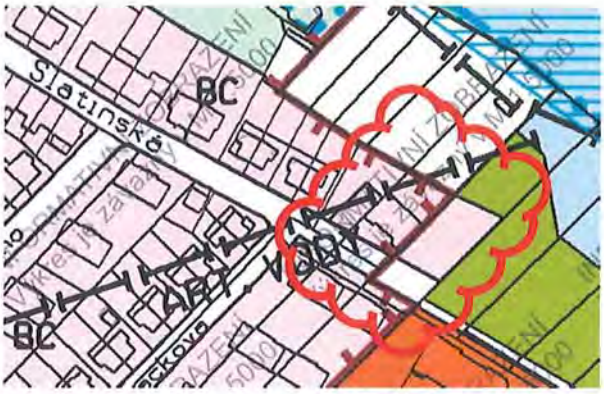


stávající platný územní plán (stav k 15.5.2021)

Navíc v průběhu roku 2020 došlo ke grafické úpravě stávajícího územního plánu způsobem, který odporuje stávajícímu stavu území. Část pozemku p.č. 7852/4 (druh pozemku zahrada) je chybně zahrnuta do intravilánu (zastavěného území) a do plochy čistého bydlení.

Tzn., že rozvojová lokalita Zi-19 fakticky obsahuje pouze stávající nestavební volnou plochu městské zeleně – plocha parků.

Tato změna nemůže být ve veřejném zájmu tak, jak konstatuje upravený návrh územního plánu 2021.



územní plán (stav k 24.6.2020)



návrh nového územního plánu 2020(stav k 24.6.2020)

Připomínku k chybně určené hranici zastavěného území schválilo zastupitelstvo městské části Brno-Židenice na svém 11. zasedání dne 24.6.2020.

Přírodní památka Bílá hora byla vyhlášena zastupitelstvem města Brna dne 18.12.1991 vyhláškou č. 12/1991. Území má rozlohu 1,65ha a je nejcennějším fragmentem suchých trávníků rozsáhlých parkových ploch.

Podle platného Plánu péče o přírodní památku Bílá hora je nutno zabraňovat sešlapu a odrazovat potenciální návštěvníky například udržováním hustšího pruhu křovin kolem přírodní památky.

Území přírodní památky je také součástí evropsky významné lokality 3036 Bílá hora CZ 0622220 o velikosti 1,7868 ha, která vznikla nařízením vlády ČR 22.12.2004 132/2005 Sb především k ochraně koniklece velkokvětého (Pulsatilla grandis).

Zástavba zde rozhodně nevytvoří vhodný přechod mezi krajinou Bílé hory a sídlištěm při ulici Bělohorská jak je uvedeno v charakteristice rozvojové lokality Zi-19 v Textové části – odůvodnění – Příloha č. 1.2. karty lokalit, str. 338.

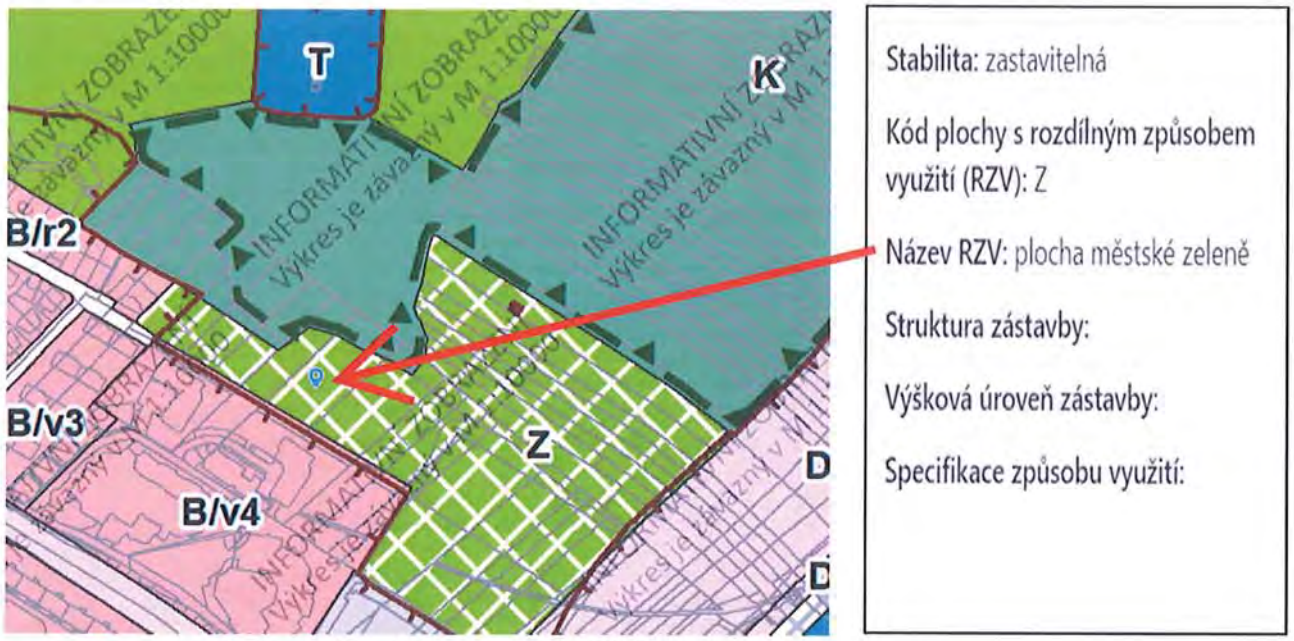
Na území města Brna jsou další dvě lokality s výskytem koniklece velkokvětého – národní přírodní památka Stránská skála a přírodní rezervace Kamenný vrch.

Koniklecovou loukou v přírodní rezervaci Kamenný vrch se město Brno chlubí jako světovým unikátem a režim pro návštěvníky lokality je regulován a do budoucna se uvažuje o zpřísnění.

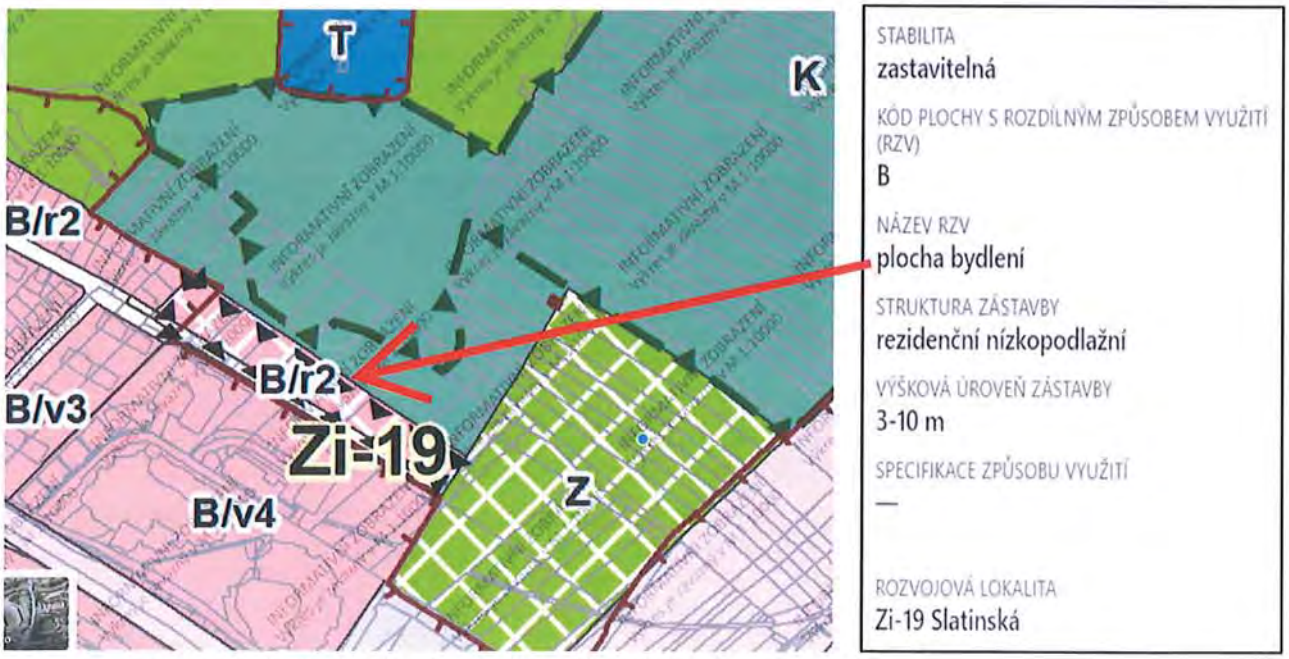
V okolí národní přírodní památky Stránská skála se s výstavbou nepočítá. Naopak, upravený návrh územního plánu počítá s významným rozšířením plochy krajinné zeleně.

V těsné blízkosti evropsky významné lokality 3036 Bílá hora CZ 0622220 upravený návrh nového územního plánu počítá (místy v rozporu se zákonem) s výstavbou, což může vést k vymizení koniklece velkokvětého a k nenávratnému zničení této evropsky významné lokality.

Návrh nového územního plánu 2020 plně respektoval tuto přírodní památku a její ochranné pásmo, upravený návrh územního plánu 2021 výrazným způsobem ovlivní existenci přírodní památky, jak je zřejmé z následujících výřezů:



návrh nového územního plánu 2020



upravený návrh nového územního plánu 2021

Úplný výčet parcelních čísel (vše v k.ú. 611115 Židenice) pozemků nacházejících se v ochranném pásmu přírodní památky:

4554, 4555/1, 4557, 4562/1, 4564/2, 4566/1, 4568/1, 4573/1, 4573/2, 4573/3, 7848/1, 7848/6, 7848/8, 7848/16, 7848/17, 7848/21, 7848/30, 7849, 7850, 7851/1, 7851/2, 7851/3, 7851/4, 7851/5, 7852/1, 7852/4, 7852/5, 7852/6, 7852/7, 7903, 7904/1, 7905, 7906, 7907, 7908, 7909, 7911, 7912/1, 7912/16, 7912/17, 7912/18, 7912/19, 7912/20, 7912/21 a 7912/22.

C. Vymezení území dotčeného námitkou

MČ Brno-Židenice (k.ú 611115 Židenice)

D. Podpis

[redacted]

V Brně dne 25.06. 2021

995

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337731
Příl.:

V Brně dne 25.06. 2020

Věcně shodná připomínka k upravenému návrhu Územního plánu města Brna 2021

a zmocnění zástupce veřejnosti

A. Věcně shodná připomínka

My, níže uvedení a podepsaní občané statutárního města Brna, uplatňujeme v souladu s § 23 odst. 2a 3 a § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tyto věcně shodné připomínky k upravenému návrhu Územního plánu města Brna, které je jeho pořizovatelem:

Požadujeme zachování plochy městské zeleně v městské části Brno-Židenice v těsném sousedství přírodní památky Bílá hora v k.ú. 611115 Židenice. Upravený návrh nového územního plánu města Brna (2021) v tomto území navrhuje rozvojovou lokalitu Zi-19, která zahrnuje novou pozemní komunikaci a novou zástavbu.

Odůvodnění:

Navrhovaná rozvojová lokalita Zi-19 nerespektuje platné zákony ČR. Lokalita Zi-19 významným způsobem zasahuje do ochranného pásma přírodní památky Bílá hora. Podle §37 ods. 1, Zákona č. 114/1992 Sb. je ke změnám druhu pozemku v ochranném pásmu zvláště chráněného území nutný souhlas orgánu ochrany přírody.

Je nutno zachovávat princip kauzality. Tzn, že je nutno nejprve požádat příslušný orgán ochrany přírody o změnu druhu pozemku v ochranném pásmu přírodní památky. Případně, zastupitelstvo města Brna musí zrušit vyhlášku, kterou byla přírodní památka vyhlášena. Teprve poté je možné provést změnu územního plánu, která by umožnovala zastavění daného území.

Existence ochranného pásma ZCHÚ je zmíněna v samotném upraveném návrhu nového územního plánu města Brna(Textová části – odůvodnění – Příloha č. 1.2. karty lokalit, str. 338.). Rozsah ochranného pásma je však zcela ignorován. Lokalita je navržena způsobem, který by umožnil ve většině lokality pouze výstavbu navržené obslužné komunikace:

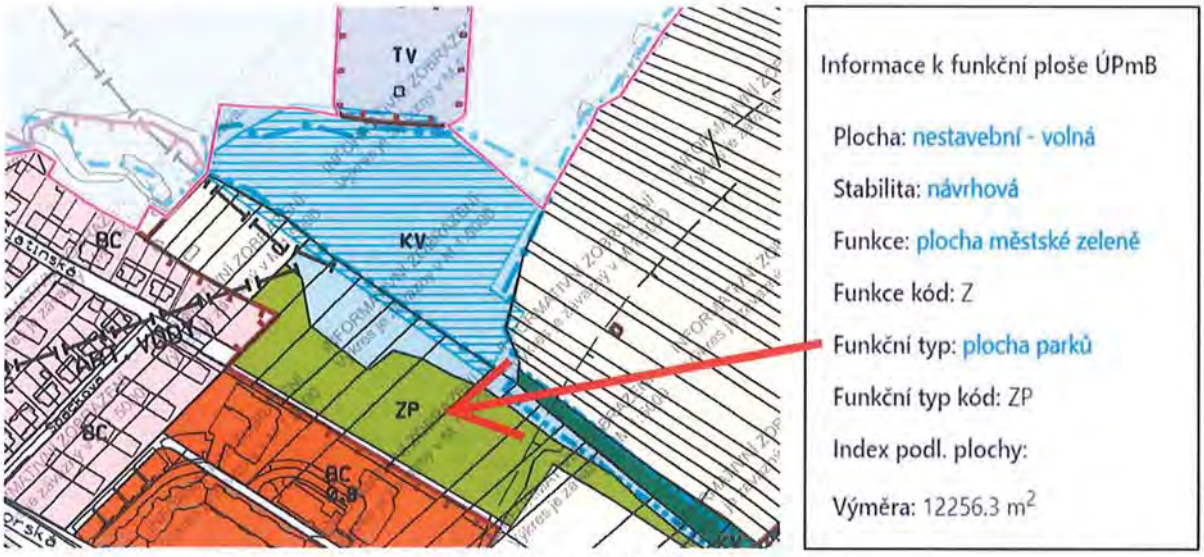


plná čára – přírodní památka, přerušovaná čára – ochranné pásmo

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337731/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Zástavba zde rozhodně nevytvoří vhodný přechod mezi krajinou Bílé hory a sídlištěm při ulici Bělohorská jak je uvedeno v charakteristice rozvojové lokality Zi-19 v Textové části – odůvodnění – Příloha č. 1.2. karty lokalit, str. 338.

Dále je v kartě lokality uvedeno, že je do ní zahrnuta stavební plocha čistého bydlení, drobná plocha stavební návrhové plochy čistého bydlení a plocha komunikací (str. 339). Z přiloženého výřezu stávajícího územního plánu je zřejmé, že tyto plochy jsou naprosto marginální.



stávající platný územní plán (stav k 15.5.2021)

Navíc v průběhu roku 2020 došlo ke grafické úpravě územního plánu způsobem, který odporuje stávajícímu stavu území. Část pozemku p.č. 7852/4 (druh pozemku zahrada) je chybně zahrnuta do intravilánu (zastavěného území) a do plochy čistého bydlení. Tzn., že rozvojová lokalita Zi-19 fakticky obsahuje pouze stávající nestavební volnou plochu městské zeleně – plocha parků.

Tato změna nemůže být ve veřejném zájmu tak, jak konstatuje upravený návrh územního plánu 2021.



územní plán (stav k 24.6.2020)



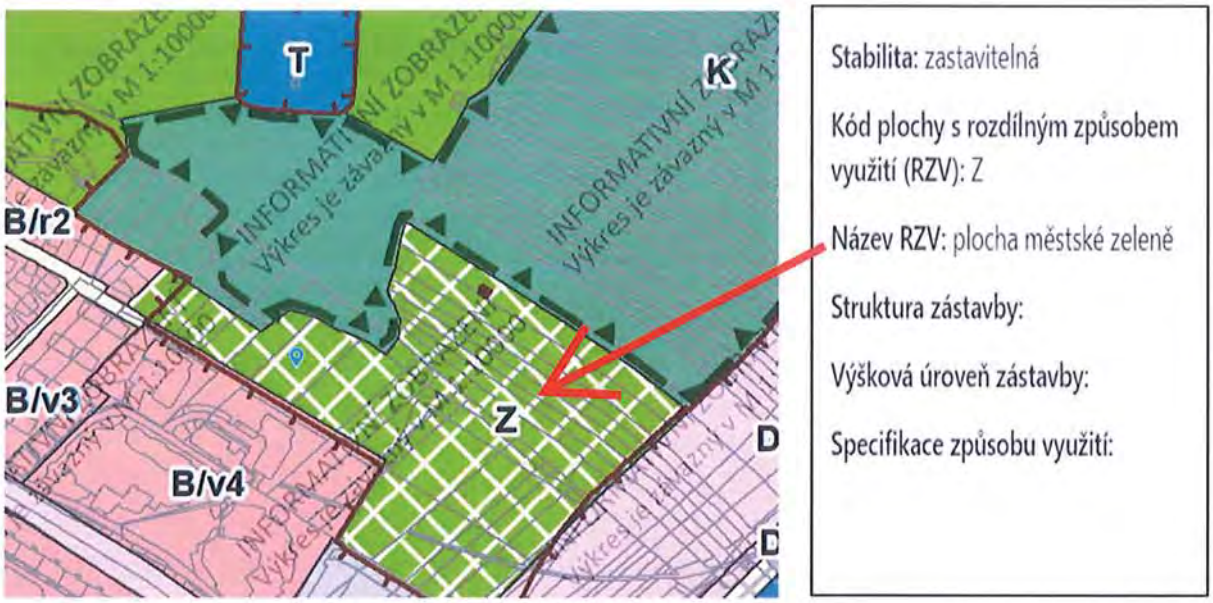
návrh nového územního plánu 2020(stav k 24.6.2020

Připomínku k chybně určené hranici zastavěného území schválilo zastupitelstvo městské části Brno-Židenice na svém 11. zasedání dne 24.6.2020.

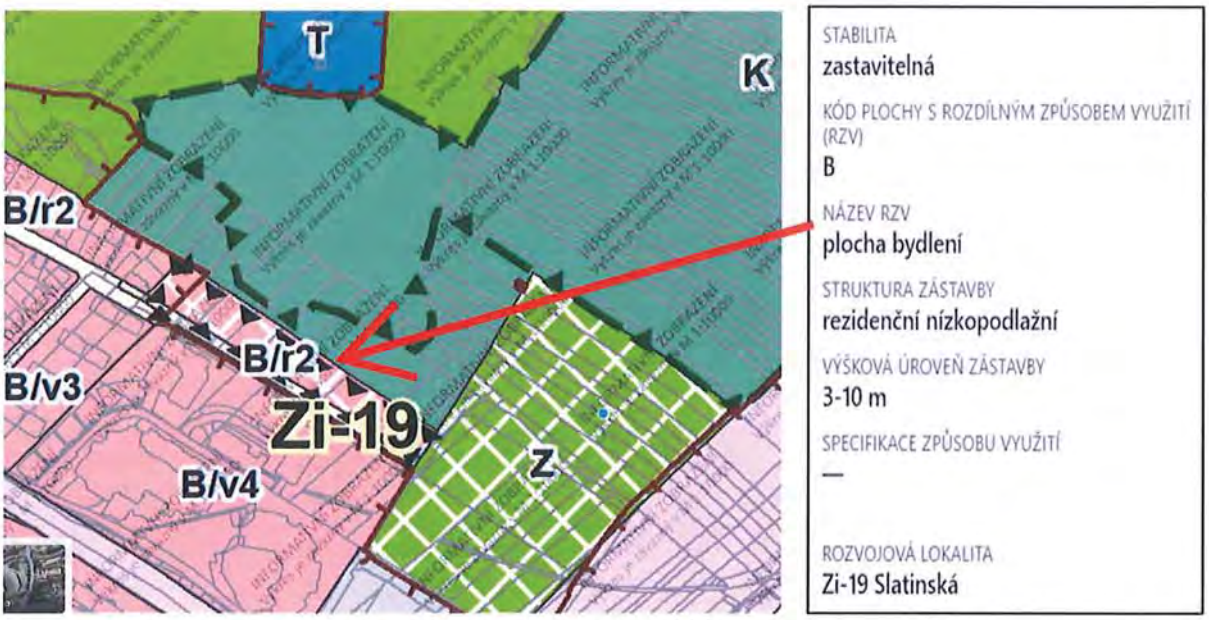
Přírodní památka Bílá hora byla vyhlášena zastupitelstvem města Brna dne 18.12.1991 vyhláškou č. 12/1991. Území má rozlohu 1,65ha a je nejcennějším fragmentem suchých trávníků rozsáhlých parkových ploch.

Území přírodní památky je součástí evropsky významné lokality 3036 Bílá hora CZ 0622220 o velikosti 1,7868 ha, která vznikla nařízením vlády ČR 22.12.2004 132/2005 Sb především k ochraně koniklece velkokvětého (Pulsatilla grandis).

Návrh nového územního plánu 2020 plně respektoval tuto přírodní památku a její ochranné pásmo, upravený návrh územního plánu 2021 nebere existenci přírodní památky v potaz, jak je zřejmé z následujících výřezů:



návrh nového územního plánu 2020



upravený návrh nového územního plánu 2021

Podle platného Plánu péče o přírodní památku Bílá hora je nutno zabraňovat sešlapu a odrazovat potenciální návštěvníky například udržováním hustšího pruhu křovin kolem přírodní památky.

Úplný výčet parcelních čísel (vše v k.ú. 611115 Židenice) pozemků nacházejících se v ochranném pásmu přírodní památky:

4554, 4555/1, 4557, 4562/1, 4564/2, 4566/1, 4568/1, 4573/1, 4573/2, 4573/3, 7848/1, 7848/6, 7848/8, 7848/16, 7848/17, 7848/21, 7848/30, 7849, 7850, 7851/1, 7851/2, 7851/3, 7851/4, 7851/5, 7852/1, 7852/4, 7852/5, 7852/6, 7852/7, 7903, 7904/1, 7905, 7906, 7907, 7908, 7909, 7911, 7912/1, 7912/16, 7912/17, 7912/18, 7912/19, 7912/20, 7912/21 a 7912/22.

B. Zmocnění zástupce veřejnosti

V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují

[redacted]

aby je zastupoval jako zástupce veřejnosti při pořizování návrhu Územního plánu města Brna a k návrhu územního plánu města Brna podal námitky na základě věcně shodných připomínek, a aby je projednal podle stavebního zákona.

C. Přijetí zmocnění

Toto zmocnění přijímám.

[redacted]

V Brně dne 25.06. 2021

MMB/0337694/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0337694/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Rozvojová lokalita Zi-19 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu nového ÚPmB na základě akceptování četných námitek vlastníků pozemků, kteří nesouhlasili s navrhovanou plochou městské zeleně. Pořizovatel jim vzhledem k tomu, že lokalita je napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a původní navrhovaná plocha zeleně bude zmenšena v minimální míře, vyhověl. Dle výkresu limitů ÚAP, zasahuje rozvojová lokalita do ochranného pásma maloplošně zvláště chráněného území zanedbatelně. Tato skutečnost je navíc ošetřena v příslušné kartě této rozvojové lokality, kde je závazně uvedeno, že lokalita rozvíjí bydlení pouze v nízkopodlažní rezidenční zástavbě a že zástavbu lze umisťovat podél veřejného prostranství a směrem k Bílé hoře a rozvolňovat s ohledem na ochranné pásmo ZCHÚ a volnou krajinu. Každý disponibilní pozemek stavebního záměru musí navíc splnit povinnost minimálního plošného zastoupení zeleně v rozsahu 30%. Dotčený orgán státní správy, Odbor životního prostředí magistrátu, v jehož kompetenci je dle zákona č. 114/1992 Sb. vyjadřovat se k tématům týkajících se ochrany přírody a krajiny také neuplatnil v průběhu opakovaného veřejného projednání k této lokalitě žádné stanovisko. Námitce se tedy nevyhovuje.

1653

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337703/2021
listy: přílohy:6
druh: li/sv:



Magistrát města Brna
Odbor územního plánování
Kounicova 67
601 67 Brno

DS

V Brně 25.6.2021

Věc: Návrh Územního plánu města Brna
Veřejná vyhláška č. MMB/0233240/2021
Námitky vlastníka pozemků dotčených návrhem Územního plánu

Vlastník: Ptáček - správa, a.s.
IČ: 27749231
se sídlem Houškova 1198/4, Komín, 624 00 Brno
adresa pro doručování: Tyršova 646, 664 42 Modřice,
zastoupena [redacted] členem představenstva

přílohy:
- Nákresy a další přílohy dle textu

I.
Doložení vlastnického práva

Vlastník, společnost Ptáček – správa, a.s. je vlastníkem těchto pozemků:
- parc. č. 4175/14
- parc. č. 4175/23
- parc. č. 4175/28
- parc. č. 4175/29
- parc. č. 4175/42
- parc. č. 4175/214
- parc. č. 4175/215

to vše v katastrálním území Líšeň, obec Brno, zapsané na LV č. 13591, v katastru nemovitostí vedením Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město.

Vlastník je dále spoluvlastníkem těchto pozemků s podílem id. ¾:

- parc. č. 4175/26

v katastrálním území Líšeň, obec Brno, zapsané na LV č. 9687, v katastru nemovitostí vedením Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město.

Příloha č. 1:
- Informativní výpis z LV č. 13591, k.ú. Líšeň
- Informativní výpis z LV č. 9687, k.ú. Líšeň

Námitky se týkají dále pozemku:

- parc. č. . 4175/27,

v katastrálním území Líšeň, obec Brno, zapsané na LV č. 10001, v katastru nemovitostí vedením Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, a který se nachází mezi pozemky Vlastníka a je tedy námitkami přímo dotčen.

Vše výše uvedené dále jen jako „Pozemky"

Vzhledem k tomu, že Vlastník vlastní přímo dotčené Pozemky, je oprávněn k podání námitek dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

II.
Námitky

Vlastník tímto v souladu s Veřejnou vyhláškou č. j. MMB/0233240/2021 Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, vznáší k Územnímu plánu tyto námitky:

A) **Námitka změny označení části Pozemků ze stávající plochy pro výrobu na plochu dopravní infrastruktury**

Tato námitka se týká Pozemků parc. č. 4175/26, parc. č. 4175/27, 4175/26 a 4175/29, k.ú. Líšeň (dále jen jako „Dotčení území 1"). Námitka Vlastníka se týká i pozemku parc. č. 4175/27, který sice není v jeho vlastnictví, nicméně způsobem využití tohoto pozemku je Vlastník přímo dotčen – pozemek se nachází mezi pozemky ve vlastnictví Vlastníka a aby bylo území vymezeno jednotně, je nutné ho do námitek zahrnout.

Celé Dotčené území 1 je v aktuálně platném územním plánu označeno jako plochy pro výrobu.

Příloha č. 2:

- Vymezení dle stávajícího územního plánu

Návrhem územního plánu z roku 2020 byly veškeré Pozemky zařazeny do plochy dopravní infrastruktury. Proti tomuto zařazení dal Vlastník námitky, kterým bylo v novém návrhu Územního plánu vyhověno pouze částečně. V aktuálním návrhu Územního plánu jsou nadále pozemky parc. č. 4175/26, parc. č. 4175/27, 4175/26 a 4175/29 zařazeny do ploch Dopravní infrastruktury.

Návrh nového územního plánu zcela neodůvodněně významně rozšiřuje plochu dopravní infrastruktury oproti stávajícímu stavu i na pozemky parc. č. 4175/26, parc. č. 4175/27, 4175/26 a 4175/29. **Tento zásah do práv Vlastníka není nijak odůvodněn, není nezbytný pro užívání dopravní infrastruktury a představuje zcela zásadní zásah do vlastnických práv k Dotčenému území 1.**

Příloha č. 3

- Vymezení dle nového územního plánu

Dle stávajícího územního plánu je možné Dotčené území 1 užívat:

- převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.

Přípustné jsou:
- provozovny výroby a výrobních služeb,
- sklady a skladové plochy.

Podmíněně mohou být přípustné:
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1 500 m2 prodejní plochy, za podmínky, že slouží převážně k prodeji produktů z místních výrobních provozoven či skladů a jsou jejich funkční součástí,
- administrativní budovy za podmínky, že jsou funkční součástí výrobních či skladových areálů,
- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny,
- stavby pro sportovní, školské, zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí areálů výroby a služeb.

Dotčené území 1 je tedy možné řádně využívat ke komerčním účelům za účelem podnikání.

Na vedlejším pozemku parc. č. 4175/14, k.ú. Líšeň, se nachází řádně povolená a zkolaudovaná stavba č. p. 2876, stavba pro výrobu a skladování. Na pozemku 4175/215 se nachází rozestavěná stavba administrativního objektu dle stavebního povolení ze dne 26.8.2011, č. j. MCLISEN/08893/2011/2700/POM a změny stavby před dokončením č. j. MCLISEN 10635/2020/2700/VIT ze dne 12.11.2020. **Dotčené území 1 na výše uvedené zastavěné území přímo navazuje a je tak zjevně vhodné jejich spojení v ucelenou oblast.**

Dle návrhu územního plánu je Dotčené území 1 zařazeno do plochy dopravní infrastruktury. Dle textové části územního plánu je možné plochy dopravní infrastruktury využívat takto:

- Hlavní je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť a vodních cest a nezbytné související objekty.
- 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; o 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.

Jedná se tedy o použití zcela neslučitelné s jakýmkoli podnikatelským záměrem. Zařazení Dotčeného území 1 do plochy dopravní infrastruktury zcela vylučuje jakékoli budoucí nakládání s příslušnými pozemky. Hodnota pozemků na Dotčeném území 1 je zcela zásadně snížena – vzhledem k omezením a rizikům plynoucím z takového zařazení je jejich prodej v podstatě vyloučen. Vlastník se zařazením Dotčeného území 1 do ploch dopravní infrastruktury zásadně nesouhlasí. Územní plán neobsahuje jakékoli odůvodnění, ze kterého by potřeba zařadit Dotčené území 1 do ploch dopravní infrastruktury vyplývala.

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu je sice možné územním plánem zasáhnout do práv vlastníků pozemků, nicméně vždy je nutné postupovat tak, aby byl zásah co nejmenší a aby sledoval legitimní cíle. Nejvyšší správní soud uvádí např. v Usnesení ze dne 21.7.2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 že: ***Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu*** *(zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru;* ***v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny jsoucí zásah****).*

Vlastník dále 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, **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 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.

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.*"

Dotčené území 1, které bylo vymezeno jako plocha dopravní infrastruktury, vymezuje územní plán navíc **jako stabilizované, a to navzdory faktu, že změna funkčního zařazení Pozemků znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s platným územním plánem.**

Pokud by mělo dojít k takto zásadnímu zásahu do vlastnických práv, musel by k tomu existovat významný veřejný zájem, který navíc nejde řešit jinak. Takto silný veřejný zájem však u Dotčeného území 1 dán není, což vyplývá mimo jiné i z nedávného povolení nové stavby.

Vlastník navrhuje, aby byly pozemky tvořící Dotčené území 1, tj. parc. č. 4175/26, parc. č. 4175/27, 4175/26 a 4175/29, k.ú. Líšeň, zařazeny do stejného funkčního využití, jako ostatní Pozemky vlastníka – v souladu s následující námitkou tedy vlastník navrhuje zařazení Dotčeného území 1 do ploch komerční vybavenosti (W).

B) Námitka zařazení Pozemků do plochy lehké výroby a výškové úrovně

Námitka se týká všech Pozemků Vlastníka, specifikovaných v čl. I (dále jen „Dotčené území 2").

Dotčené území 2 bylo převážně zařazeno do ploch lehké výroby. Ačkoli se jedná o plochu svým označením obdobnou se stavem dle platného územního plánu, svým funkčním vymezením dochází k značnému odlišení od stávajícího stavu.

Jako je uvedeno výše, dle stávajícího územního plánu je Dotčené území 2 označeno jako plocha pro výrobu a je možné ho užívat:

- převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.

Přípustné jsou:

- provozovny výroby a výrobních služeb,
- sklady a skladové plochy.

Podmíněně mohou být přípustné:

- **maloobchodní a velkoobchodní provozovny** do velikosti 1 500 m2 prodejní plochy, za podmínky, že slouží převážně k prodeji produktů z místních výrobních provozoven či skladů a jsou jejich funkční součástí,
- **administrativní budovy** za podmínky, že jsou funkční součástí výrobních či skladových areálů,
- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny,

- stavby pro sportovní, školské, zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí areálů výroby a služeb.

Návrh územního plánu pak definuje podmínky pro užití ploch lehké výroby takto:

- 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, a zároveň toto využití neznemožní hlavní využití při zachování produkčního charakteru plochy.
- Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X

V definici ploch lehké výroby tedy zcela schází možnost užívání pro maloobchodní a velkoobchodní provozovny a administrativní budovy.

Jak uvádí Vlastník výše, na pozemku parc. č. 4175/14, k.ú. Líšeň, se nachází řádně povolená a zkolaudovaná stavba č. p. 2876, stavba pro výrobu a skladování. **Budova slouží pro skladování, její součástí je však i velkoobchodní a maloobchodní prodejna, což je u obdobných budov běžné.** Na pozemku 4175/215 se nachází **rozestavěná stavba administrativního objektu** dle stavebního povolení ze dne 26.8.2011, č. j. MCLISEN/08893/2011/2700/POM, přičemž **změnou stavby před dokončením č. j. MCLISEN 10635/2020/2700/VIT ze dne 12.11.2020, které nebylo právní moci dne 2.12.2020, byla povolena změna stavby spočívající mimo jiné v navýšení na 6 podlažní objekt o výšce 24 m, až 28 m vč. reklamních nosičů.**

Příloha č. 4

- Změna stavby před dokončením č. j. MCLISEN 10635/2020/2700/VIT ze dne 12.11.2020

Změnou vymezení způsobu užívání ploch lehké výroby dochází k významnému zásahu do práv vlastníka. Území by nadále nebylo možné užívat jeho dosavadním způsobem. Z tohoto důvodu dochází k zásadnímu zásahu do hodnoty Pozemků. Vlastník odkazuje na odůvodnění pod námitkou A) a shrnuje, že **pro takto zásadní zásah do vlastnických práv, musel by k tomu existovat významný veřejný zájem, který navíc nejde řešit jinak. Takto silný veřejný zájem však u Dotčeného území 2 dán není, což vyplývá mimo jiné i z nedávného povolení nové stavby.**

Vlastník má za to, že územní plán by měl v první řadě odpovídat stávajícímu způsobu užívání, pokud není zásadní důvod se od tohoto stávajícího způsobu užívání odchýlit. Z tohoto důvodu Vlastník navrhuje, aby bylo celé Dotčené území 2 zařazeno mezi plochy komerční vybavenosti (W), které stávajícímu užívání pozemků odpovídá nejlépe – umožňuje užívání pro maloobchodní i velkoobchodní provozovny i administrativu a zároveň i pro skladování, které doplňuje hlavní účel. Zároveň má Vlastník za to, že plochy komerční vybavenosti jsou pro své okolí méně rušivé a spíše se s okolím vhodně doplňují, což je vhodné i s ohledem na blízké plochy určené pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že stavba na pozemku parc. č. 4175/215 může dle vydaného a pravomocného stavebního povolení dosáhnout až 28 m, navrhuje dále Vlastník, aby bylo Dotčené území 2 zařazeno do výškové úrovně 5, případně výškové úrovně 4 (se zohledněním doplněné lokální dominanty až 40 m).

III.
Shrnutí

Vlastník shrnuje námitky takto:

a) Vlastník navrhuje, aby pozemky parc. č. 4175/26, parc. č. 4175/27, 4175/26 a 4175/29, k.ú. Líšeň (Dotčené území 1), byly zařazeny do stejného funkčního využití, jako ostatní Pozemky Vlastníka.
b) Vlastník navrhuje, aby veškeré Pozemky (Dotčené území 2) byly zařazeny do způsobu využití plochy komerční vybavenosti.
c) Vlastník navrhuje, aby byly Pozemky zařazeny do výškové úrovně 5, případně 4.

IV.
Závěr

Vlastník žádá, aby bylo k výše uvedeným námitkám přihlédnuto a aby byl návrh územního plánu v uvedených částech upraven. V případě, že jím podaným námitkám nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části územního plánu a případně bude dále požadovat náhradu majetkové újmy dle § 102 stavebního zákona.

[redacted]

Ptáček – správa, a.s.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.06.2021 10:15:03*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň List vlastnictví: 13591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Ptáček - správa, a.s., Houškova 1198/4, Komín, 62400 Brno	27749231	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
4175/14	1676	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Líšeň, č.p. 2876, výroba				
4175/23	3381	orná půda		zemědělský půdní fond
4175/28	477	orná půda		zemědělský půdní fond
4175/29	218	orná půda		zemědělský půdní fond
4175/42	12	orná půda		zemědělský půdní fond
4175/214	1542	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
4175/215	437	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby			
Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Líšeň, č.p. 2876	výroba	4175/14	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- Věcné břemeno chůze a jízdy
  v rozsahu GP č. 4339-14/2015
  Oprávnění pro
  Parcela: 4175/14, Parcela: 4175/23
  Povinnost k
  Parcela: 4175/214

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 08.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2015 14:17:19. Zápis proveden dne 31.12.2015. V-30873/2015-702

Pořadí k 09.12.2015 14:17

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Věcné břemeno chůze a jízdy
  v rozsahu GP č. 4339-14/2015
  Oprávnění pro
  Parcela: 4175/14, Parcela: 4175/23
  Povinnost k
  Parcela: 4175/214

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.06.2021 10:15:03*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň List vlastnictví: 13591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 08.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2015 14:17:19. Zápis proveden dne 31.12.2015.**
V-30873/2015-702

Pořadí k **09.12.2015 14:17**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 09.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 11:50:13. Zápis proveden dne 02.05.2018.**
  V-7896/2018-702
  Pro: **Ptáček - správa, a.s., Houškova 1198/4, Komín, 62400 Brno** *RČ/IČO:* **27749231**
- **Smlouva kupní ze dne 09.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 11:50:13. Zápis proveden dne 07.05.2018.**
  V-7897/2018-702
  Pro: **Ptáček - správa, a.s., Houškova 1198/4, Komín, 62400 Brno** *RČ/IČO:* **27749231**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
4175/23	30210	3381
4175/28	30210	477
4175/29	30210	218
4175/42	30700	12
4175/214	30210	1542

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.06.2021 10:38:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.06.2021 10:15:03*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň List vlastnictví: 9687

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Ptáček - správa, a.s., Houškova 1198/4, Komín, 62400 Brno	27749231	3/4
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	1/4

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
4175/26	524	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věci z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.**

  POLVZ:236/1994 Z-1700236/1994-702

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

- **Smlouva kupní ze dne 09.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 11:50:13. Zápis proveden dne 07.05.2018.**

  V-7897/2018-702

  Pro: **Ptáček - správa, a.s., Houškova 1198/4, Komín, 62400 Brno** *RČ/IČO:* **27749231**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
4175/26	30210	524

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

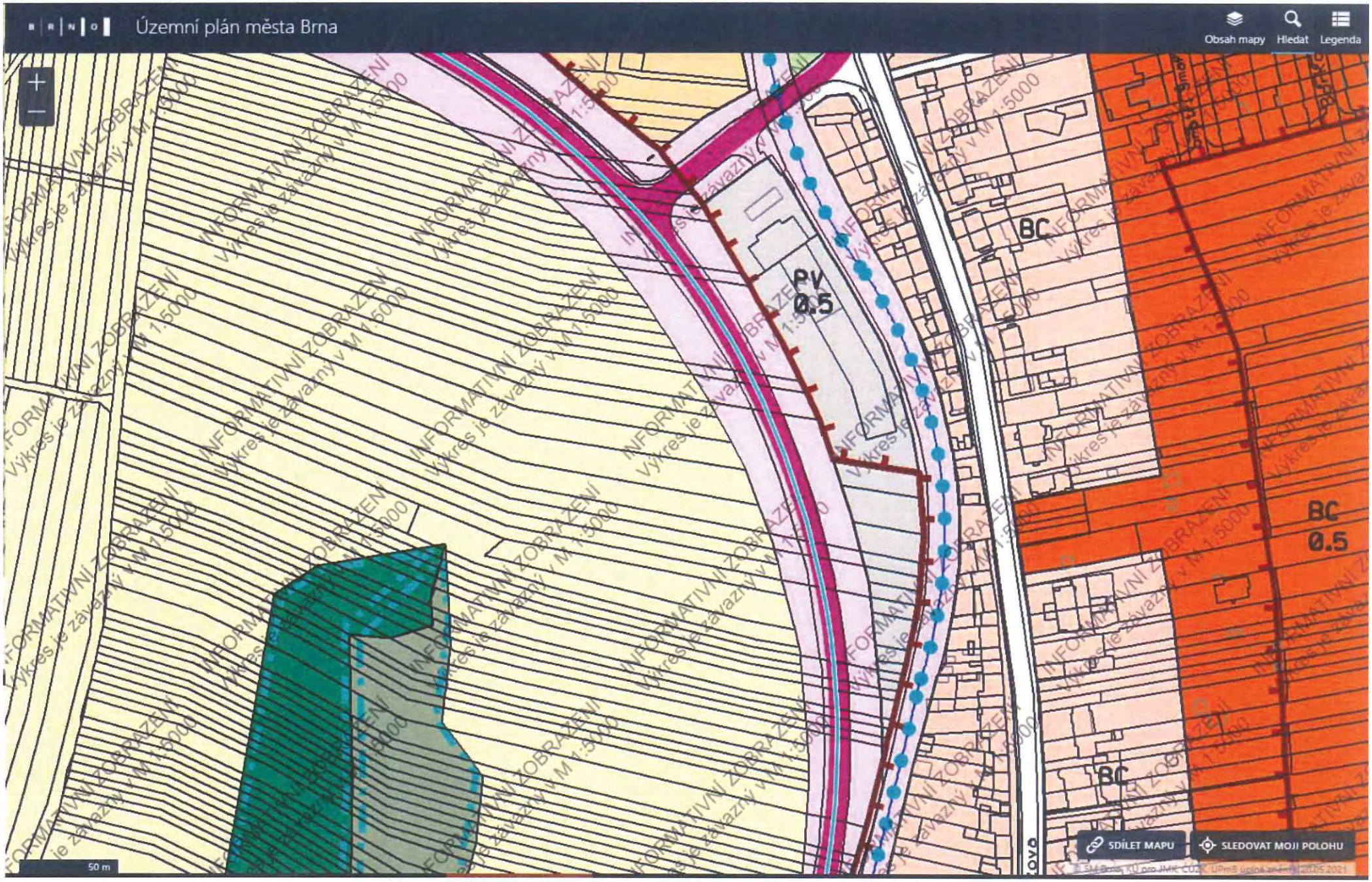
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

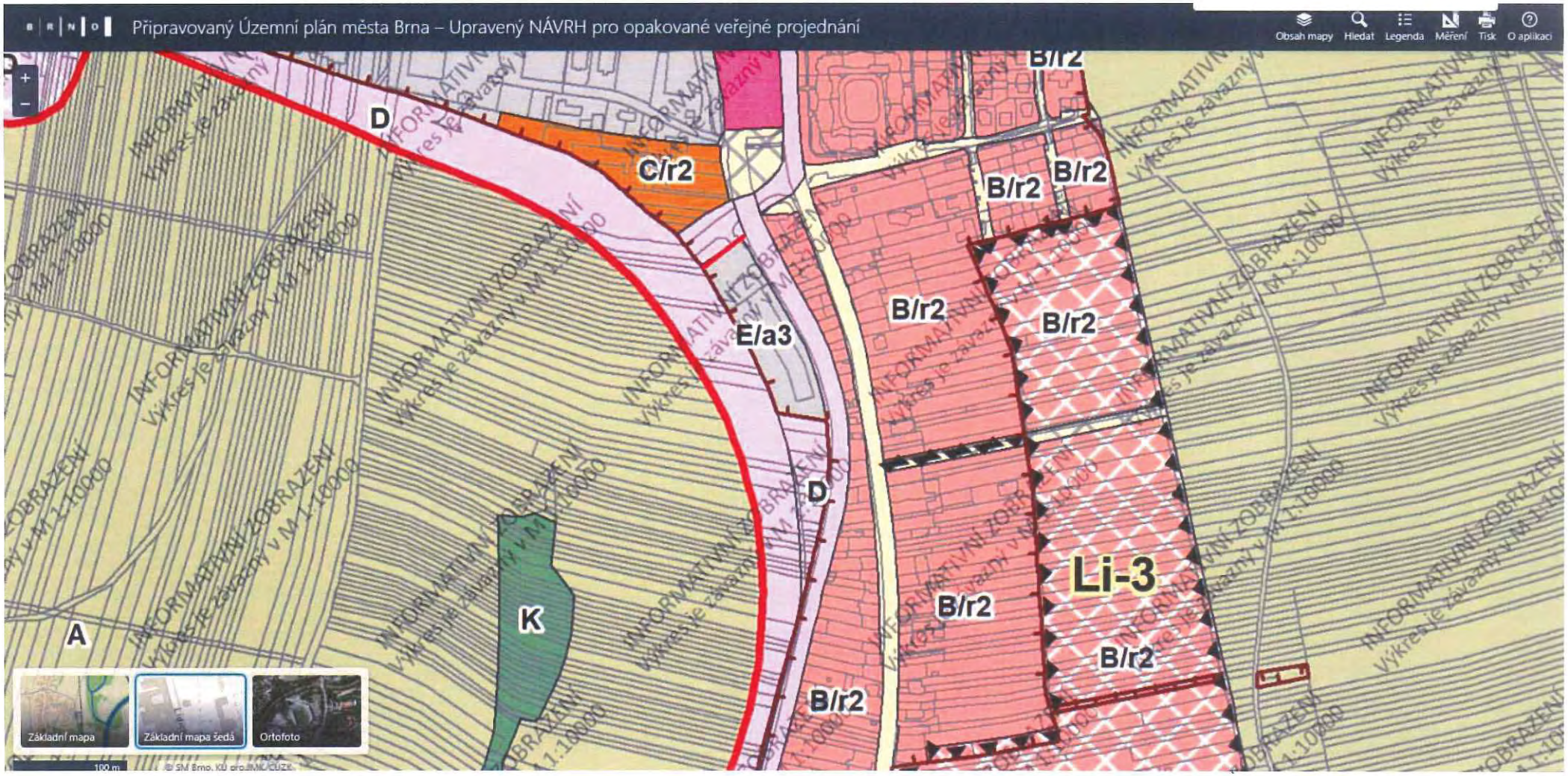
Vyhotoveno: 28.06.2021 10:43:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Příloha č. 2 – Aktuální územní plán




Připravovaný Územní plán města Brna – Upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání
Obsah mapy
Hledat
Legenda
Měření
Tisk
O aplikaci
D
C/r2
E/a3
D
K
A
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
Li-3
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
Výkres je závazný v M 1:10000
Základní mapa
Základní mapa šedá
Ortofoto

Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň
Stavební odbor
628 00 B R N O, Jírova 2

VYPRAVENO DNE
13. 11. 2020
-1-

Spisová značka: STP/08503/2020/VIT
Číslo jednací: MCLISEN 10635/2020/2700/VIT
Oprávněná úřední osoba: Ivana Vítková, tel.: 544 424 875
E-mail: vitkova@brno-lisen.cz

3

Toto rozhodnutí nabylo právní moc
dne 2. 12. 2020
Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň
Stavební odbor
Jírova 2, 628 00 Brno

V Brně dne 12.11.2020 V Brně dne 9. 12. 2020

ŽADATEL:
Ptáček - správa, a.s., IČO 27749231, Houškova č.p. 1198/4, Komín, 624 00 Brno 24,
kterého zastupuje

ROZHODNUTÍ

ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

Výroková část:
Úřad městské části města Brna, Brno - Líšeň, stavební odbor (dále jen stavební úřad), věcně příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon), v platném znění a místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád), v platném znění, dne 21.09.2020 podala společnost Ptáček - správa, a.s., IČO 27749231, Houškova č.p. 1198/4, Komín, 624 00 Brno 24, kterou zastupuje 16 žádost o změnu umístění stavby a žádost o změnu stavby před jejím dokončením stavby nazvané :

AREÁL SPOLEČNOSTI PTÁČEK- správa, a.s., Drčkova 17,628 00 Brno – Líšeň
SO 02 – ADMINISTRATIVNÍ OBJEKT – změna stavby před dokončením

p. č. 4175/214 , 4175/215, 4175/14 , 4175/23 vše v katastrálním území Líšeň.
(dále jen „ stavba").

Stavební úřad projednal žádost o změnu stavby před dokončením dle ust. § 118 s přihlédnutím k ust. § 94 odst. 1 stavebního zákona ve společném řízení v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány státní správy, a rozhodl takto:
Stavební úřad změnu shora uvedené nedokončené stavby podle ust. § 94 a § 118 stavebního zákona

I. povoluje

POPIS ZMĚNY STAVBY PŘED DOKONČENÍM :

PŘEDMĚTEM PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JE ZMĚNA NEDOKONČENÉ STAVBY STAVEBNÍHO OBJEKTU SO 02 – ADMINISTRATIVNÍ OBJEKTU REALIZOVANÉHO V RÁMCI AREÁLU SPOL. PTÁČEK-SPRÁVA, a.s. PŮVODNÍ OBJEKT, NAVRŽENÝ JAKO ČTYŘPODLAŽNÍ, PŘESTAL KAPACITNĚ VYHOVOVAT A INVESTOR ROZHODL O NAVÝŠENÍ CELKOVÉ KAPACITY OBJEKTU ZVĚTŠENÍM ZASTAVĚNÉ PLOCHY OBJEKTEM A NAVÝŠENÍM CELKOVÉHO POČTU PATER ZE ČTYŘ NA ŠEST.

- SPECIFIKACE ZMĚN OPROTI SCHVÁLENÉ PD:

UKAZATEL	STÁVAJÍCÍ STAV	ZMĚNA STAVBY

MAX. ŠÍŘKA STAVBY	25 000 MM	26 400 MM
MAX. HLOUBKA STAVBY	16 050 MM	17 400 MM
MAX. VÝŠKA STAVBY	+16,650	+24,00 (ATIKA BUDOVY) +28,00 (LOGO REKLAMY)
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	362,41 M2	420,52 M2
POČET PATER	4	6

- **DOSAVADNÍ VYUŽITÍ A ZASTAVĚNOST ÚZEMÍ:**

OBJEKT SO-02 ADMINISTRATIVA SE NACHÁZÍ V PŘEDNÍ ČÁSTI AREÁLU SPOLEČNOSTI PTÁČEK-SPRÁVA, a. s., KTERÝ JE JIŽ Z ČÁSTI DOKONČEN A PROVOZOVÁN A Z ČÁSTI SE JEDNÁ O PLOCHY S ROZESTAVĚNÝM OBJEKTEM SO-02 ADMINISTRATIVA A ROZESTAVĚNÝMI ZPEVNĚNÝMI PLOCHAMI.

AREÁL SE NENACHÁZÍ V RÁMCI ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA.

- **NAVRHOVANÉ KAPACITY STAVBY:**

- ZASTAVĚNÁ PLOCHA	400,00 m2
- OBESTAVĚNÝ PROSTOR	09 068 m3
- UŽITNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA	2 109 m2
- POČET FUNKČNÍCH JEDNOTEK	1
- VELIKOSTI FUNKČNÍCH JEDNOTEK	2 109 m2
- POČET UŽIVATELŮ	1
- POČET PRACOVNÍKŮ	60

CELKOVÝ POPIS STAVBY

- **ÚČEL UŽÍVÁNÍ STAVBY, ZÁKLADNÍ KAPACITY FUNKČNÍCH JEDNOTEK**

STAVBA BUDE UŽÍVANÁ JAKO ADMINISTRATIVNÍ ZÁZEMÍ AREÁLU DRČKOVA 17. ÚČEL UŽÍVÁNÍ SE OPROTI POVOLENÉMU STAVU NEMĚNÍ.

-PŘÍZEMÍ 1. NP

V PŘÍZEMÍ JE UMÍSTĚN HLAVNÍ VSTUP DO OBJEKTU S RECEPCÍ A HLAVNÍM PŘÍSTUPEM K VÝTAHU A KE SCHODIŠTI.OBSLUHUJÍCÍM CELÝ OBJEKT. SOUČÁSTÍ PLOCHY PATRA JE I PROVOZOVNA KAVÁRNY S POSEZENÍM PRO POTŘEBU OBJEKTU. V RÁMCU BARU BUDOU PODÁVÁNY BALENÉ NÁPOJE, KÁVA A POTRAVINY BALENÉ BEZ NUTNOSTI PŘÍPRAVY. PROVOZNÍ DOBA 08:00–18:00 HOD., PO-PÁ.

PODLAHOVÁ PLOCHA 367,92 m2 PLOCHA TERASY ZAHRÁDKY 110,23 m2

-1. PATRO 2. NP

V PLOŠE PATRA JE UVAŽOVÁNO S UMÍSTĚNÍM VZORKOVNY SE SOCIÁLNÍM ZÁZEMÍM S BEZBARIEROVÝM WC.

PODLAHOVÁ PLOCHA 359,29 m2

-2. PATRO 3.NP

V PLOŠE PATRA JE UVAŽOVÁNO S UMÍSTĚNÍ ADMINISTRATIVNÍHO ZÁZEMÍ (KANCELÁŘE) SE SOCIÁLNÍM ZÁZEMÍM.

PODLAHOVÁ PLOCHA 345,77 m2

-3. PATRO 4.NP

V PLOŠE PATRA JE UVAŽOVÁNO S UMÍSTĚNÍ ADMINISTRATIVNÍHO ZÁZEMÍ (KANCELÁŘE) SE SOCIÁLNÍM ZÁZEMÍM.

PODLAHOVÁ PLOCHA 346,77 m2

-4. PATRO 5.NP

V PLOŠE PATRA JE UVAŽOVÁNO S UMÍSTĚNÍ KANCELÁŘÍ URČENÝCH K PRONÁJMU DRUHÝM OSOBÁM (KANCELÁŘE) SE SOCIÁLNÍM ZÁZEMÍM.

PODLAHOVÁ PLOCHA 344,02 m2

-5. PATRO 6.NP

V PLOŠE PATRA JE UVAŽOVÁNO S UMÍSTĚNÍ KANCELÁŘÍ URČENÝCH K PRONÁJMU DRUHÝM OSOBÁM (KANCELÁŘE) SE SOCIÁLNÍM ZÁZEMÍM.

PODLAHOVÁ PLOCHA 344,02 m2

ADMINISTRATIVNÍ OBJEKT BUDE PROVOZNĚ ROZDĚLEN PODLE JEDNOTLIVÝCH PATER.

PŘÍZEMÍ 1.NP BUDE UMOŽŇOVAT PŘÍSTUP DO CELÉHO OBJEKTU A BUDE ZDE UMÍSTĚNA KAVÁRNA S POSEZENÍM A TECHNOLOGICKÝM ZÁZEMÍM OBJEKTU.

VE 2.NP AŽ 4.NP BUDOU UMÍSTĚNY KANCELÁŘE.

V 5.NP A 6.NP BUDOU UMÍSTĚNY PRONAJÍMATELNÉ KANCELÁŘSKÉ PROSTORY.

V OBJEKTU NEBUDE UMÍSTĚNA VÝROBNÍ TECHNOLOGIE.

POPIS DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ:

AREÁL PTÁČEK-SPRÁVA, a. s. PŘI ULICI DRČKOVA MÁ ZREALIZOVANÝ SJEZD Z ULICE HOLZOVA A ZREALIZOVANOU AREÁLOVOU KOMUNIKACE, KTERÁ JE NAVRŽENA JAKO OBJÍZDNÁ MEZI STÁVAJÍCÍMI OBJEKTY. OBJÍZDNÁ KOMUNIKACE PROCHÁZÍ MANIPULAČNÍ A PARKOVACÍ ZPEVNĚNOU PLOCHOU.

- **NAPOJENÍ ÚZEMÍ NA STÁVAJÍCÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

AREÁL JE NAPOJEN STÁVAJÍCÍM SJEZDEM NA ULICI HOLZOVA S DOSTATEČNÝMI PARAMETRY.

- **DOPRAVA V KLIDU**

AREÁLOVÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY DISPONUJÍ DOSTATEČNÝM POČTEM PARKOVACÍCH MÍST, KTERÉ JSOU UMÍSTĚNY VÝHRADNĚ NA VLASTNÍM POZEMKU A JSOU NAVRŽENY NA VÝSLEDNOU KAPACITU ADMINISTRATIVNÍHO OBJEKTU A VŠECH DALŠÍCH OBJEKTŮ V AREÁLU.VÝPOČET PARKOVACÍCH STÁNÍ DLE ČSN 73 6110

N = 69 PARKOVACÍCH MÍST

- ROZDĚLENÍ CELKOVÉHO POČTU PARKOVACÍCH STÁNÍ:

OBJEKT SO–02	ADMINISTRATIVA	1740 M2	1740/30	56 MÍST
	KAVÁRNA	30 MÍST	30/5	06 MÍST
OBJEKT SO-03	SKLADOVACÍ HALA	8 ZAMĚSTNANCŮ	8/4	02 MÍST
OBJEKT SO-08	VÝROBNÍ HALA	12 ZAM.	12/4	03 MÍST

CELKEM POČET PARKOVACÍCH MÍST PO ZAPOČTENÍ KOEF. **69 MÍST**

➢ Veškeré podrobnosti stavby jsou uvedeny v projektové dokumentaci, kterou ověřil Ing. arch. Jan Fojt ČKA 03521, autorizovaný architekt (A1). Datum dokumentace: KVĚTEN 2020.

II. Pro provedení změny stavby před dokončením se stanovují tyto další podmínky:

1. Změna stavby před dokončením bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v řízení o této změně , kterou ověřil zodpovědný projektan [redacted] autorizovaný architekt (A1). Datum dokumentace: KVĚTEN 2020.
2. Jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího projednání na stavebním úřadě.
3. Budou splněny podmínky uvedené v souhlasném stanovisku společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČ: 46347275, Pisárecká č.p. 555/1a, 603 00 Brno 3, ze dne 16.06.2020, zn. 722/013174/2020/TNo.
4. Budou respektovány podmínky uvedené ve vyjádření společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., IČ: 25508881, Hlinky 64/151, 603 00 Brno, ze dne 3.7.2020, zn. 09794/2020/5040.
5. Budou splněny podmínky uvedené v koordinované stanovisku Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2 MMB , ze dne 14.03.2016, č.j. MMB/005420/2016.
6. Budou splněny podmínky uvedené ve vyjádření Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2 ze dne 14.03.2016, č.j. MMB/005420/2016.
7. Ostatní podmínky územního rozhodnutí ze dne 16.05.2011 č. 488, vydaného pod č.j. MCLISEN 05316/2011/2700/POM a stavebního povolení ze dne 26.08.2011, vydaného pod č.j. MCLISEN08893/2011/2700/POM , **zůstávají v platnosti.**

Účastníci řízení:
stanovení podle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu:
- stavebník:
Ptáček - správa, a.s., IČO 27749231, Houškova č.p. 1198/4, Komín, 624 00 Brno 24,
kterého zastupuje [redacted]

Odůvodnění

Dne 21.09.2020 podala společnost Ptáček - správa, a.s., IČO 27749231, Houškova č.p. 1198/4, Komín, 624 00 Brno 24, kterou zastupuje [redacted]

Žabovřesky, 616 00 Brno 16 žádost o změnu umístění stavby a žádost o změnu stavby před jejím dokončením stavby nazvané :

AREÁL SPOLEČNOSTI PTÁČEK- správa, a.s., Drčkova 17,628 00 Brno – Líšeň
SO 02 – ADMINISTRATIVNÍ OBJEKT – změna stavby před dokončením

p. č. 4175/214 , 4175/215, 4175/14 , 4175/23 vše v katastrálním území Líšeň.

Uvedeným dnem podáním žádosti bylo v souladu s ust. § 44 správního řádu zahájeno řízení o povolení změny stavby před dokončením.

K provedení stavby vydal stavební úřad územní rozhodnutí ze dne 16.05.2011 pod č. 488, č.j. MCLISEN 05316/2011/2700/POM, které nabylo právní moci 22.6.2011 a stavební povolení dne 26.08.2011,č.j. MCLISEN 08893/2011/2700/POM, které nabylo právní moci 14.9.2011 .

K žádosti stavebník doložil:

- Projektovou dokumentaci ,květen 2020, vypracoval a ověřil [redacted]
- Stanovisko společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČ: 46347275, Pisárecká č.p. 555/1a, 603 00 Brno 3, ze dne 16.06.2020, zn. 722/013174/2020/TNo
- Vyjádření spol. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39, ze dne 12.6.2020, č.j. BKOM/13103/2020
- Vyjádření společnosti CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň, ze dne 9.6.2022, č.j. 664622/20
- Vyjádření společnosti ČESKÉ RADIOKOMUNIKACE, a.s. , ze dne 15.06.2020, zn. UPTS/OS/248348/2020
- Vyjádření společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky č.p. 151, 656 64 Brno, ze dne 3.7.2020, zn. 09794/2020/5040
- Vyjádření Drážního úřadu , Nerudova 1, Olomouc , ze dne 23.6.2020, zn.: MO-SOO896/20/OsDUCR-35587/20/Os
- vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví E.ON. Distribuce, a.s., a podmínkách práce v jeho blízkosti společnosti E.ON. Distribuce, a.s., IČ: 28085400, F. A. Gerstnera č.p. 2151/6, 370 01 České Budějovice, ze dne 10. 06.2020, zn. B6941-2605354124980
- Stanovisko společnosti GridServices, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno , ze dne 10.06.2020, zn. 5002164416
- Souhlasné závazné stanovisko , které vydal Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Oddělení stavební prevence, Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14 ze dne 29.06.2020,č.HSBM-73-1-970/1-OPST-2020
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2, ze dne 14.07.2020, č.j.: KHSJM 40142/2020/BM/HP
- Koordinované stanovisko Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje, sídlo: Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2, ze dne 14.03.2016, č.j. MMB/0054520/2016
- Vyjádření Magistrátu města Brna, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2, ze dne 30.6.2020,č.j.:MMB/263836/2020
- vyjádření Krajského ředitelství policie Jihomoravského kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku, Kounicova 24, 611 32 Brno, ze dne 22.6.2020, č.j. KRPB-107039-1/ČJ-2020-0600DI-KOL
- Vyjádření ÚMČ MB – BRNO LÍŠEŇ – REFERÁT POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ , ze dne 15.07.2020,MCLISEN 05203/2020/2000/KŮS

Vlastnická práva k sousedním pozemkům včetně staveb na nich stavební úřad ověřil vyhotovením výpisů z katastru nemovitostí (Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město kód:

702) dálkovým přístupem ke dni 20.10.2020 a v průběhu řízení dálkovým přístupem nahlížením do katastru nemovitostí.

Stavební úřad v souladu s ust. § 94j, § 87 odst. 1 a § 112 odst. 1 stavebního zákona a ust. § 47 správního řádu opatřením ze dne 20.10.2020, č.j. MCLISEN 09733/2020/2700/VIT oznámil všem známým účastníkům územního řízení a stavebního řízení a dotčeným orgánům státní správy zahájení společného územního a stavebního řízení a současně nařídil ústní jednání na den 11.11.2020 v 9:00 hodin, ze kterého byl sepsán protokol.
Stavební úřad účastníky poučil , že dle ust. § 94n odst. 1 stavebního zákona závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle § 4 odst. 4 stavebního zákona, a námitky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání , k později podaným námitkám se nepřihlíží.
Poté bude ve věci rozhodnuto.

Dle ust. § 89 odst. 4 stavebního zákona obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která může být účastníkem řízení podle ust. § 85 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona, může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno. Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.

Podle ust. § 114 odst. 1 stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatnit své námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jejich vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě.
K připomínkám a námitkám, které byly nebo mohly být uplatněny při projednávání územně plánovací dokumentace, v souladu s ust. § 89 odst. 2 a ust. § 114 odst. 2 stavebního zákona, se nepřihlíží.

Účastníci řízení a jejich zástupci mají ve smyslu ust. § 38 odst. 1 správního řádu právo nahlížet do spisu. S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán pořídil kopie spisu nebo jeho části.

Účastník si může dle ust. § 33 odst. 1 správního řádu zvolit zmocněnce. Zmocnění k zastoupení se prokazuje písemnou plnou mocí. V téže věci může mít účastník současně pouze jednoho zmocněnce. Účastník nebo jeho zástupce je ve smyslu ust. § 36 odst. 4 správního řádu povinen předložit na výzvu oprávněné úřední osoby průkaz totožnosti. Průkazem totožnosti se rozumí doklad, který je veřejnou listinou, v němž je uvedeno jméno a příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě bydliště mimo území České republiky a z něhož je patrná i podoba, popřípadě jiný údaj umožňující správnímu orgánu identifikovat osobu, která doklad předkládá, jako jeho oprávněného držitele. Případně je třeba dále předložit doklad opravňující k jednání za právnickou osobu.

Účastník řízení může podle ust. § 14 odst. 2 správního řádu namítat podjatost úřední osoby, jakmile se o ní dozví. K námitce se nepřihlédne, pokud účastník řízení o důvodu vyloučení prokazatelně věděl, ale bez zbytečného odkladu námitku neuplatnil.

Okruh účastníků společného územního a stavebního řízení byl stanoven v souladu s ust. § 94k stavebního zákona a odůvodňuje se takto:

- dle ust. § 94k písm. a) stavebního zákona

- stavebník:
Ptáček - správa, a.s., IČO 27749231, Houškova č.p. 1198/4, Komín, 624 00 Brno 24,
kterého zastupuje [redacted]
Brno 16

- ust. § 94k písm. b) stavebního zákona

- obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
Statutární město Brno zastoupené Mgr. Břetislavem Štefanem - starostou městské části Brno-Líšeň, Jírova č.p. 2609/2, Brno-Líšeň, 628 00 Brno

- ust. § 94k písm. c)

- vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem,
Ptáček - správa, a.s., IČO 27749231, Houškova č.p. 1198/4, Komín, 624 00 Brno 24,
kterého zastupuje [redacted]
Brno 16

- ust. § 94k písm. e) stavebního zákona

- osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno:
Brněnské komunikace a.s., sídlo: Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3
Dopravní podnik města Brna, a.s., sídlo: Hlinky č.p. 151, 656 64 Brno
Magistrát města Brna, Majetkový obor, sídlo: Malinovského náměstí 3, Brno-střed, Brno-město, 601 67 Brno 2

Při vymezení účastníků stavebního řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich mohou být rozhodnutím přímo dotčena, stavební úřad posuzoval možné přímé dotčení prováděním navrhované stavby, mimo jiné z hlediska výšky a hmoty stavby, napojením na dopravní a technickou infrastrukturu, orientace k okolním stavbám a odstupů od hranic sousedních pozemků, prováděním stavby až na hranici sousedních pozemků a staveb, atd. Stavební úřad dospěl k závěru, že další vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich nemohou být rozhodnutím přímo dotčena.

V souladu s ust. § 69 odst. 2 správního řádu stavební úřad uvádí jména a příjmení všech účastníků řízení.

Stavební úřad přezkoumal podanou žádost spolu s přílohami v souladu s ust. § 111 stavebního zákona zejména, zda:
a) projektová dokumentace je zpracována v souladu s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s územně plánovací dokumentací:
Stavební úřad podle projektové dokumentace, kterou ověřil Ing. arch. Jan Fojt ČKA 03521, autorizovaný architekt (A1),datum dokumentace: KVĚTEN 2020 dospěl k názoru, že navrhovaná změna stavby před dokončením nezmění stávající účel a intenzitu využití území, a proto je přípustná.

b) projektová dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu:
Zodpovědný projektant za dokumentaci změny stavby před dokončením je Ing. arch. Jan Fojt ČKA 03521, autorizovaný architekt (A1). Rozsah a obsah projektové dokumentace je zpracován s ohledem na rozsah změny stavby.
V textové části projektové dokumentaci je zaznamenán popis změn a jejich porovnání s povolením stavby.
V projektové dokumentaci jsou řešeny obecné požadavky na výstavbu dané vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.

c) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem:
Navrhovaná změna stavby před dokončením nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.
d) předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány:
K navrhované změně stavby před dokončením byla doložena závazná stanoviska, vyjádření a stanoviska s podmínkami dotčených orgánů.

Stavební úřad se s námitkami účastníků řízení vypořádal takto:
- námitky účastníků řízení nebyly uplatněny.

Stavební úřad vychází pouze z podkladů ve spise založených, což jsou zejména stanoviska dotčených orgánů, která jsou kladná a garantují soulad stavby se zvláštními právními předpisy, podle kterých tyto orgány hájí veřejné zájmy.

Základní zásady činnosti správních orgánů stanoví ve svých ustanoveních hlava II. části I. správního řádu, konkrétně ustanovení § 2 - § 8. Povinnost postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy ukládá stavebnímu úřadu zásada legality zakotvená v ustanovení § 2 odst. 1 správního řádu, z níž dále vychází zásada materiální pravdy zakotvená v ustanovení § 3 téže právní normy, která stanoví povinnost správního orgánu zvolit takový postup, při kterém bude zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v ustanovení § 2 správního řádu.

Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projednal ve smyslu ust. § 94 a § 118 stavebního zákona s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením stavební úřad přiměřeně použil ustanovení o stavebním řízení.

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ust. § 81 odst. 1 správního řádu odvolání. Odvolací lhůta činí dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, tj. doručení účastníku řízení. Dle ust. § 81 odst. 2 správního řádu právo podat odvolání nepřísluší účastníkovi, který se oznámení rozhodnutí tohoto práva písemně nebo ústně do protokolu vzdal. Jestliže odvolatel vzal podané odvolání zpět, nemůže je dle ust. § 81 odst. 3 správního řádu podat znovu.
Dle ust. § 82 odst. 1 správního řádu lze napadnout výrokovou část usnesení, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění usnesení je nepřípustné.
Dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu musí mít odvolání 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.
Podané odvolání má v souladu s § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání se podává dle § 86 odst. 1 správního řádu u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal tj. na podatelně Úřadu městské části města Brna, Brno - Líšeň, Jírova 2, 62800 Brno. O odvolání rozhoduje dle § 88 správního řádu odvolací správní orgán, tj. Magistrát města Brna, odbor územního a stavebního řízení, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno.

[redacted]

[otisk úředního razítka]

Ing. arch. Markéta Smolková Hoskovcová, Ph.D.
vedoucí stavebního odboru
Úřad městské části města Brna
Brno-Líšeň

Poplatek:
Vydání společného povolení podléhá úhradě správního poplatku dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Správní poplatek žadatel (Ptáček - správa, a.s., IČO 27749231, Houškova č.p. 1198/4, Komín, 624 00 Brno 24, **byl uhrazen** bezhotovostním převodem na účet: 19-16024621/0100 pod variabilním symbolem 7960850320 **ve výši 11 000, - Kč**.(položka 17 odst. 1 písm. f)., poznámka 5 a položka 18 odst.5) **dne 12.11.2020.**

Obdrží:

Účastníci řízení:
Žadatel:
Ptáček - správa, a.s., IDDS: 7wqfv6y
sídlo: Houškova č.p. 1198/4, Komín, 624 00 Brno 24
[redacted]
Ostatní účastníci :
Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt
sídlo: Renneská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: c7rc8yf
sídlo: Pisárecká č.p. 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno 3
Dopravní podnik města Brna,a.s., IDDS: bj6cd4x
sídlo: Hlinky č.p. 151, 656 64 Brno
Magistrát města Brna, Majetkový obor, IDDS: a7kbrrn
sídlo: Malinovského náměstí 3, Brno-střed, Brno-město, 601 67 Brno 2

Obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
Statutární město Brno zastoupené Mgr. Břetislavem Štefanem - starostou městské části Brno-Líšeň, Jírova č.p. 2609/2, Brno-Líšeň, 628 00 Brno

Dotčené správní úřady
Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Oddělení stavební prevence, IDDS: ybiaiuv
sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14
Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36
sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
Magistrát města Brna, Odbor dopravy, IDDS: a7kbrrn
sídlo: Kounicova č.p. 949/67, Veveří, 601 67 Brno 2
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, IDDS: a7kbrrn
sídlo: Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2
Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, IDDS: a7kbrrn
sídlo: Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2
Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, IDDS: a7kbrrn
sídlo: Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 601 67 Brno 2
ÚMČ Brno-Líšeň, Útvar tajemníka, referát pozemních komunikací, Jírova č.p. 2609/2, Brno-Líšeň, 628 00 Brno 28

Na vědomí :
GridServices, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
E.ON Distribuce, a.s., IDDS: nf5dxbu
sídlo: F. A. Gerstnera č.p. 2151/6, 370 01 České Budějovice 1
Oprávněná úřední osoba
spis

MMB/0337703/2021
Námitky

MMB/0337703/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D a vysloven požadavek na rozšíření plochy lehké výroby E i na namítané pozemky v k.ú. Líšeň. Dále je požadováno zvýšení výškové úrovně na 5 nebo 4.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven a plocha lehké výroby byla vymezena v přibližně shodném rozsahu stávajícího využití území jako stabilizovaná E/a3 (výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m), tedy umožňuje i případný rozvoj oproti současnému stavu. Vyšší výšková úroveň se v přilehlém území nenachází a bez podrobnějšího prověření možnosti vymezení plochy změn nelze vyšší výškovou úroveň doporučit.

Další rozšiřování do plochy dopravní infrastruktury D bude možné posoudit individuálně na základě řešení konkrétního záměru v souladu s obecnými regulativy a na základě vyhodnocení závěrů vyplývajících z prověření územní rezervy C-1 pod ulicí Drčkovou. Nelze vyloučit, že v rámci zpřístupnění území dojde k úpravě dopravního řešení.

Z tohoto důvodu nelze požadavek v současné době zohlednit.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337707/2021
listy: přílohy:5
druh: li/sv:
mmb1es7d2f63e7

DS

2026

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**
Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Název společnosti	Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. **obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s.**
Identifikační číslo	053 93 124
Sídlo	Pobřežní 620/3, Karlín, 18600 Praha
E-mail:	tel. č.
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemků p. č. 2540/74, 2540/83, 2540/87, 2540/90, 2540/97, 2540/100, 2540/101, 2540/103, 2540/105, 2540/109, 2540/188, 2540/232, 2541/6, 2541/7 (Podzimní)	
Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno-Maloměřice a Obřany
Katastrální území	Maloměřice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Pozemek p. č. 2540/74, 2540/83, 2540/87, 2540/90, 2540/97, 2540/100, 2540/101, 2540/103, 2540/105, 2540/109, 2540/188, **2540/232, 2541/6, 2541/7 (Podzimní)**
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B-1 územní rezerva
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
K podání jsou přiloženy přílohy; **počet příloh 4 celkový počet stran všech příloh 30**	

Jako vlastník výše uvedených pozemků podáváme

námitku

k řešení návrhu nového ÚPmB v lokalitě Maloměřice při ulici Podzimní plocha B-1 (rezerva).

Považujeme za zcela nekoncepční, aby dotčené pozemky byly v dané lokalitě v návrhu nového ÚPmB označeny jako rezerva pro budoucí výstavbu.

Navrhujeme, aby celá plocha označená v návrhu jako B-1 od ulice Podzimní až po ulici Pod Hády (lokalita *Trikaya - Ergon*) byla řešena v souladu s variantou č. 1 konceptu ÚPmB pro zástavbu volně stojícími rodinnými domy tak, jak je ve výše uvedené variantě funkčně pojednáno v ploše Ma-13, a to včetně zástavby v prodloužení ulice Podzimní. Náš požadavek odůvodňujeme takto:

Na rozdíl od ekonomického posouzení daného území dle konceptu ÚPmB (Ing. Dokoupil) konstatujeme, že celá lokalita za Maloměřickým seřazovacím nádražím od ulice Podzimní po bývalý Ergon je již **v současnosti vybavena veškerým komunikačním propojením na VMO** (ulice Podzimní, Hády, Pod Hády) včetně nezbytné technické infrastruktury. Rovněž ve stávajících komunikacích jsou k dispozici potřebné inženýrské sítě – viz Technická mapa města Brna. Zásadní je rovněž skutečnost, že celé území je dopravně napojitelné na budoucí dopravní Obchvat Obřan (viz ZÚR Jihomoravského kraje).

Celá lokalita je již dnes bez větších technických obtíží připojitelná na vodovod, plynovod i rozvod nízkého napětí. Zdůrazňujeme, že v dané lokalitě se nachází stávající dešťový kanalizační sběrač DN 800 ústící do řeky Svitavy. Bezproblémová možnost jeho využití je posouzena v dokumentaci zpracované společností Aquatis (viz příloha). Celý rozsah kanalizačního sběrače je rovněž patrný z technické mapy města Brna. Kanalizační sběrač je ve vlastnictví Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. a jeho parametry zcela postačují na využití pro na celou lokalitou.

Zástavba volně stojícími RD umožní využít ochranná pásma vysokotlakých plynovodů a vedení vysokého napětí 110 kV pro zahrady RD. Komplexně pojato je výhodou celého území jeho poloha za Maloměřickým nádražím v izolované poloze mimo stávající zástavbu a lze očekávat, že realizace záměru nenaruší pohodu bydlení obyvatel v Maloměřicích, ani v sousedních městských částech.

Možnost zástavby v dané lokalitě posuzovalo zastupitelstvo Městské části Brno-Maloměřice a jednoznačně tuto výstavbu podporuje a požaduje.

V celém rozsahu se jedná se o ojedinělou lokalitu pro výstavbu volně stojících rodinných domů v Brně s vynikajícím krajinným zázemím a výhledem na celou Brněnskou kotlinu s jejími dominantami hradem Špilberk a chrámem sv. Petra a Pavla. Za účelem výstavby rodinného bydlení a s tím souvisejícího zajištění kvalitního bydlení v rodinných domech byl realizován výkup pozemků a investice do této oblasti. V situaci, kdy již odpadla nejistota ohledně vedení rychlostní komunikace R43 a ve shodě s proběhlým dohodovacím řízením tak lze aktivovat územní rezervy k přímé výstavbě. Je zřejmé, že lokalita má velký potenciál okamžitého rozvoje a tím i naplnění funkce bydlení, pro kterou je určena. Investorovi se tak nejeví jako důvodné, aby byl rozvoj lokality zastaven, přestože k tomu není relevantní důvod. Je vhodné zdůraznit, že již dnes je celá lokalita, právě z důvodu její nemožnosti oživit její reálný ekonomický potenciál, využívána a stává se tak fakticky a zcela zbytečně zanedbanou periferií města, přestože by se mohla v krátké době stát domovem pro desítky nový občanů městské části Maloměřice, resp. města Brna. Tento stav je nepříznivý jak pro nás, jako investora, tak pro přiléhající okolí a celou městskou část.

S ohledem na shora uvedené požadujeme, aby bylo rozhodnuto o záměru zařadit plochy do návrhové plochy pro bydlení.

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis [redacted]

Statutární město Brno
Městská část Brno-Maloměřice a Obřany

B R N O

STAROSTA, SELSKÁ 66, 614 00 BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.: MMB/0202272/2020
ZE DNE: 21.5.2020
NAŠE ČJ.:
SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE:
TEL.: Ing. Radek Sovička
FAX: 545 423 937
E-MAIL: 545 423 983
stavebni@malomerice.cz

DATUM: 2020-06-24

Ing. Arch. Pavla Pannová
Vedoucí odboru
OÚPR MMB
Kounicova 67
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 24 -06- 2020
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Připomínky k územnímu plánu města Brna za městskou část Brno – Maloměřice a Obřany

Vážení,

dovoluji si Vám oznámit, že MČ Brno – Maloměřice a Obřany na svém X. Zasedání konaném dne 23. 6. 2020 jako bod č. 8 schválilo toto usnesení: „ZMČ Brno – Maloměřice a Obřany schvalilo:
- znění připomínek MČ Brna, Brno Maloměřice a Obřany a požaduje jejich uplatnění zapracováním OÚPR MMB v Novém územním plánu města Brna – v tomto znění:

MČ Brno – Maloměřice a Obřany vítá a jednomyslně podporuje návrh koridoru pro přeložku krajské silnice II/374 (po Kulkové) a považuje ji za nejdůležitější počin nového územního plánu na svém území, a dále

1.

a) MČ Brno – Maloměřice a Obřany navrhuje převedení výběžku stávající plochy lesní (k.ú. Obřany, pozemek p.č. 2299/1) nad lokalitou Ob-7 na plochu občanské vybavenosti. **Viz příloha 1a).**
Důvodem je úsilí MČ o získání vhodné plochy pro Domov seniorů v Obřanech.

b) MČ Brno – Maloměřice a Obřany požaduje svah severní části lokality označené zpracovatelem jako Ob-4 (k.ú. Obřany, p.č. 893 a okolní parcely – tzv. Třísáhová) zakreslit jako sesuvný a ponechat v tomto prostoru plochu zahrádek. **Viz příloha 1b).**
Důvodem je, že MČ Brno – Maloměřice a Obřany eviduje ve svažité zahrádkářské oblasti dlouhodobé sesuvy půdy řešené stavebním úřadem, a dále se jedná o prudký severní svah nevhodný k zástavbě bydlením, který tvoří zelené orámování 4-9 podlažní přilehlé zástavby pod svahem. Stávající zeleň rovněž plní funkci pohlcovače hluku z krajské II/374 stoupající v serpentýnách do protilehlého svahu.

c) MČ Brno – Maloměřice a Obřany nesouhlasí se změnou využití pozemku p.č.1427/11 k.ú. Maloměřice (trojúhelníková plocha mezi Baarovým nábřežím a ul. Dolnopolní) z plochy ZO – plochy ostatní městské zeleně, sloužící jako veřejné prostranství, na navrhovanou plochu pro bydlení B/v3. **Viz příloha 1c).**
Důvodem je, že tato lokalita je zatížena průmyslovými areály a železničními stavbami. Kromě toho má v jejím sousedství ústit dopravní napojení z areálu „Nová Zbrojovka". Zahušťování zástavby v této lokalitě na úkor stávající zeleně není vhodné.

d) MČ Brno – Maloměřice a Obřany navrhuje převedení svého území označeného zpracovatelem B-1 (územní rezerva ostatní) v lokalitě „Kavky" a okolí **Viz příloha 1d)** - na plochu pro bydlení.
Důvodem je, že MČ Brno – Maloměřice a Obřany považuje tuto plochu za optimální pro výstavbu na svém území. Tato plocha je klidová, pro bydlení vhodně orientovaná a přitom je přístupná z VMO. Vykazuje vyšší připravenost tech. sítí - je zde již realizováno odkanalizování

srážkových vod do řeky a toto území má zpracovanou architektonickou studii „Pod Hády" (Ateliér ERA, 2007), která byla OUPR MMB zadána jako podklad pro Nový územní plán města Brna.

e) MČ Brno – Maloměřice a Obřany nesouhlasí s plošným zanesením povinných protipovodňových úprav na území Maloměřic a Obřan a požaduje 1) aktualizaci projektu na základě precizních skutečně realizovaných výškových měření terénu 2) hledání jiných opatření než jsou protipovodňové valy, jako je například pravidelné čištění vodního toku a úprava jezů.

Důvodem je 1) pochybnost o správnosti dosavadních dat týkajících se ohrožené oblasti vycházející z mnohogenerační historické zkušenosti 2) nepřiměřené zasahování do vlastnických práv vlastníků úpravami dotčených pozemků.

f) MČ Brno – Maloměřice a Obřany navrhuje převedení svého území (k.ú. Maloměřice, pozemek p.č. 641), označeného zpracovatelem jako W/v3 při ulici Obřanská na plochu C – pl. smíšená obytná. **Viz příloha 1f).**

Důvodem tohoto požadavku je možnost případného rozšíření stávajícího bydlení bezprostředně podél ulice Obřanská.

g) MČ Brno -Maloměřice souhlasí se zanesením komunikace ozn. Zi/3 (Hu/1) do územního plánu pouze za předpokladu, že budou doplněna ochranná opatření spočívající ve vybudování protihlukové stěny, případně valu a zelené bariéry s minimálním omezením na stávajících soukromých pozemcích s rodinnými domy z ulice Baarovo nábřeží. **Viz příloha 1g).**

Důvodem tohoto požadavku je velmi pravděpodobné radikální zvýšení hlukové a emisní zátěže stávající oddechové zóny rodinných domů na ul. Baarovo nábřeží, neboť v materiálu změny územního plánu č. B3/15-CM je na komunikaci označené Zi/3 uvažováno až 14 tis. aut za 24 hod v obou směrech. Je nutné důkladně posoudit kapacitní možnosti křižovatek Markéty Kuncové x Skopalíkova a Markéty Kuncové x Svatoplukova, neboť už nyní se zde tvoří kongesce. Současně nevyplývá budoucí způsob napojení nové Markéty Kuncové na budoucí nový VMO.

2.

MČ Brno – Maloměřice a Obřany nesouhlasí s tím, aby byla plocha Ob-5 v současnosti převedena na plochu k bydlení a požaduje převedení na rozvojovou plochu. **Viz příloha 2.**

Důvodem je nevhodnost dalšího dodatečného zatížení stávajícího dopravního tahu po celé jeho délce bez provedení plánované přeložky II/374 do nového koridoru. MČ Brno – Maloměřice a Obřany bude souhlasit s převedením této lokality na obytnou zástavbu, jakmile bude obchvat Maloměřic a Obřan neboli přeložka II/374 realizována (v návrhu Nového územního plánu města Brna označená jako D). Vzhledem k tomu, že období platnosti ÚP je 10 let, navrhujeme převést tuto lokalitu do výhledově rozvojových ploch a v dalším územně plánovacím období v návaznosti na realizaci obchvatu – do ploch zastavitelných.

3.

a) MČ Brno – Maloměřice a Obřany zásadně nesouhlasí s navrženou a zanesenou novou „obslužnou komunikací" spojující ulice Fryčajovu a Seifertovu do Nového územního plánu města Brna, a současně nesouhlasí se zanesením navržené "obslužné komunikace" mezi veřejně prospěšné stavby v Novém územním plánu města Brna. **Viz příloha 3a).**

Důvodem je, že z této navržené komunikace by stávající obyvatelé Maloměřic a Obřan měli více negativních vlivů (tranzit) než přínosů a byla by zdrojem dalších emisí a hluku v klidové oblasti Obřan, a to jak pro stávající obyvatele, tak i pro případné nové rozvojové lokality. Dalším důvodem je dlouhodobé kategorické odmítání přelévání tranzitní dopravy i ze strany MČ Brno – severu. Nezanedbatelný je rovněž fakt, že Statutární město Brno nebude mít kapacity k přípravě a realizaci dvou nových komunikací II. třídy na území Maloměřic a Obřan a plánovaná přeložka stávající II/374 je pro Maloměřice a Obřany dopravně přínosnější a tím celkově prospěšnější.

Zastupitelstvo městské části Brno-Maloměřice a Obřany přijalo
na svém 10. zasedání, konaném
dne 23. června 2020 toto

Výpis z U S N E S E N Í

Přítomni: Ing. K. Liptáková, Ing. S. Dvořák, J. Hronek, J. Michálek, J. Kocmanová, JUDr. I. Matonohová, P. Vaněk, Ing. H. Sokolová, Mgr. V. Ožana, Ing. V. Pavelka, P. Gryc, JUDr. M. Chalupová, Ing. R. Elleder, JUDr. M. Knoz, I. Emr.

Omluveni:

ZASTUPITELSTVO

schválilo:

- znění připomínek MČ Brna, Brno Maloměřice a Obřany a požaduje jejich uplatnění zapracováním OÚPR MMB v Novém územním plánu města Brna – v tomto znění:

MČ Brno – Maloměřice a Obřany vítá a jednomyslně podporuje návrh koridoru pro přeložku krajské silnice II/374 (po Kulkové) a považuje ji za nejdůležitější počin nového územního plánu na svém území, a dále

1.

a) MČ Brno – Maloměřice a Obřany navrhuje převedení výběžku stávající plochy lesní (k.ú. Obřany, pozemek p.č. 2299/1) nad lokalitou Ob-7 na plochu občanské vybavenosti. **Viz příloha 1a).**
Důvodem je úsilí MČ o získání vhodné plochy pro Domov seniorů v Obřanech.

b) MČ Brno – Maloměřice a Obřany požaduje svah severní části lokality označené zpracovatelem jako Ob-4 (k.ú. Obřany, p.č. 893 a okolní parcely – tzv. Třísáhová) zakreslit jako sesuvný a ponechat v tomto prostoru plochu zahrádek. **Viz příloha 1b).**
Důvodem je, že MČ Brno – Maloměřice a Obřany eviduje ve svažité zahrádkářské oblasti dlouhodobé sesuvy půdy řešené stavebním úřadem, a dále se jedná o prudký severní svah nevhodný k zástavbě bydlením, který tvoří zelené orámování 4-9 podlažní přilehlé zástavby pod svahem. Stávající zeleň rovněž plní funkci pohlcovače hluku z krajské II/374 stoupající v serpentýnách do protilehlého svahu.

c) MČ Brno – Maloměřice a Obřany nesouhlasí se změnou využití pozemku p.č.1427/11 k.ú. Maloměřice (trojúhelníková plocha mezi Baarovým nábřežím a ul. Dolnopolní) z plochy ZO – plochy ostatní městské zeleně, sloužící jako veřejné prostranství, na navrhovanou plochu pro bydlení B/v3. **Viz příloha 1c).**
Důvodem je, že tato lokalita je zatížena průmyslovými areály a železničními stavbami. Kromě toho má v jejím sousedství ústit dopravní napojení z areálu „Nová Zbrojovka". Zahušťování zástavby v této lokalitě na úkor stávající zeleně není vhodné.

d) MČ Brno – Maloměřice a Obřany navrhuje převedení svého území označeného zpracovatelem B-1 (územní rezerva ostatní) v lokalitě „Kavky" a okolí **Viz příloha 1d)** - na plochu pro bydlení.
Důvodem je, že MČ Brno – Maloměřice a Obřany považuje tuto plochu za optimální pro výstavbu na svém území. Tato plocha je klidová, pro bydlení vhodně orientovaná a přitom je přístupná z VMO. Vykazuje vyšší připravenost tech. sítí - je zde již realizováno odkanalizování srážkových vod do řeky a toto území má zpracovanou architektonickou studii „Pod Hády" (Ateliér ERA, 2007), která byla OUPR MMB zadána jako podklad pro Nový územní plán města Brna.

e) MČ Brno – Maloměřice a Obřany nesouhlasí s plošným zanesením povinných proti-

povodňových úprav na území Maloměřic a Obřan a požaduje 1) aktualizaci projektu na základě precizních skutečně realizovaných výškových měření terénu 2) hledání jiných opatření než jsou protipovodňové valy, jako je například pravidelné čištění vodního toku a úprava jezů.

Důvodem je 1) pochybnost o správnosti dosavadních dat týkajících se ohrožené oblasti vycházející z mnohogenerační historické zkušenosti 2) nepřiměřené zasahování do vlastnických práv vlastníků úpravami dotčených pozemků.

f) MČ Brno – Maloměřice a Obřany navrhuje převedení svého území (k.ú. Maloměřice, pozemek p.č. 641), označeného zpracovatelem jako W/v3 při ulici Obřanská na plochu C – pl. smíšená obytná. **Viz příloha 1f).**

Důvodem tohoto požadavku je možnost případného rozšíření stávajícího bydlení bezprostředně podél ulice Obřanská.

g) MČ Brno -Maloměřice souhlasí se zanesením komunikace ozn. Zi/3 (Hu/1) do územního plánu pouze za předpokladu, že budou doplněna ochranná opatření spočívající ve vybudování protihlukové stěny, případně valu a zelené bariéry s minimálním omezením na stávajících soukromých pozemcích s rodinnými domy z ulice Baarovo nábřeží. **Viz příloha 1g).**

Důvodem tohoto požadavku je velmi pravděpodobné radikální zvýšení hlukové a emisní zátěže stávající oddechové zóny rodinných domů na ul. Baarovo nábřeží, neboť v materiálu změny územního plánu č. B3/15-CM je na komunikaci označené Zi/3 uvažováno až 14 tis. aut za 24 hod v obou směrech. Je nutné důkladně posoudit kapacitní možnosti křižovatek Markéty Kuncové x Skopalíkova a Markéty Kuncové x Svatoplukova, neboť už nyní se zde tvoří kongesce. Současně nevyplývá budoucí způsob napojení nové Markéty Kuncové na budoucí nový VMO.

2.

MČ Brno – Maloměřice a Obřany nesouhlasí s tím, aby byla plocha Ob-5 v současnosti převedena na plochu k bydlení a požaduje převedení na rozvojovou plochu. **Viz příloha 2.**

Důvodem je nevhodnost dalšího dodatečného zatížení stávajícího dopravního tahu po celé jeho délce bez provedení plánované přeložky II/374 do nového koridoru. MČ Brno – Maloměřice a Obřany bude souhlasit s převedením této lokality na obytnou zástavbu, jakmile bude obchvat Maloměřic a Obřan neboli přeložka II/374 realizována (v návrhu Nového územního plánu města Brna označená jako D). Vzhledem k tomu, že období platnosti ÚP je 10 let, navrhujeme převést tuto lokalitu do výhledově rozvojových ploch a v dalším územně plánovacím období v návaznosti na realizaci obchvatu – do ploch zastavitelných.

3.

a) MČ Brno – Maloměřice a Obřany zásadně nesouhlasí s navrženou a zanesenou novou „obslužnou komunikací" spojující ulice Fryčajovu a Seifertovu do Nového územního plánu města Brna, a současně nesouhlasí se zanesením navržené "obslužné komunikace" mezi veřejně prospěšné stavby v Novém územním plánu města Brna. **Viz příloha 3a).**

Důvodem je, že z této navržené komunikace by stávající obyvatelé Maloměřic a Obřan měli více negativních vlivů (tranzit) než přínosů a byla by zdrojem dalších emisí a hluku v klidové oblasti Obřan, a to jak pro stávající obyvatele, tak i pro případné nové rozvojové lokality. Dalším důvodem je dlouhodobé kategorické odmítání přelévání tranzitní dopravy i ze strany MČ Brno – severu. Nezanedbatelný je rovněž fakt, že Statutární město Brno nebude mít kapacity k přípravě a realizaci dvou nových komunikací II. třídy na území Maloměřic a Obřan a plánovaná přeložka stávající II/374 je pro Maloměřice a Obřany dopravně přínosnější a tím celkově prospěšnější.

b) MČ Brno – Maloměřice a Obřany souhlasí s převedením svého území označeného zpracovatelem jako Ob-1 a Ob-4 na zástavbové území výslovně za splnění těchto předpokladů:

b1) lokalita Ob-1 bude dopravně napojena pouze z ul. Seifertova v MČ Brno – sever (k.ú. Lesná - p.č. 1005/2, a dále k.ú. Obřany – p.č. 577/2, 635, 636/1). **Viz příloha „dopravní řešení 3 b1)"**

b2) lokalita Ob-4 bude dopravně napojena z ul. Fryčajova (k.ú.Obřany, propojením přes pozemek p.č. 81/24, p.č. 936, p.č. 937/1, p.č. 935, p.č. 145/9 a p.č. 145/12) **Viz příloha „dopravní řešení 3 b2)"**

b3) lokalita Ob-1 a Ob-4 bude zastavěna pouze rodinnými domy samostatně stojícími.

Důvodem je zásadní nesouhlas s propojením ul. Fryčajova a ul. Seifertova viz Ad 3a), a co nejmenší negativní ovlivnění bydlení ve stávajících klidových ulicích Obřan důsledky nárustem dopravy (emise, imise a hluk) v souvislosti s dopravní obsluhou nových lokalit pro bydlení Ob-1 a Ob-4 v Obřanech.

Zdůvodněním bodu b3) je nutnost nenavyšovat dopravní zátěž ulic Selská, Obřanská, Fryčajova obsluhou jiného typu zástavby než samostatně stojících RD v nově navržených lokalit.

c) MČ Brno – Maloměřice a Obřany požaduje plochu „Z" (v Návrhu Nového ÚPmB) při ulici Zlatníky (k.ú. Obřany, poz. p.č. 400, p.č. 399, p.č. 398, p.č. 397, p.č. 396/2, p.č. 396/1, p.č. 395/2, p.č. 395/1, část poz. p.č. 394 a p.č. 393/1) změnit na plochu bydlení „B". **Viz příloha 3c)**

Důvodem požadavku je, že uvedená lokalita navazuje na stávající obytnou zástavbu a MČ má zájem na kultivaci tohoto území, a dále proto, že tyto pozemky jsou přímo napojitelné na místní komunikaci ul .Zlatníky a tím i na veškerou technickou infrastrukturu při této ulici.

4. MČ Brno – Maloměřice a Obřany nesouhlasí s převedením p.č. 405 a 404/1 v k.ú. Maloměřice z plochy čistého bydlení na plochu městské zeleně. **Viz příloha 4).**

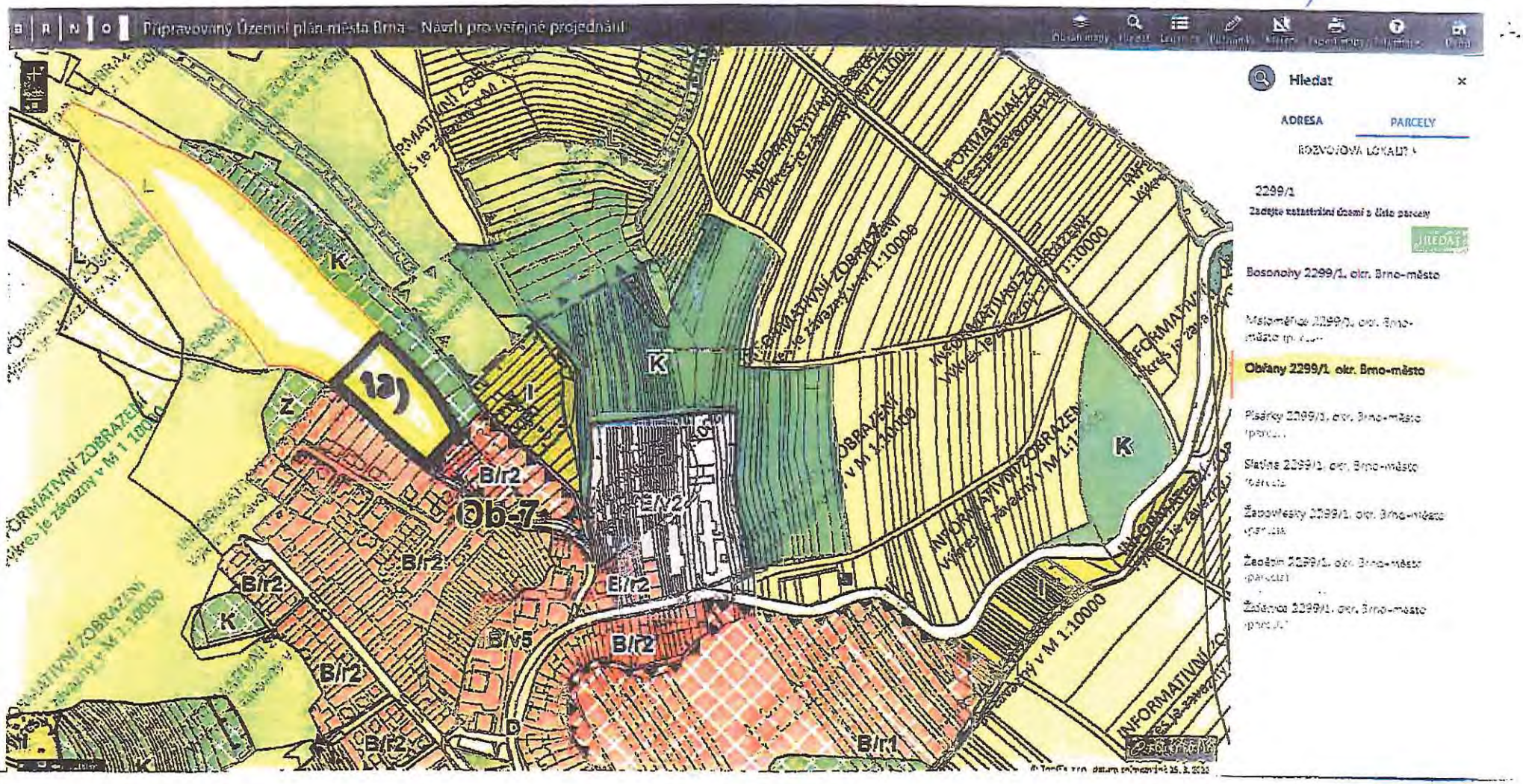
zapsal [redacted]

starostka MČ: Ing. Klára Liptáková [redacted]

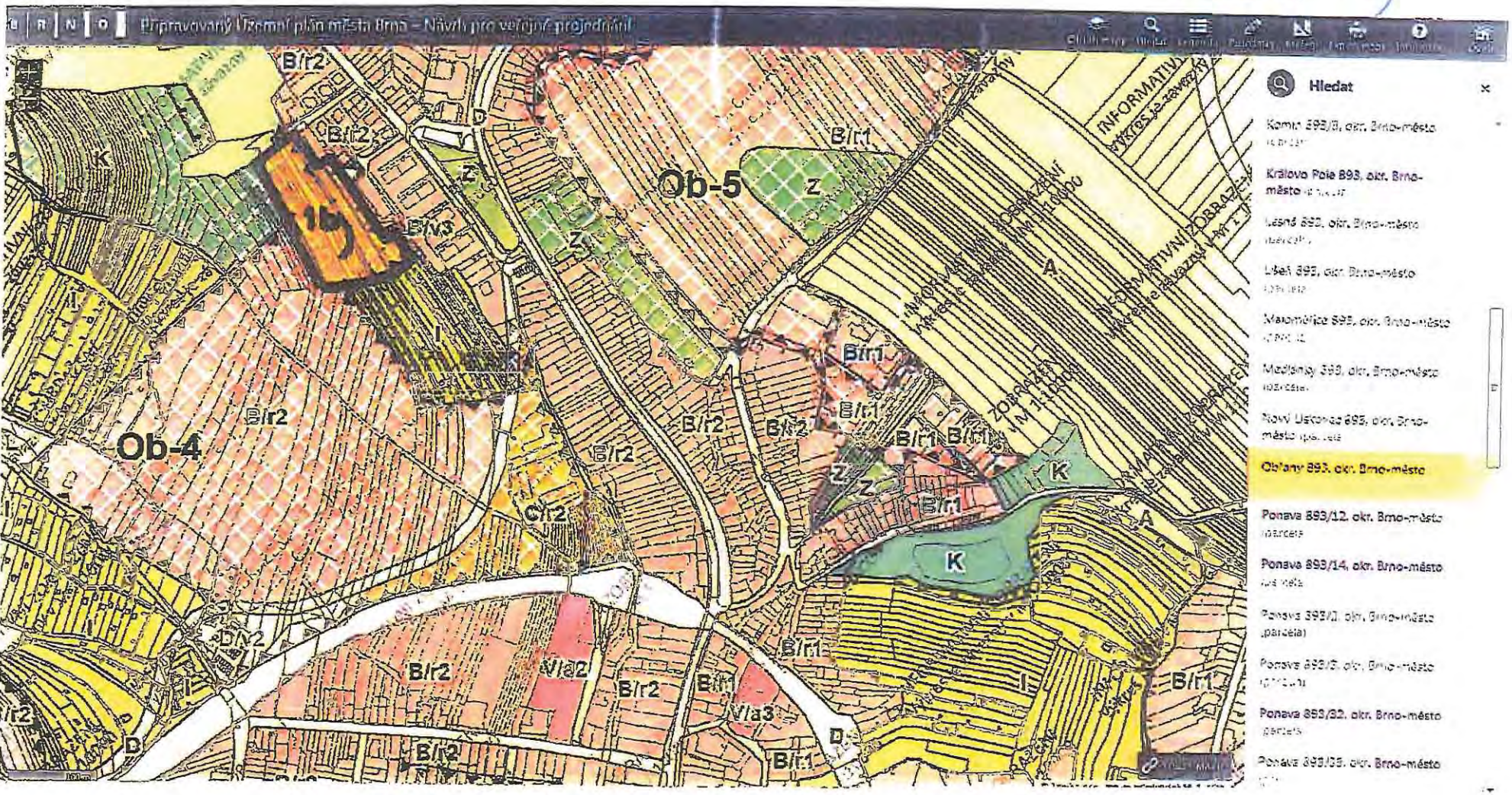
místostarosta MČ: Ing. Stanislav Dvořák

tajemník MČ: Ing. Tomáš Valach

PŘÍLOHA 1a)

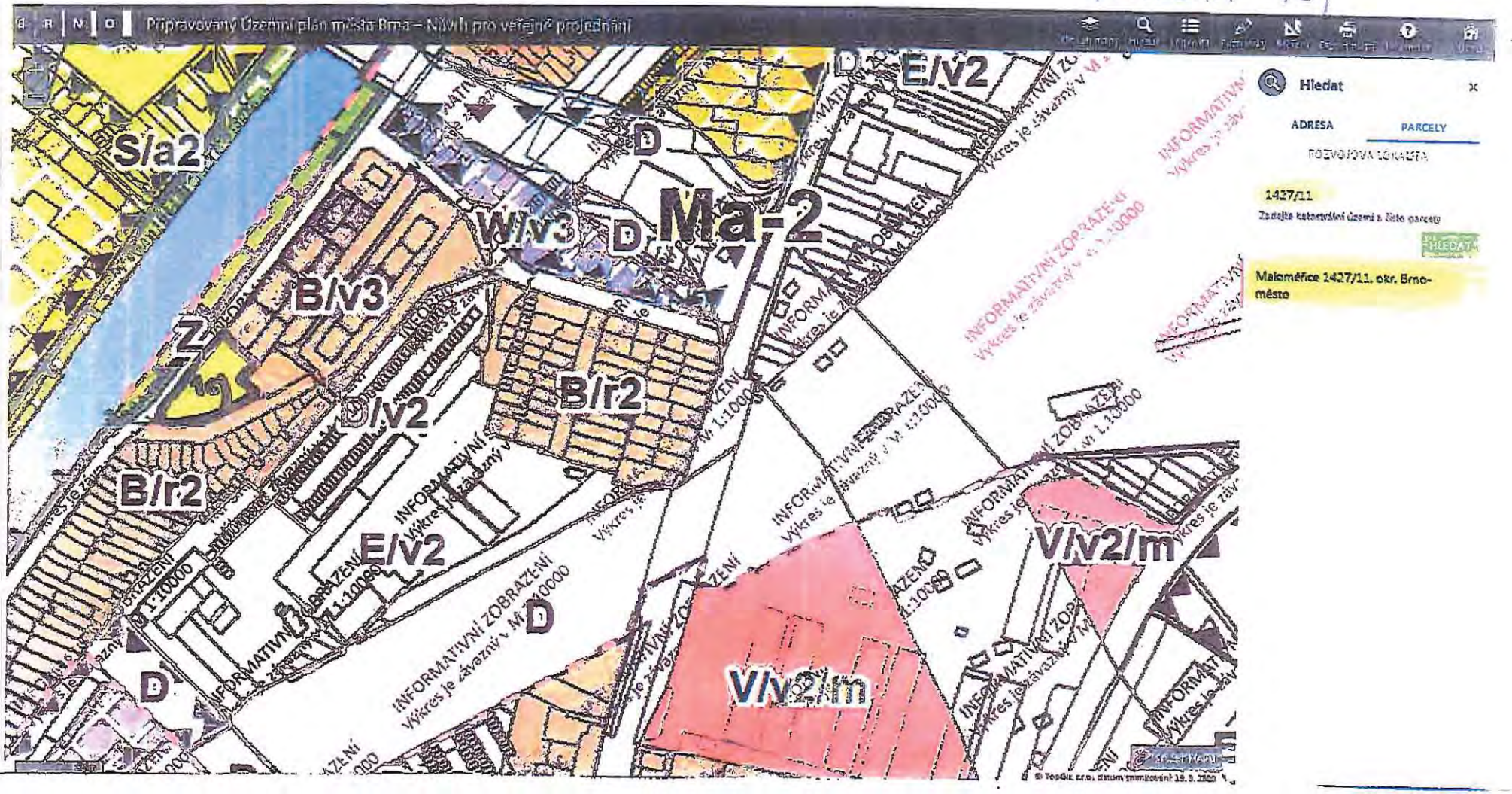

Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání
1a)
Ob-7
B/r2
B/r1
B/v5
E/r2
K
Z
I
D
Hledat
ADRESA
PARCELY
2299/1
Bosonohy 2299/1, okr. Brno-město
Obřany 2299/1, okr. Brno-město

PŘÍLOHA 1b)

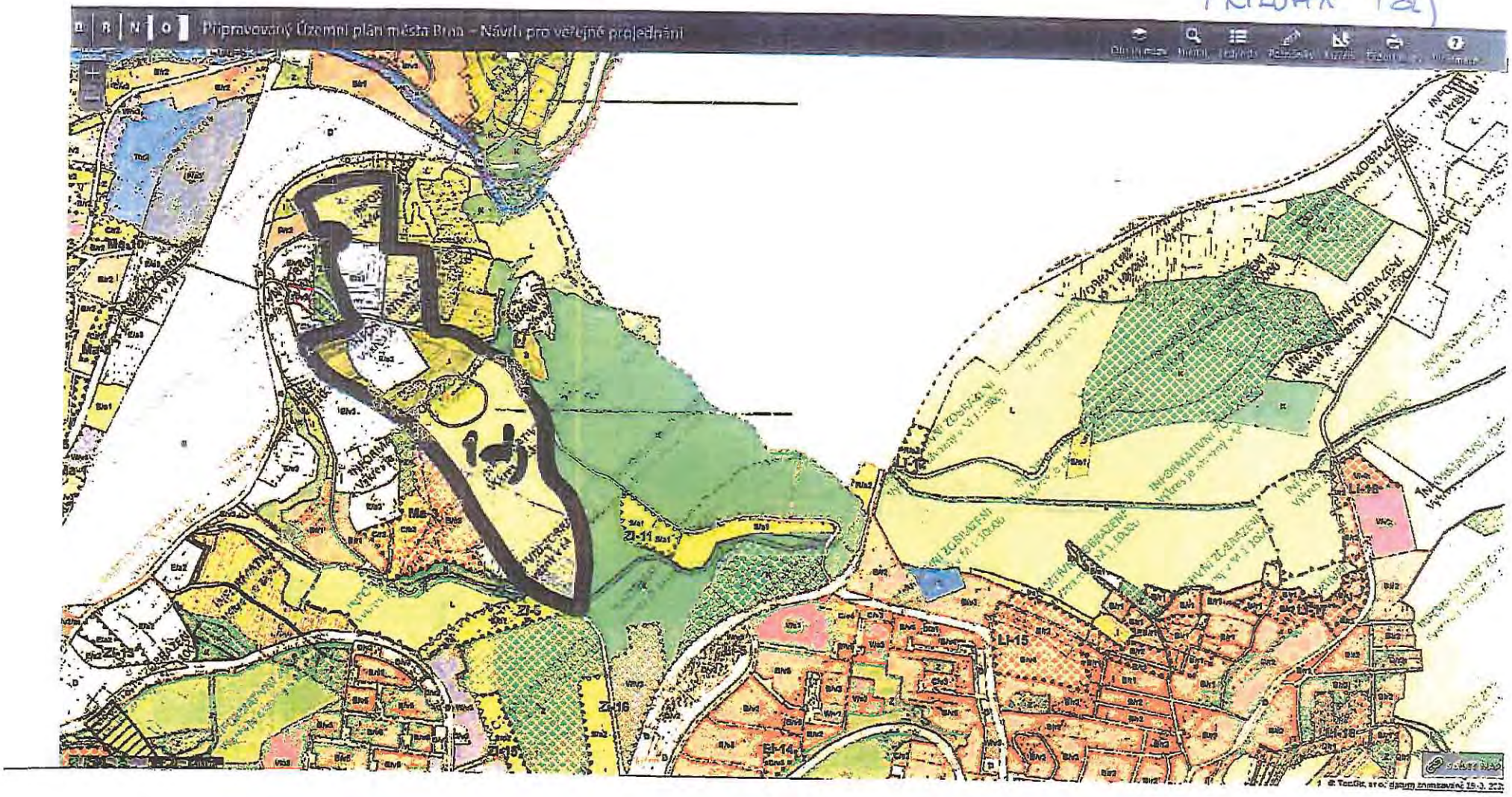


Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání
Hledat
Komín 893/8, okr. Brno-město
Královo Pole 893, okr. Brno-město
Lesná 893, okr. Brno-město
Líšeň 893, okr. Brno-město
Maloměřice 893, okr. Brno-město
Medlánky 893, okr. Brno-město
Nový Lískovec 893, okr. Brno-město
Obřany 893, okr. Brno-město
Ponava 893/12, okr. Brno-město
Ponava 893/14, okr. Brno-město
Ponava 893/2, okr. Brno-město (parcela)
Ponava 893/3, okr. Brno-město
Ponava 893/32, okr. Brno-město
Ponava 893/35, okr. Brno-město
Ob-4
Ob-5
1b
B/r2
B/r1
B/v3
C/r2
D/v2
V/a2
V/a3
K
Z
A
D
I

PŘÍLOHA 1c)

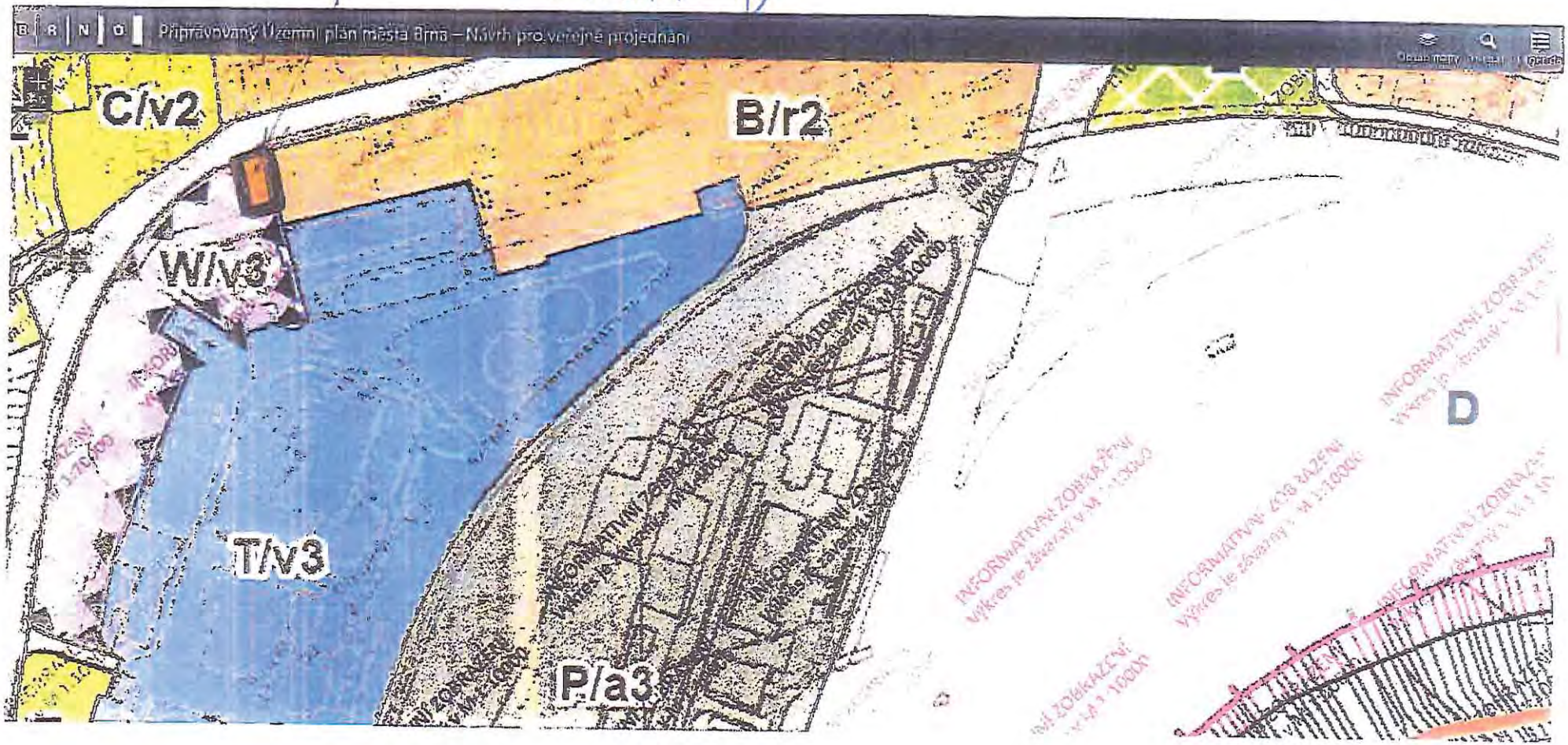

Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání
S/a2
B/v3
W/v3
Ma-2
E/v2
B/r2
D/v2
V/v2/m
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
Hledat
ADRESA
PARCELY
1427/11
Malomělice 1427/11, okr. Brno-město

PŘÍLOHA 1d)

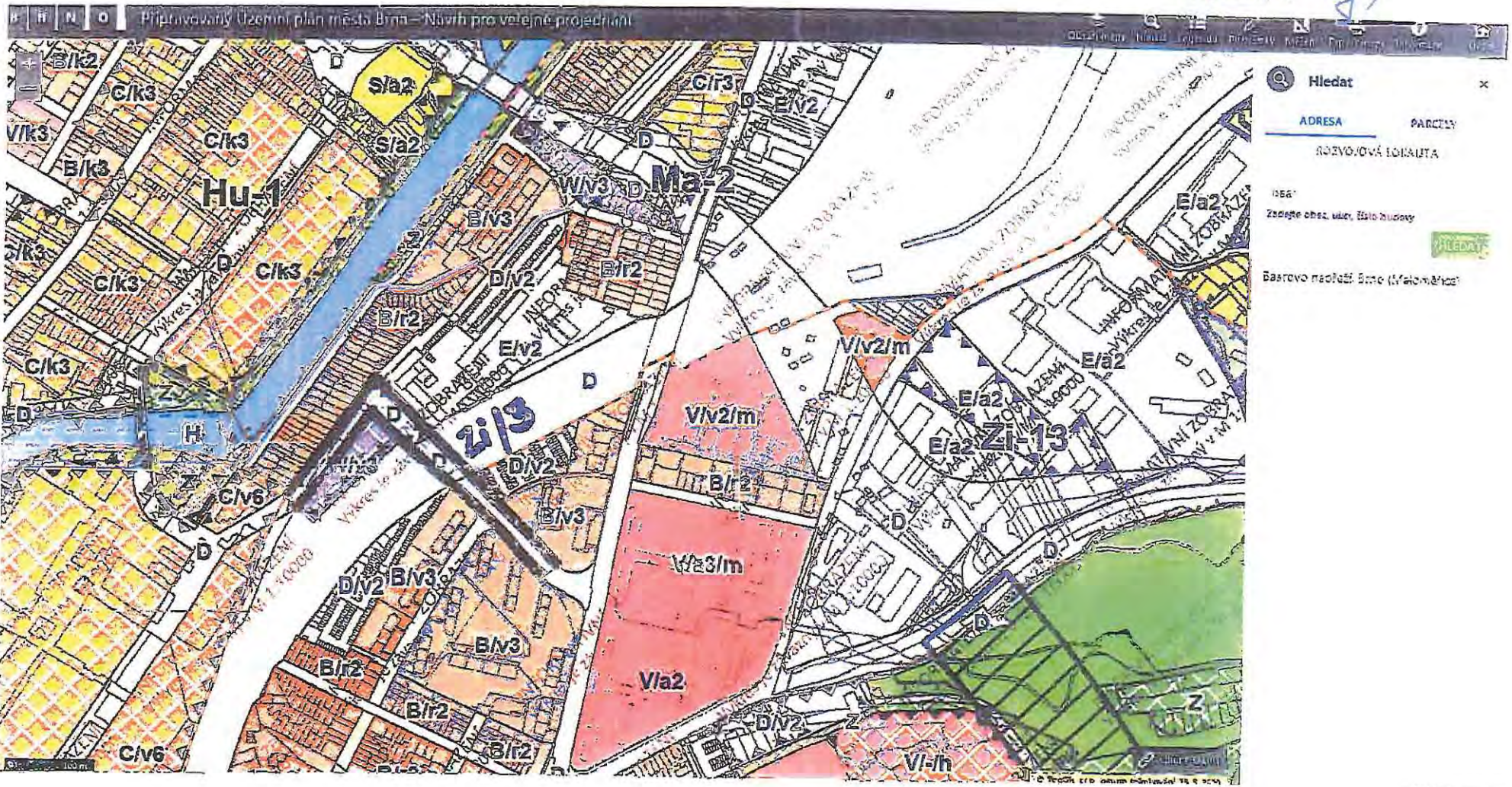


Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání
1d)
Zl-11
Zl-5
Zl-16
Zl-15
Zl-14
Zl-13
Li-15
Li-18
Li-17
Li-16
Ma-3
Ma-10

PŘÍLOHA 1f)

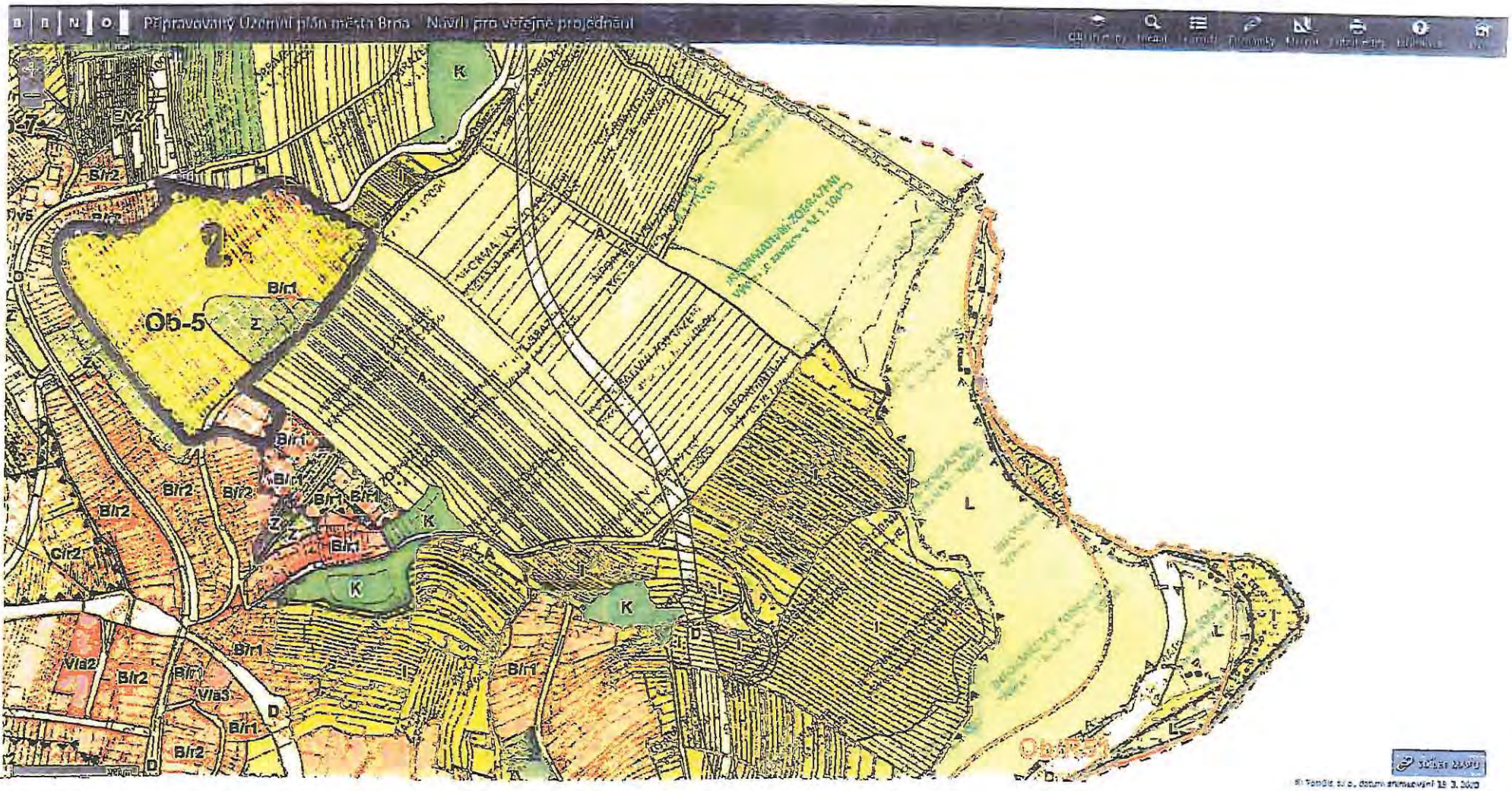

B R N O
Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání
C/v2
B/r2
W/v3
T/v3
P/a3
D

PŘÍLOHA 1g)

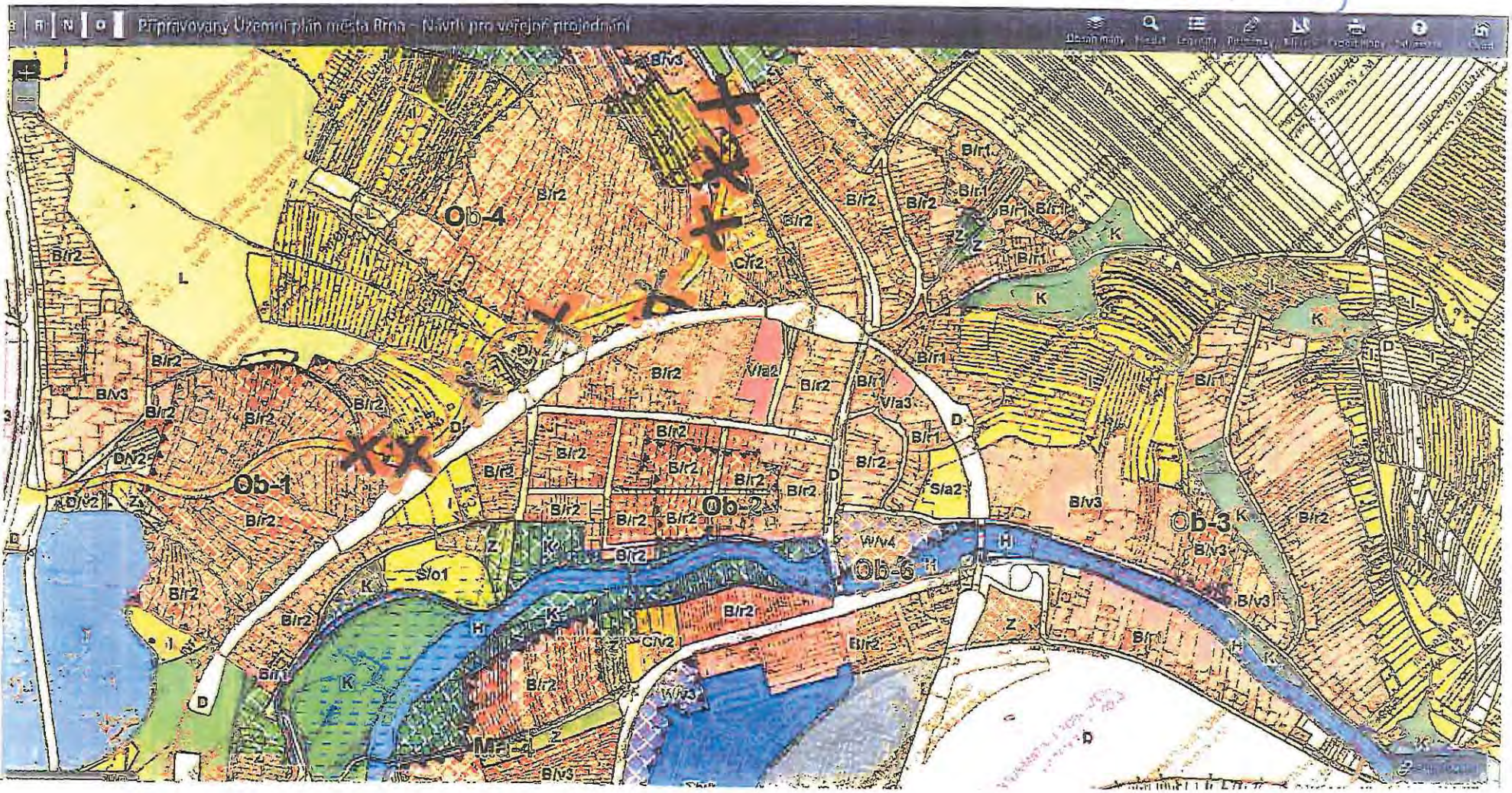


Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání
Hledat
ADRESA
PARCELY
ROZVOJOVÁ LOKALITA
Zadejte obec, ulici, číslo budovy
Basrovo nadřeží Brno (Maloměřice)
Hu-1
Ma-2
Zi-13
Zi/3
S/a2
C/k3
B/k3
V/k3
B/k2
C/r3
E/v2
W/v3
B/v3
B/r2
D/v2
E/a2
V/v2/m
V/a3/m
V/a2
C/v6
V/-/h

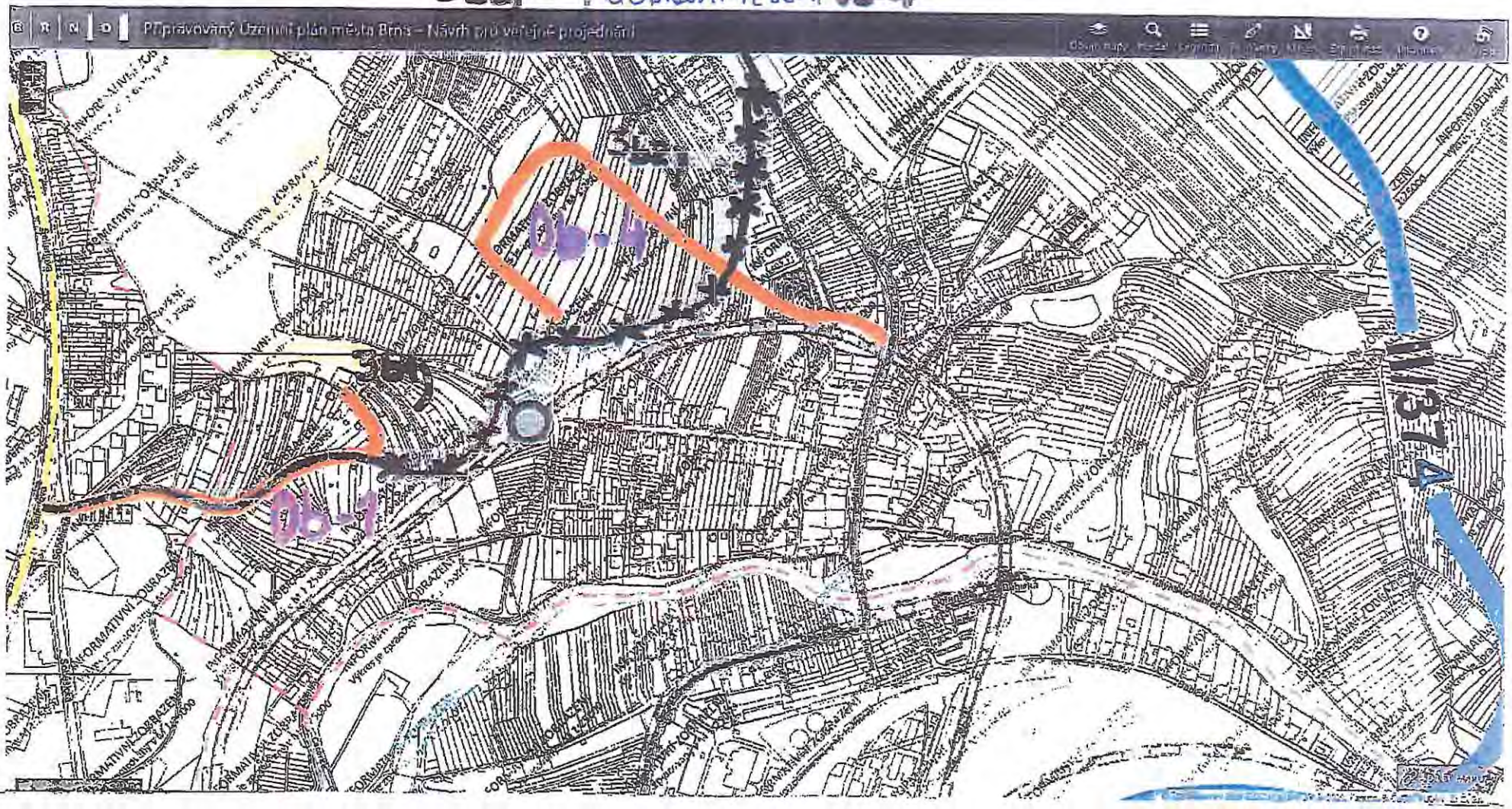
PŘÍLOHA 2.


Připravovaný Územní plán města Brna Návrh pro veřejné projednání
Ob-5
B/r1
B/r2
C/r2
V/a2
V/a3
K
L
D
A
Z

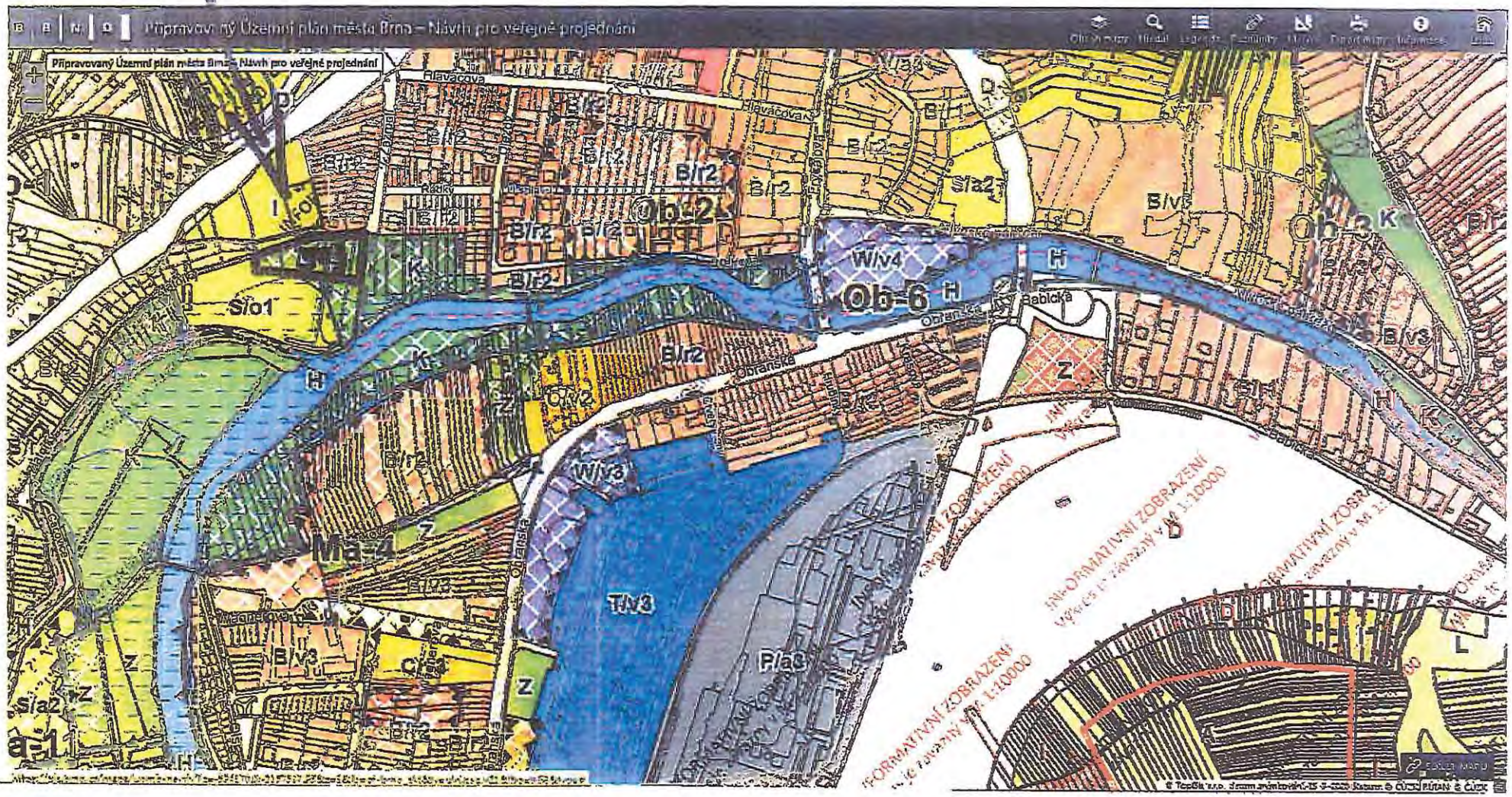
PŘÍLOHA 3a)


Připravovaný Územní plán města Brna - Návrh pro veřejné projednání
Ob-1
Ob-2
Ob-3
Ob-4
Ob-6
B/r2
B/r1
B/v3
C/r2
C/v2
D/v2
V/a2
V/a3
S/a2
S/o1
W/v4
W/v3
K
L
D
H
Z

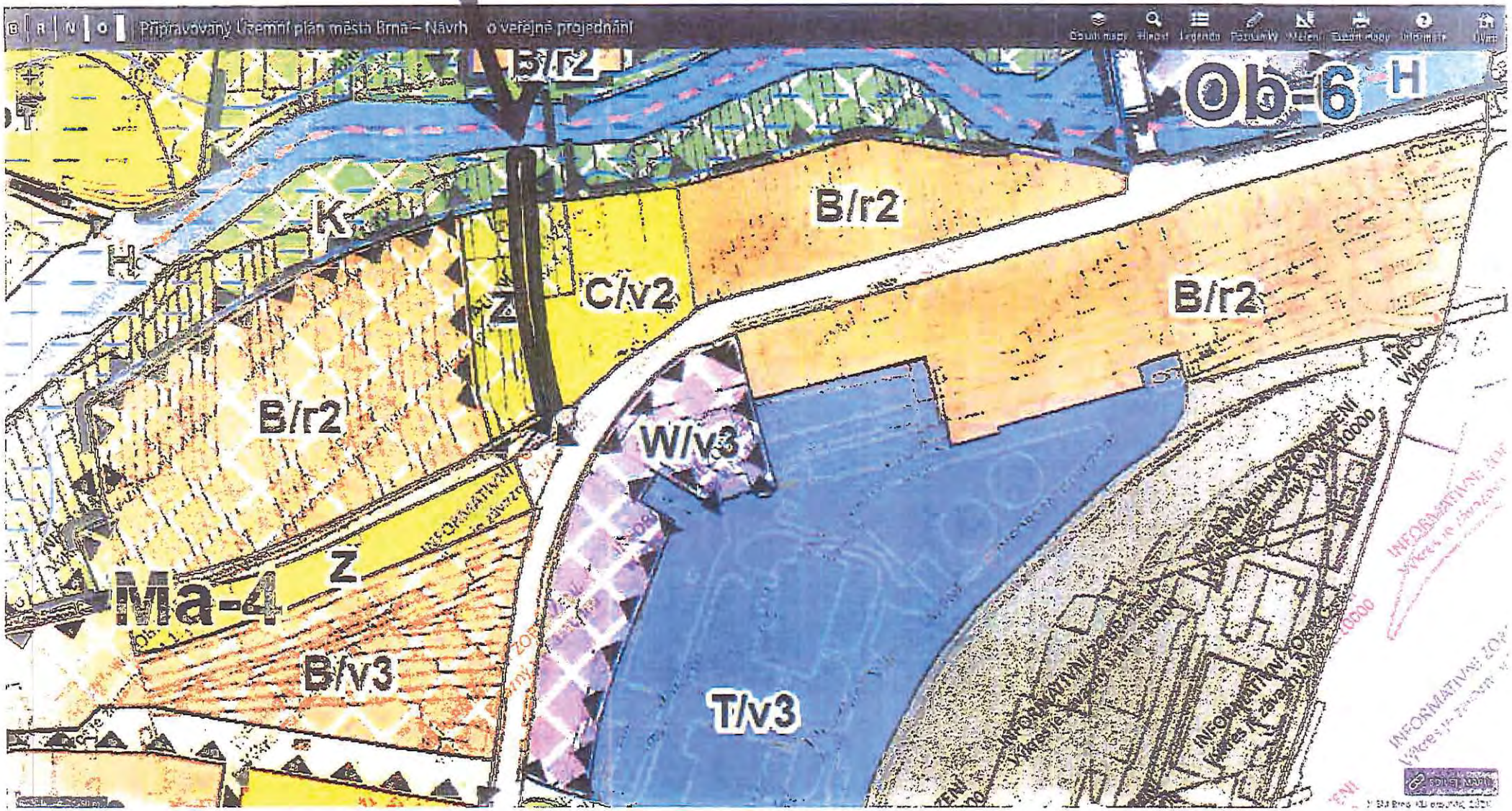
PŘÍLOHA 3b1) – „dopravní řešení Ob-1"
3b2) – „dopravní řešení Ob-4"



PŘÍLOHA 3c)


Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání
Hlaváčova
Obranská
Babická
Ob-2
Ob-6
Ob-3
Ma-4
S/o1
W/v4
W/v3
T/v3
P/a3
B/r2
B/v3
S/a2
Z
H
K
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ

PŘÍLOHA 4.


B R N O
Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh o veřejné projednání
Obsah mapy
Hledat
Legenda
Poznámky
Měření
Tisk mapy
Informace
Úvod
B/r2
Ob-6
H
K
H
Z
C/v2
B/r2
B/r2
W/v3
B/r2
Ma-4
Z
B/v3
T/v3
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ



Územní studie MALOMĚŘICE - POD HÁDY

NÁVRH

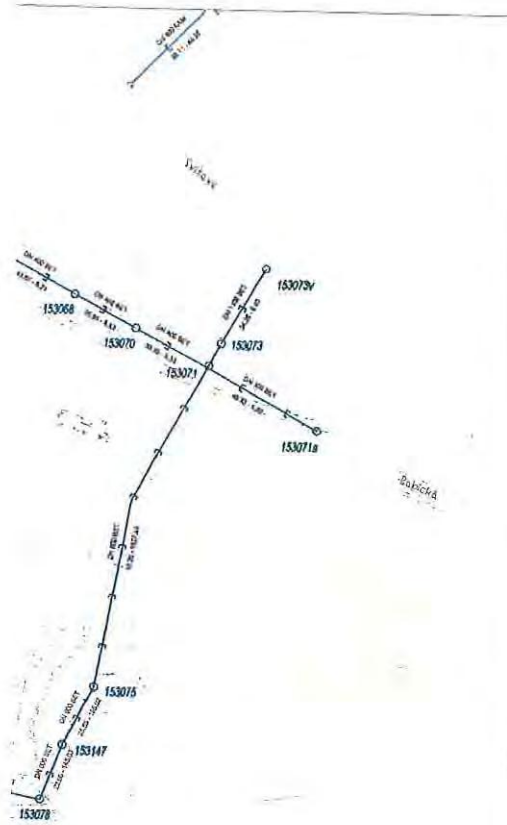
HLAVNÍ VÝKRES - FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

2

5



CS
SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
ALTERNATIVA 2 - GRAVITAČNÍ
SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
ALTERNATIVA 1 - VÝTLAK
BVK
HÁDY
E-ch



LEGENDA

- DN 300 BET 8.98 - 47.88 — OZNAČENÍ A POPIS STÁVAJÍCÍ KANALIZACE JEDNOTNÉ
- DN 300 BET 43.99 - 10.91 — OZNAČENÍ A POPIS STÁVAJÍCÍ KANALIZACE SPLAŠKOVÉ
- DN 600 BET 38.31 - 13.49 — OZNAČENÍ A POPIS STÁVAJÍCÍ KANALIZACE DEŠŤOVÉ
- DN 400 KAM 8.00 - 8.33 — ALTERNATIVNÍ STYL POPISU STÁVAJÍCÍ KANALIZACE
- OZNAČENÍ STÁVAJÍCÍCH KANALIZAČNÍCH ŠACHET
- OZNAČENÍ STÁVAJÍCÍCH VÝÚSTNÍCH OBJEKTŮ
- 153097 — OZNAČENÍ A POPIS UZLŮ NA STÁVAJÍCÍ KANALIZACI
- 153093 — OZNAČENÍ A POPIS UZLŮ NA STÁVAJÍCÍ KANALIZACI SE ZAÚSTĚNÝM OKRSKEM
- OZNAČENÍ RUŠENÉ STÁVAJÍCÍ KANALIZACE
- DN 600 — OZNAČENÍ A POPIS VÝHLEDOVÉ KANALIZACE DEŠŤOVÉ
- DN 300 — OZNAČENÍ A POPIS VÝHLEDOVÉ KANALIZACE SPLAŠKOVÉ
- DN 100 — OZNAČENÍ A POPIS VÝHLEDOVÝCH VÝTLAKŮ NA KANALIZACI
- DN 400 — ALTERNATIVNÍ STYL POPISU VÝHLEDOVÉ KANALIZACE
- OZNAČENÍ VÝHLEDOVÝCH KANALIZAČNÍCH ŠACHET
- CS — OZNAČENÍ A POPIS VÝHLEDOVÝCH ČERPACÍCH STANIC
- S008 — OZNAČENÍ A POPIS UZLŮ NA VÝHLEDOVÉ KANALIZACI
- S009 — OZNAČENÍ A POPIS UZLŮ NA VÝHLEDOVÉ KANALIZACI SE ZAÚSTĚNÝM OKRSKEM
- VÝHLEDOVÉ KANALIZAČNÍ OKRSKY
- FORMÁT POPISU OKRSKU
- 0.35 / 0.25 — PLOCHA [ha] KOEFICIENT ODTOKU
- OZNAČENÍ STÁVAJÍCÍCH PLOCH
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- OZNAČENÍ VÝHLEDOVÝCH PLOCH ZASTAVĚNÝCH
- PLOCHY BYDLENÍ
- PLOCHY KOMUNIKACÍ A PARKOVIŠŤ
- PLOCHY CHODNÍKŮ
- OZNAČENÍ VÝHLEDOVÝCH PLOCH NEZASTAVĚNÝCH
- PLOCHY ZELENĚ

2

PÖYRY

[redacted]

Měřítko	Příloha
1 : 2 000	2

PÖYRY

listopad 2008

Podzimní v Brně-Maloměřicích, odkanalizování, technická pomoc

Technická pomoc

1. Technická zpráva

Objednatel: NET Development, s.r.o.

2

3A08282.51.Y01

PÖYRY

Příloha č. 7 k ON 02/08

PODPISOVÝ LIST

Akce: Podzimní v Brně - Maloměřicích, odkanalizování, technická pomoc

Investor: NET Development s.r.o.
Doležalova 711/14
616 00 Brno

Zhotovitel: Pöyry Environment a.s.
Botanická 834/56, 602 00 Brno
Tel.: 541 554 111
Fax: 541 211 205

Generální ředitel: [redacted]

Vedoucí střediska:

Hlavní inženýr projektu:

Projektanti:

Technická kontrola:

Číslo projektu: 3A08282.51.Y01

Datum: 11/2008

Razítko: PÖYRY Pöyry Environment a.s. 10 Botanická 834/56, 602 00 BRNO

1. TECHNICKÁ ZPRÁVA

O b s a h:

1. Úvod
2. Technické podmínky pro napojení na kanalizační síť
3. Závěr
4. Výpočet

Copyright © Pöyry Environment a.s.

1. ÚVOD

1.1 Identifikační údaje

Objednatel:	NET Development s.r.o. Doležalova 711/14 616 00 Brno
Zpracovatel:	PÖYRY Environment a.s. Botanická 834/56 602 00 Brno
Stupeň dokumentace:	Technická pomoc
Název projektové dokumentace:	Podzimní v Brně Maloměřicích – odkanalizování

1.2 Účel zpracování technické pomoci

Důvodem ke zpracování technické pomoci je prověření možnosti napojení rozvojové plochy pro bydlení na stávající kanalizační síť.

2. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Výhledová plocha bude odkanalizovaná pomocí oddílného systému.

2.1 Napojení na dešťovou kanalizaci

Kolem výhledové plochy prochází stávající dešťová kanalizace. Dle hydrotechnických výpočtů je možné výhledovou plochu napojit na tuto kanalizaci. Ve výhledové ploše bude ale nutné řešit zpoždění odtoku dešťových vod, aby nebyla vyčerpaná rezerva kapacity pouze touto lokalitou. Průměrný odtokový koeficient pro výhledovou plochu je nutné dodržet, tento koeficient je 0,25. Celkový odtok z návrhové plochy potom nebude možné překročit, odtok je 0,194 m^3/s. Průtok pod navrhovanou plochou bude po realizaci zástavby 0,636 m^3/s. Kapacita stoky pod plochou je 1,16 m^3/s. Volná kapacita bude rezervovaná pro další výhledové plochy navržené nad uvažovanou

Copyright © Pöyry Environment a.s.

zástavbou. Zbývající dešťové vody bude nutné zpozdit v rozsahu výhledové plochy. Znamená to návrh zelených průlehů, zelených střech, případně podzemních retencí.

2.2 Napojení na splaškovou kanalizaci

Napojení splaškových vod z výhledové plochy je možné do ulice Podzimní, do stávající splaškové kanalizace. Z důvodu nepříznivé konfigurace terénu bude nutné vybudovat čerpací stanici a nebo postavit gravitační splaškovou stoku. Gravitační napojení by vedlo přes soukromé parcely, takže z hlediska projednání trasy by bylo velmi problémové. Jako reálnější se jeví návrh čerpací stanice a výtlačného potrubí uloženého v souběhu s dešťovou kanalizací. Návrh čerpací stanice bude proveden dle konečného návrhu počtu obyvatel ve výhledové ploše.

3. ZÁVĚR

Je nutné zdůraznit, že všechny prvky sloužící pro zpoždění odtoku dešťů bude nutné udržovat, a že tuto údržbu stávající provozovatel kanalizační sítě nezajišťuje. Stejně tak bude nutné jednat o možnosti předání splaškové kanalizace a čerpací stanice do správy BVK. Potom návrh ČS bude muset splňovat požadavky pro vybavení technologickým zařízením a požadavkům pro přenos nutných dat do dispečinku kanalizační sítě.

Brno 11.2008

Ing. Alexandra Hradská

Copyright © Pöyry Environment a.s.

4. VÝPOČET

Copyright © Pöyry Environment a.s.

Označ. horní uzel	Označ. dolní uzel	Horní uzel kóta dna (m. n.m.)	Dolní uzel kóta dna (m. n.m.)	Délka (m)	DN (m)	Spád (o/oo)	Q_{max} (m^3/s)	Q_{max} (m^3/s)	H_{max} / D	Q_{act} / Q_{max}
1193778	1193766	258,41	258,18	36,96	0,6	6,223	0,466	0,087	0,34	0,188
1193766	1193769a	258,18	257,94	37,29	0,6	6,436	0,474	0,088	0,507	0,185
1193769a	1193769	257,94	257,79	23,56	0,6	6,366	0,471	0,243	0,507	0,517
1193769	1193742	257,79	257,41	33,86	0,6	11,222	0,626	0,241	0,562	0,385
1193742	1193751	257,41	257,3	24,22	0,6	4,542	0,398	0,238	0,562	0,599
1193751	1193754	257,3	256,85	41,86	0,6	10,751	0,612	0,335	0,541	0,547
1193754	1193757	256,85	256,35	41,29	0,6	12,11	0,65	0,339	0,548	0,521
1193757	1193760	256,35	255,86	36,31	0,6	13,496	0,686	0,382	0,574	0,557
1193760	1193763	255,86	255,55	29,55	0,6	10,492	0,605	0,384	0,574	0,636
1193763	1193772	255,55	255,06	39,47	0,6	12,414	0,658	0,385	0,545	0,584
1193772	153097	255,06	254,14	31,6	0,6	29,11	1,008	0,441	0,466	0,438
153097	153095	254,14	253,08	30,2	0,6	35,094	1,106	0,441	0,441	0,399
153095	153093	253,08	250,77	49,84	0,6	46,351	1,272	0,482	0,429	0,379
153082	153080	245,89	244,68	48,09	0,8	25,159	2,018	0,631	0,392	0,313
153080	153078	244,68	242,42	41,75	0,8	54,136	2,96	0,629	0,321	0,213
153078	153147	242,42	237,45	22,96	0,6	216,5	2,748	0,63	0,335	0,229
153147	153075	237,34	232,44	25,69	0,6	190,73	2,58	0,631	0,393	0,245
153075	153071	232,44	216,11	133,88	0,6	121,97	2,063	0,639	0,409	0,31
153071	153073	216,11	214,74	10,2	0,6	134,33	2,165	0,676	0,67	0,312
153073	153073v	214,74	214,52	34,38	1,1	6,4	2,379	0,679	0,365	0,285
153054	153059	217,74	217,45	57,87	0,3	5,011	0,066	0,009	0,252	0,138
153059	153061	217,45	217,15	35,79	0,3	8,383	0,085	0,009	0,276	0,104
153061	153062	217,15	216,98	42,64	0,3	3,986	0,059	0,009	0,344	0,155
153062	153066	216,98	216,71	38,78	0,3	6,962	0,078	0,02	0,344	0,251
153066	153068	216,71	216,35	43,87	0,4	8,206	0,181	0,019	0,291	0,106
153068	153070	216,35	216,12	26,95	0,4	8,534	0,185	0,02	0,637	0,108
153070	153071	216,12	216,11	31,51	0,4	0,317	0,036	0,029	0,637	0,808
1193775	1193745	261,25	259,94	65,65	0,3	19,954	0,131	0,067	0,585	0,514
1193745	1193748	259,94	259,76	14,44	0,3	12,465	0,104	0,067	0,585	0,65
1193748	1193751	259,76	257,3	33,67	0,3	73,056	0,251	0,067	1,083	0,268
152922	152848	265,37	263,35	27,47	0,3	73,524	0,272	0,08	0,394	0,292
152848	152850	263,35	262,19	19,03	0,3	60,959	0,248	0,08	0,394	0,321
152850	152852	262,19	260,62	22,79	0,4	68,896	0,568	0,08	0,306	0,14
152852	152854	260,62	259,43	33,82	0,4	35,191	0,406	0,08	0,311	0,197
152854	1193769a	259,43	257,94	42,02	0,4	35,456	0,407	0,08	0,76	0,197
153071a	153071	216,35	216,11	49,5	0,3	4,849	0,067	0,005	0,819	0,07
153093	SD06	250,77	250,1	11,75	0,6	57,029	1,465	0,486	0,426	0,332
SD06	153092	250,1	248,44	33,77	0,6	49,15	1,36	0,507	0,426	0,373
153092	SD05	248,44	247,4	17,59	0,8	59,139	3,213	0,511	0,378	0,159
SD05	SD04	247,4	247	16,63	0,8	24,055	2,049	0,511	0,539	0,249
SD04	SD03	247	246,8	44	0,8	4,545	0,891	0,508	0,539	0,57
SD03	SD02	246,8	246,5	44,57	0,8	6,731	1,084	0,525	0,515	0,484
SD02	SD01	246,5	246,35	19,42	0,8	7,724	1,161	0,638	0,515	0,549
SD09	SD08	261	259,85	43,04	0,3	26,721	0,158	0,01	0,169	0,061
SD08	SD07	259,85	257,15	49,96	0,3	54,047	0,225	0,01	0,167	0,043
SD07	153095	257,15	253,08	43,61	0,4	93,323	0,635	0,02	0,643	0,032
SD13	SD12	256,4	255,9	46,97	0,3	10,646	0,1	0,022	0,318	0,217
SD12	153095	255,9	253,08	47	0,3	59,995	0,237	0,022	0,857	0,091
SD11	SD10	252,3	251,2	46,4	0,3	23,708	0,149	0,023	0,276	0,153
SD10	SD06	251,2	250,1	47	0,3	23,406	0,148	0,023	0,853	0,153
SD19	SD18	261,3	259,2	36,65	0,3	57,305	0,231	0,02	0,199	0,086
SD18	SD17	259,2	256,45	35	0,3	78,582	0,271	0,02	0,207	0,073
SD20	SD17	256,95	256,45	29,99	0,3	16,671	0,125	0,005	0,207	0,042

Označ. horní uzel	Označ. dolní uzel	Horní uzel kóta dna (m. n.m.)	Dolní kóta dna (m. n.m.)	potrubí Délka (m)	DN (m)	Sklon (o/oo)	Q_{kap} (m³/s)	Q_{skut} (m³/s)	H_{skut} / D	Q_{skut} / Q_{kap}
SD26	SD25	258,9	256	39,03	0,3	74,307	0,263	0,023	0,218	0,088
SD17	SD16	256,45	254,35	38,01	0,4	55,255	0,489	0,025	0,189	0,052
SD16	SD15	254,35	252,05	37	0,4	62,156	0,519	0,04	0,258	0,077
SD15	SD14	252,05	251	37	0,4	28,376	0,35	0,05	0,258	0,143
SD14	SD02	247	246,5	10	0,4	50	0,465	0,05	1,03	0,107
SD25	SD24	256	253,8	35	0,4	62,857	0,522	0,03	0,207	0,057
SD24	SD23	253,8	251,75	35	0,4	58,564	0,503	0,046	0,3	0,092
SD23	SD22	251,75	250,6	48,25	0,4	23,833	0,321	0,062	0,305	0,193
SD22	SD02	250,6	249,5	38,68	0,4	28,436	0,351	0,069	0,305	0,197
SD01	153082	246,35	245,89	45,16	0,8	10,185	1,333	0,636	0,488	0,477
SD20	SD21	256,95	256,3	29,62	0,3	21,944	0,143	0,006	0,142	0,043
SD21	SD25	256,3	256	10,64	0,3	28,201	0,162	0,006	0,218	0,038

MMB/0337707/2021
Námitky

MMB/0337707/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky požaduje vymezit plochy 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 uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Maloměřice. V Návrhu ÚPmB je tak v dané lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy vymezena územní rezerva B-1 v souladu s var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.
Územní rezerva B-1 tak byla v Návrhu ÚPmB (6/2020) vymezena pro prověření potřeby rozšíření návrhových ploch bydlení včetně občanské vybavenosti v lokalitě Kavky (severně i jižně při ulici Hády) a prověření možnosti propojení ulic Pod Hády a ulice Hády sběrnou komunikací pro doplnění souvisejícího obslužného dopravního skeletu, přičemž územní rezervu bylo možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna.
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-1 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 pro první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně pro samostatnou změnu nového ÚPmB.
Prozatím tedy není opodstatněné aktivovat (převedení na plochy "návrhové"/zastavitelné) předmětnou územní rezervu B-1 a zintenzivňovat tak využití daného území na úkor volné krajiny a to také zejména z důvodu nevyčerpaných ostatních zastavitelných ploch v rámci k.ú. Maloměřice.
Nicméně aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné připomínky k jeho řešení je nutné/možné uplatnit tedy až při aktivaci územní rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn územně plánovací dokumentace.

MMB/0337707/2021
Námitky

Na základě výše uvedeného tak bude územní rezerva B-1 v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (R43), ale s podmínkou vyhodnocení potřeby dalších zastavitelných ploch v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337709/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:

2027

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

NÁMITKA

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	ÚPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Název společnosti	Otevřený podílový fond AMISTA MORAVSKÝ POZEMKOVÝ FOND, AMISTA investiční společnost, a.s. obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s.
Identifikační číslo	053 93 124
Sídlo	Pobřežní 620/3, Karlín, 18600 Praha
E-mail:	tel. č.
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Obřany, parc č. 3453, 3459, 3481	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Maloměřice a Obřany
Katastrální území	Obřany
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Pozemek p. č. 3453, 3459, 3481 (Nadloučí)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ob-5 Nadloučí

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 2

Jako vlastník výše uvedených pozemků podáváme

námitku

k řešení návrhu nového Územního plánu města Brna v lokalitě Obřany-Nadloučí.

V textové části výroku jsou uvedeny plochy a koridory, které budou později prověřeny v územních studiích. Mimo jiné je zde uvedeno, že bude zpracována studie Obřany-Nadloučí, kterou s největší pravděpodobností pořídí OÚPR MMB.

Jsme přesvědčeni, že je vhodné pojednat uvažovanou plochu pro zástavbu rodinnými domy v této lokalitě jako funkční plochu se stejným určením (bez konkrétního vyznačení plochy zeleně) a tím nezužovat a neomezovat budoucí řešení zástavby, resp. neznemožňovat umístění zeleně i do jiných částí lokality, kde se ukáže její umístění jako výhodné. Budoucí podrobnější urbanistické rozvržení ploch je vhodné ponechat jako obsahovou náplň podmiňující územní studie. Situování zeleně bylo do návrhu nového Územního plánu města Brna přejato z původní studie zpracované Archdesignem již v roce 2007, tedy před 13 lety. Toto

řešení však již neodpovídá současným potřebám lokality a v zásadě je v rozporu s podmínkou budoucí studie, která má až následně jednotlivé plochy konkrétně posoudit a specifikovat. Navíc toto umístění masivní zeleně (veřejného parku) na pozemku pouze jednoho z vlastníků v dané lokalitě je diskriminující akt nepodložený jakýmkoliv podrobnějším rozborem. Rozmístění zeleně, popř. veřejných ploch, nesmí odhlédnout od reálnosti jejich ustanovení. To vše v situaci, kdy je zeleň umístěna z velké většiny jen na našich pozemcích, a nikoliv rovnoměrně v rámci celé lokality. Negativní ekonomický dopad je tak na nás, jako investora zcela zásadní a diskriminující. Nelze navíc předpokládat, že soukromý investor přenechá investované pozemky pro veřejnou potřebu, naopak takové plochy by měly být určeny na pozemcích ve vlastnictví veřejnoprávních subjektů. Jen tak lze docílit požadovaného rozvoje lokality, tedy že veřejně prospěšné stavby či prostory budou umístěny na pozemcích, kde lze jejich umístění reálně očekávat. V opačném případě bude vyvolán stav, ve kterém sice územní plán předvídá naplnění a symbiózu jednotlivých funkčních ploch, jejich vzniku však nevhodnou limitací území sám zabrání. Jsme přesvědčeni, že přesnější rozmístění jednotlivých celků, tedy i zeleně, je vhodnější řešit až v rámci podmiňující územní studie a z toho pohledu se jeví jako vhodné ponechat celou plochu Ob-5 Nadloučí ve funkční ploše B/r1.

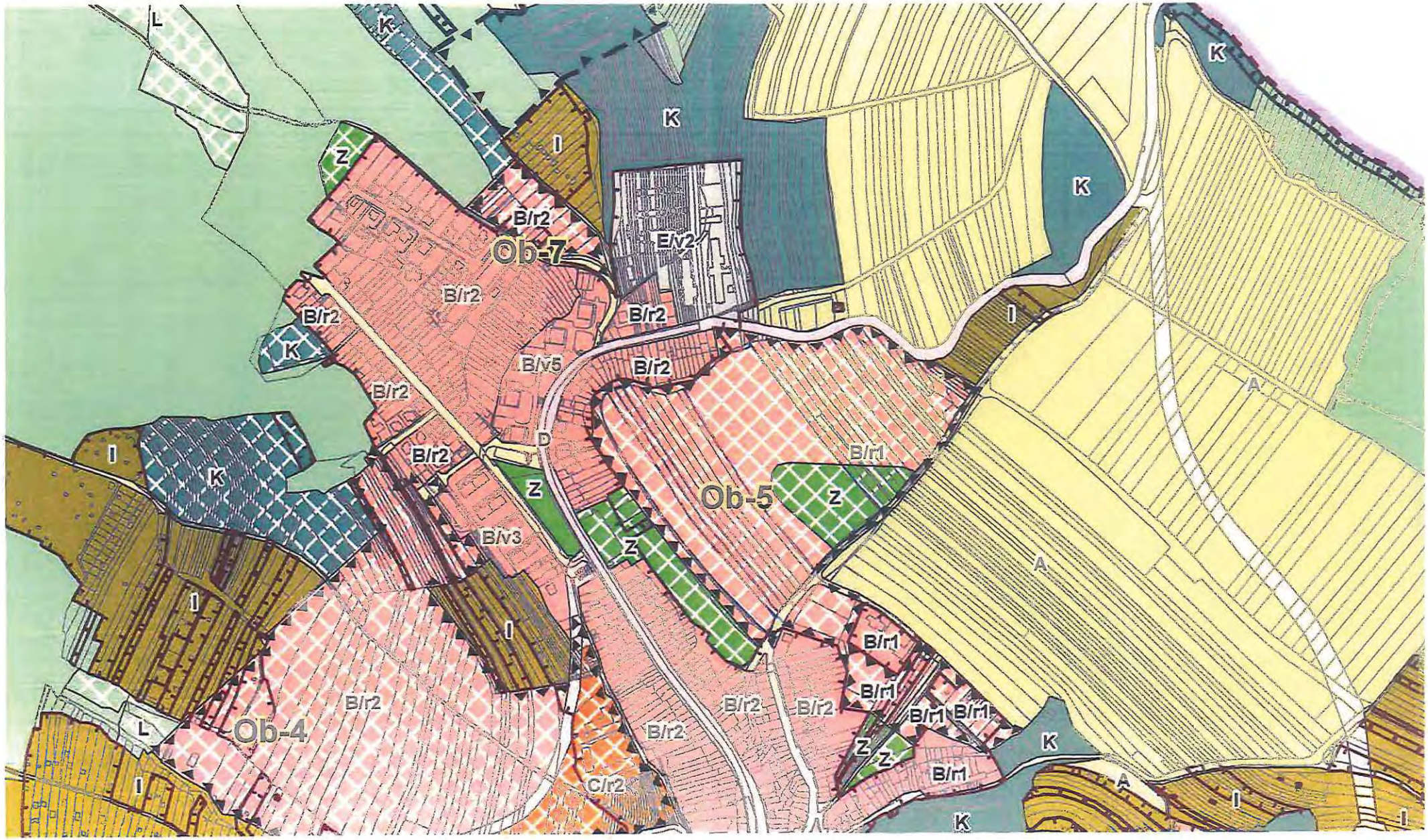
Změna části funkční plochy zakoupených pozemků na zeleň zásadním způsobem sníží jejich využitelnost pro očekávaný podnikatelský záměr, a to nejméně v rozsahu 30.000.000,- Kč. Pořizovací náklady nemovitosti činily 40.000.000,- Kč. Vzniklou škodu ve výši nejméně 70.000.000,- Kč, sestávající nejen ze snížení hodnoty pozemku, ale i v ušlém zisku z podnikatelského záměru, bychom museli v plném rozsahu vymáhat. Stávající stav územního plánu dává vlastníkům dotčených pozemků legitimní očekávání, že jejich majetek nebude znehodnocen, resp. bude v novém územním plánu dodržena kvalitativně alespoň taková funkce, jaká je pozemkům přiřazen[redacted]

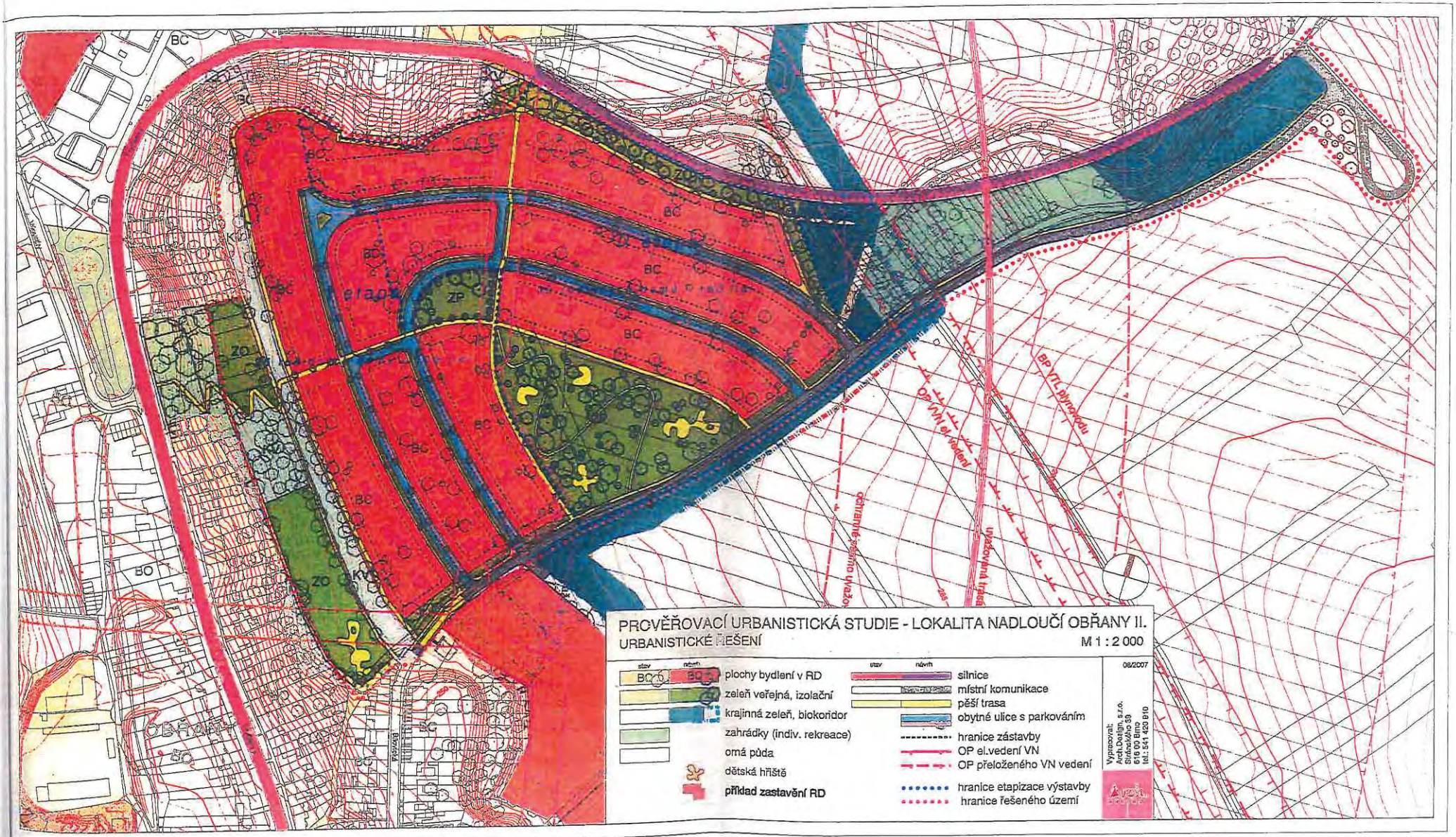
V Brně dne 28. 6. 2021	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

OBŘANY - NAD LOUČÍ - NÁVRH NOVÉHO ÚP

A




PROVĚŘOVACÍ URBANISTICKÁ STUDIE - LOKALITA NADLOUČÍ OBŘANY II.
URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
M 1 : 2 000
08/2007
stav
návrh
plochy bydlení v RD
zeleň veřejná, izolační
krajinná zeleň, biokoridor
zahrádky (indiv. rekreace)
orná půda
dětská hřiště
příklad zastavění RD
silnice
místní komunikace
pěší trasa
obytné ulice s parkováním
hranice zástavby
OP el.vedení VN
OP přeloženého VN vedení
hranice etapizace výstavby
hranice řešeného území
Vypracoval:
Arch.Design, s.r.o.
Stránského 39
616 00 Brno
tel.: 541 420 810
BP VTL plynovodu
OP VVN el. vedení
uvažovaná trasa
ochranné pásmo uvažo
BC
ZP
ZO
BO
OBŘANY

MMB/0337709/2021
Námitky

MMB/0337709/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pozemky jsou aktuálně platným územním plánem určeny jak plocha zemědělského půdního fondu. V souladu s obecnými podmínkami využití území (kapitola 6.2 závazné textové části je lze tedy nadále takto využívat). Tato plocha zeleně je zde vymezena v již projednaném konceptu územního plánu a návrh nového tuto skutečnost přebírá. Dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, je třeba při vymezení nových zastavitelných ploch bydlení vymezit také související plochu veřejného prostranství odpovídající výměry (viz § 7). Lze odvodit, že projektant se při umístění plochy zeleně opíral o výkres U.5 Urbánní a krajinná osnova aktuálně platného ÚPmB. Rozhodování o změnách v území bude v rozvojové lokalitě Ob-5 také podmíněno zpracováním územní studie (viz kapitola 12 závazné textové části). Ta má za úkol prověřit vedení zelených horizontů a pohledových svahů zpřesnit je. Mimo to je třeba poznamenat, že jakýkoliv 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.“ Námitce se tedy nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337711/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

606

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337411
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]
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~~ (území, ke kterému se vztahuje námitka/~~připomínka~~)

Městská část	Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] k.ú.Bystrc
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Bc-10 U hřiště

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…0…….. celkový počet stran všech příloh…0……

V současné době jsou výše uvedené pozemky součástí funkční plochy stavební návrhové R, v připravovaném územním plánu pak severní část pozemku [redacted] v ploše změn K – Plocha krajinné zeleně a jižní část pozemku [redacted] a pozemek [redacted] v ploše změn S/o1 – pl. sportu, stavebně omezená s výškovou úrovní zástavby 3-7 m (karta lokality Bc-10 U hřiště).

Nesouhlasím, aby se mé pozemky v připravovaném územním plánu města Brna nacházeli v plochách změn K – pl. krajinné zeleně a S/o1 - pl. sportu, stavebně omezená s výškovou úrovní zástavby 1.

Zařazením pozemků do těchto ploch dojte k výraznému znehodnocení mých pozemků, ke znemožnění jakékoliv výstavby, zvláště v ploše K, která není určená k umísťování staveb. V současné době jsou pozemky ve funkční ploše stavební návrhové R - zvláštní plochy pro rekreaci, kde je přípustný převažující podíl zastavění objekty, sportovišti, komunikacemi apod. nad plochami volnými. Dojde k znehodnocení mých pozemků a tím i ke snížení jejich ceny.

I když se jedná o retenční prostor, komplexní ochrana lokality před povodněmi bude zajištěna po realizaci protipovodňových opatření vymezených k tomuto účelu ve výkrese č. 4 Koncepce protipovodňové ochrany, a poté bude výstavba v této lokalitě možná.

Požaduji při zařazování pozemků do základních ploch respektovat hranice stávajících pozemků dle katastru nemovitostí a zřizování ploch městské zeleně pouze na pozemcích města a na pozemcích stávající zeleně dle současného územního plánu. Novou plochu městské zeleně na pozemcích soukromých vlastníků nelze za tímto účelem vyvlastnit a realizace městské zeleně na těchto pozemcích tudíž nemusí nikdy nastat.

Požaduji oba celé pozemky zahrnout do funkční **plochy stabilizované** s využitím jako **plochy zahrádek – I.** Pozemky se nachází v blízkosti rekreační oblasti Přehrada, určené převážně k rekreaci. Historicky jsou v této lokalitě a v její blízkosti situovány rekreační objekty, které vhodným způsobem doplňují funkci územní. Tato změna současně tvoří plynulý přechod mezi plochou sportu a plochou krajinné zeleně a bude reflektovat stávající využití.

[redacted]

V Brně dne 28.06.2021	Podpis: … [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337711/2021
Námitky

MMB/0337711/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pozemek p.č.1696/2 a část pozemku p.č. 1696/1 v k.ú. Bystrc jsou v návrhu nového ÚPmB součástí plochy sportu-S, které v platném ÚPmB odpovídá z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zvláštní plocha pro rekreaci-R. V Návrhu nového ÚPmB je tedy z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zachována kontinuita. Část pozemku p.č. 1696/1 je pak v Návrhu nového ÚPmB součástí plochy krajinné zeleně, v platném ÚPmB je rovněž součástí plochy R. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy s rozdílným způsobem využití na 0,5 ha (5 000 m2), v definovaných případech pak na 0,2 ha (2 000 m2), což předmětné pozemky nesplňují.
Oba pozemky jsou však součástí retenčního prostoru, ve kterém je dle regulativů uvedených v kap.5.7.2. závazné textové části přípustné takové využití, které je uvedeno v podmínkách k danému typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustní, avšak s vyloučením nových staveb a oplocení. Podmíněně přípustné jsou změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Z výše uvedeného vyplývá, že ani po provedení protipovodňových opatření nebude v retenčním prostoru výstavba nových staveb možná. Vzhledem k reálnému stavu v území a vymezenému retenčnímu prostoru je žádoucí, aby část pozemku p.č. 1696/1 byla směrem k řece vymezena do plochy krajinné zeleně. S ohledem na výše uvedené tedy není vymezení pozemků do plochy zahrádek možné. Výšková úroveň 1 odpovídá plochám v retenčním prostoru. Využívání stávajících nemovitostí nebude omezeno, neboť legálně umístěné nebo povolené stávající stavby neodpovídající hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy jsou dle kap. 6.2 "Obecné podmínky využití území" uvedené v závazné textové části, přípustné. Podmíněně přípustné jsou i za splnění stanovených podmínek záměry na změny těchto staveb.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337716/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:



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

2063

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

~~Fyzická osoba~~/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	**Zarzalejo, s.r.o.**
Datum narození/ Identifikační číslo	**IČO: 04014022**
Trvalé bydliště/ sídlo	**Čechyňská 416/18, Trnitá, 602 00 Brno**
E-mail:	tel. č. 739 049 813
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území ..... **Horní Heršpice** ... parc. č. **527, 528/2, 528/3, 528/7, 528/8, 528/9** **LV 1335**	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/~~připomínka~~)

Městská část	**Horní Heršpice**
Katastrální území	**Horní Heršpice**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**527, 528/2, 528/3, 528/7, 528/8, 528/9**
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....2.. celkový počet stran všech příloh.....2.....

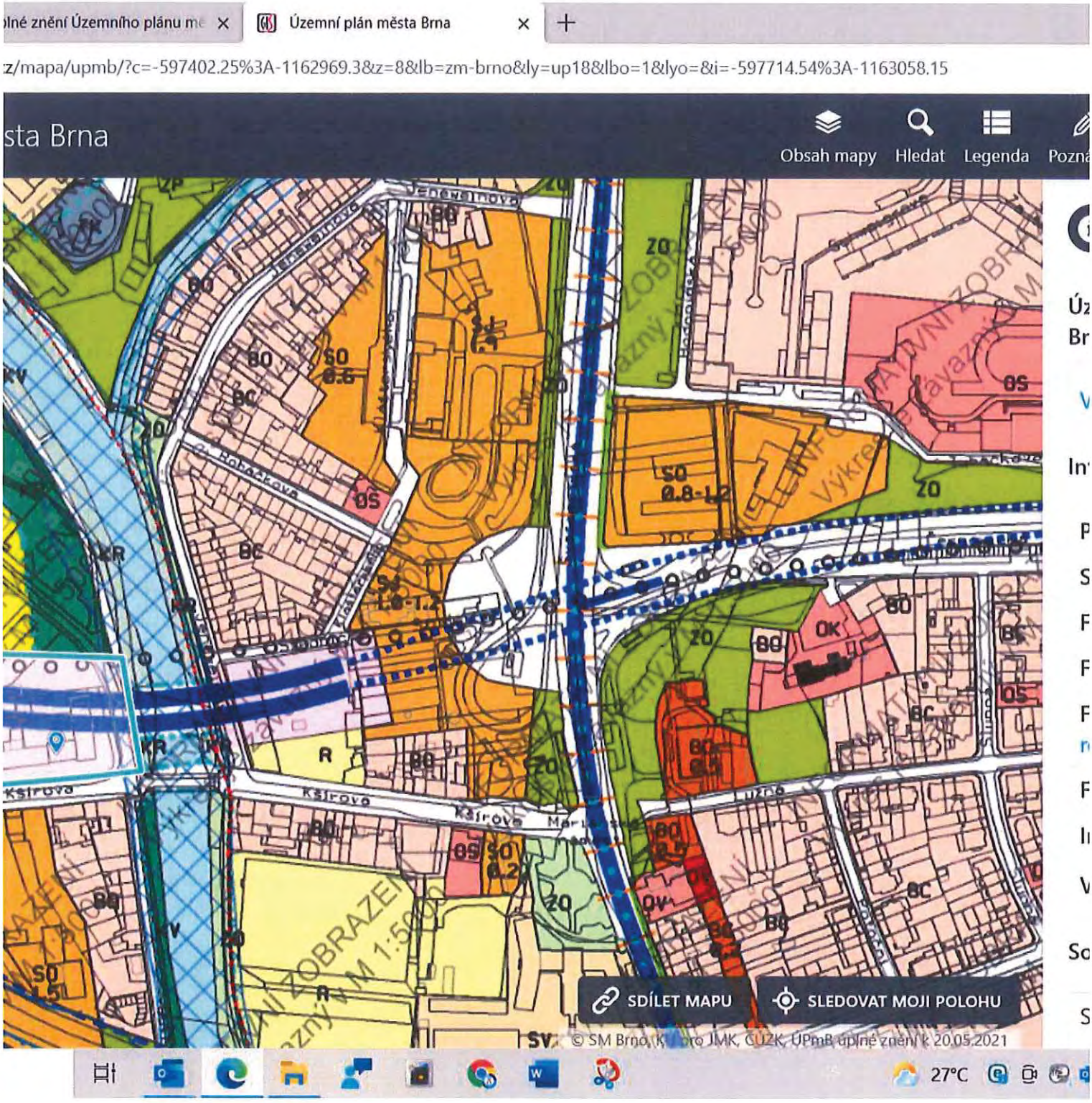
Žádáme o změnu využití území, a to tak, aby byl zachován **stávající faktický stav**, když ve stávajícím územním plánu je, v místě kde je areál Kšírova 504/32, stojící na pozemku p.č. 527, plánována plocha městské zeleně a plocha pro sport, a v návrhu nového územním plánu, je v místě areálu plánováno vedení silničního přivaděče, tedy by šlo o plochu pro dopravu, s tímto podatel nesouhlasí, neboť areál Kšírova je dlouhodobě využíván pro komerční účely, kdy v tomto dlouhodobě sídlí řada společností. Navrhovanou změnou by došlo k poškození práv nejen vlastníků dotčených pozemků, z důvodu naprostého znehodnocení pozemků, ale i nájemců, kteří zde dlouhodobě provozují svoji podnikatelskou činnost.

Přílohy:

1. LV č. 1335, k. ú. Horní Heršpice;
2. Změna UPRAVENÉHO NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB (2021)

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: .....([redacted] jednatel)

**nehodící se škrtněte*



lné znění Územního plánu me
Územní plán města Brna
z/mapa/upmb/?c=-597402.25%3A-1162969.3&z=8&lb=zm-brno&ly=up18&lbo=1&lyo=&i=-597714.54%3A-1163058.15
sta Brna
Obsah mapy
Hledat
Legenda
Pozná
Kšírova
SDÍLET MAPU
SLEDOVAT MOJI POLOHU
© SM Brno, KU pro JMK, CÚZK, ÚPmB úplné znění k 20.05.2021
27°C

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2021 10:35:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

k.území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 1335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
Zarzalejo, s.r.o., Čechyňská 416/18, Trnitá, 60200 Brno			04014022	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
528/2	452	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 528/2				
528/3	238	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
528/7	211	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 528/7				
528/8	51	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 528/8				
528/9	357	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 27.10.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2017 13:34:20. Zápis proveden dne 28.12.2017.
V-28571/2017-702

Pro: Zarzalejo, s.r.o., Čechyňská 416/18, Trnitá, 60200 Brno RČ/IČO: 04014022

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

movitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
tastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotoveno: 28.06.2021 10:45:49

hotovil:
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

MMB/0337716/2021
Námitky

MMB/0337716/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
V podání je požadována změna využití území a to tak, aby byl zachování stávající faktický stavu, když je ve stávajícím územním plánu plocha pro sport a městskou zeleň a je vyjádřen nesouhlas s vedením silničního přivaděče dle návrhu nového územního plánu.
Podání na změnu využití území je zmatečné a nejednoznačné neboť silniční přivaděč je naopak veden ve stávajícím ÚPmB a plocha sportu a městské zeleně je v Návrhu nového ÚPmB. Z podání tedy není zcela zřejmé jaká změna využití je vlastně požadována. Předmětné pozemky jsou dle Návrhu nového ÚPmB součástí plochy S/a2 v lokalitě HH-8 a z části jsou součástí plochy městské zeleně a plochy veřejných prostranství.
Cca 1/2 pozemků plochy S/a2 je ve vlastnictví statutárního města Brna. Zbývající ve vlastnictví třetích osob. V platném ÚPmB jsou pozemky v ploše S/a2 z části součástí zvláštní plochu pro rekreaci (R), které z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v Návrhu nového ÚPmB odpovídá plocha sportu-S. Je tedy zachována kontinuita ve vymezování ploch s rozdílným způsobem využití. Z části jsou pozemky v ploše S/a2 v platném ÚPmB v ploše pro dopravu. V Návrhu nového ÚPmB nedochází k omezení vlastnických práv. Naopak oproti platnému ÚPmB je jejich využití rozšířeno. Statutární město Brno námitku neuplatilo, plochu sportu preferuje. Plocha sportu neomezuje zachování stávajícího způsobu využití nemovitosti. Obecné podmínky využití území v kapitole 6.2 závazné textové části Návrhu ÚPmB to umožňují. V navrhovaných regulativech je uvedeno, že 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.

2137

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337717/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:



Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

DS

Podatel:

Název Ptáček - správa, a.s. IČO: 27749231

sídlo Houškova 1198/4, Komín, 624 00 Brno

Námitky k Upravenému 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.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému 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**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem bytové jednotky v bytovém domě č. p. 814 v ulici Netroufalky a spoluvlastníkem nemovitosti – bytového domu č. p. 814 v ulici Netroufalky, stojícím na pozemku parc. č. 1340/11, k.ú. Bohunice s podílem na společných částech budovy a na souvisejících pozemcích. Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. 6419 pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích 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, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody bydlení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška 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 Upraveným 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 převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), 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. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **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 města Brna*

Dle platného Územního plánu 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, 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 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, 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, 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), 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

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[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.

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, 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.

2. *Stav dle Upraveného ÚPmB*

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány 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. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí 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.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani 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 Upraveného 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."*[12] 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."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **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, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") 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 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."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, 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, uvedl NSS, 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 č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným 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.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení… Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu…"*

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 NSS 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 na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 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). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též 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 Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném 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 Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **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 a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **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**) **by měly být v Upraveném ÚPmB 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 Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména 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"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„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."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

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 a soukromých zájmů v řešeném území.[17] 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. 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.

Upravený 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."* [18] Upravený 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."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

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."*[21] 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 Upraveném 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

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese 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 Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného 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."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném 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 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 Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**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."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného 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**."* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného 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.

Upravený 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 Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 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 (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"* [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného 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, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 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 Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený 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 podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, 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 Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

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..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

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."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou 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 C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený 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."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 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. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) 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. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále 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. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec 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.**.

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 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

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

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 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 NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku 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 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. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném 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 popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. 6419, obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Ptáček – správa, a.s.

Příloha č.1 – fotodokumentace

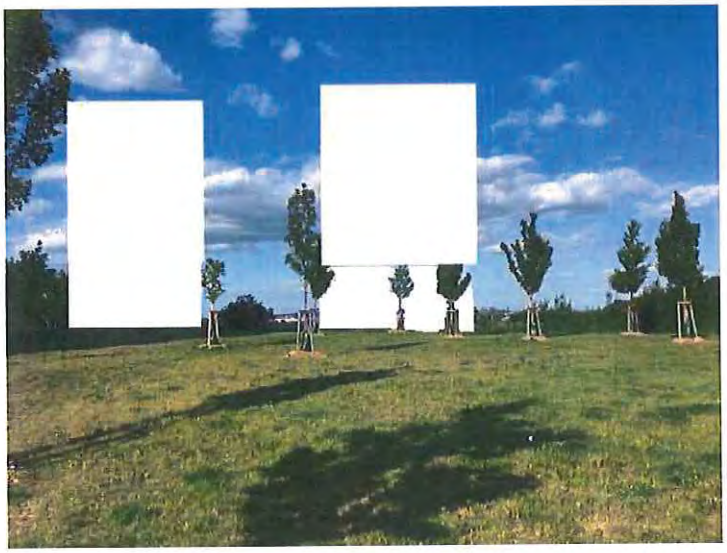
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk



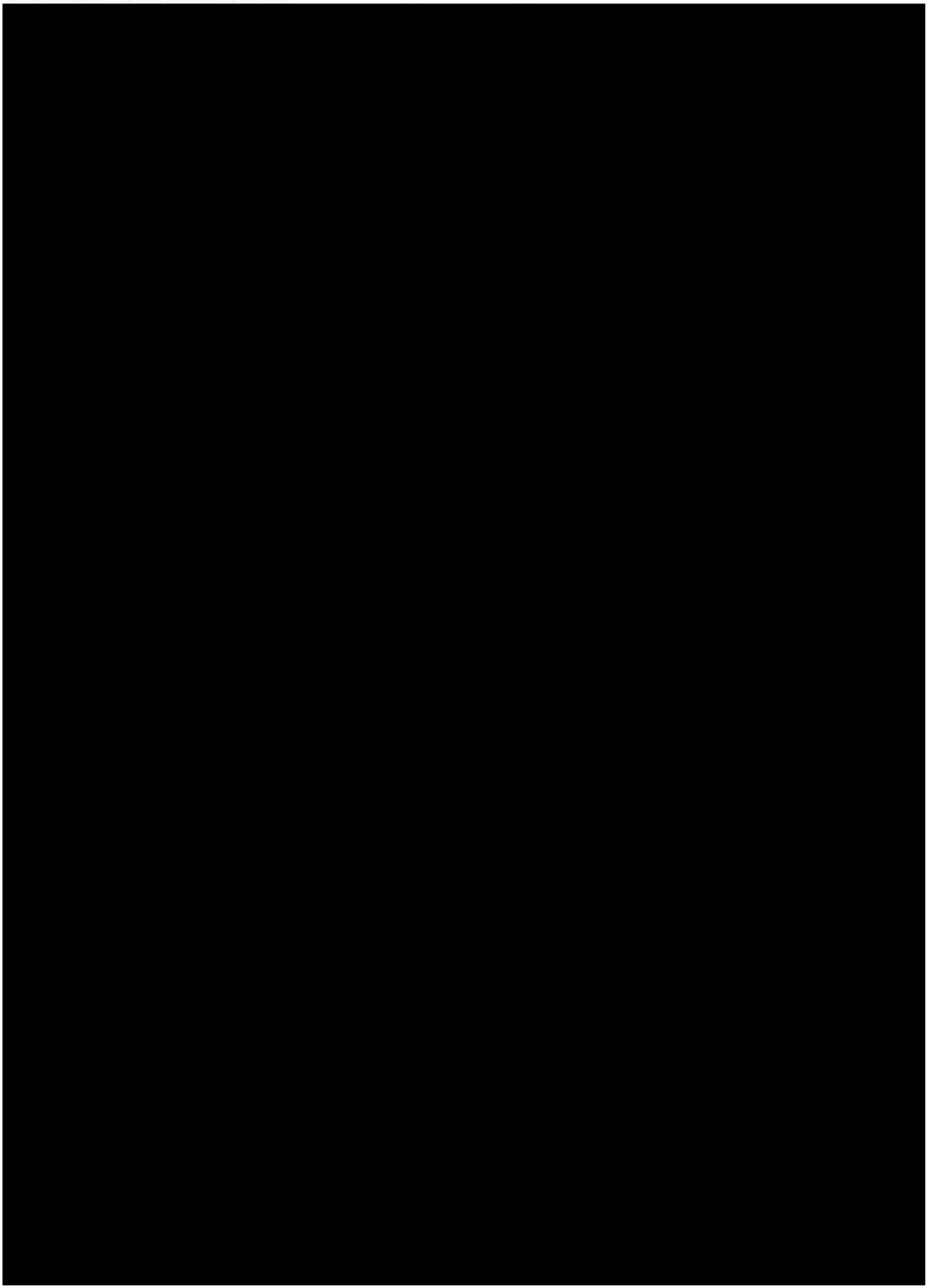


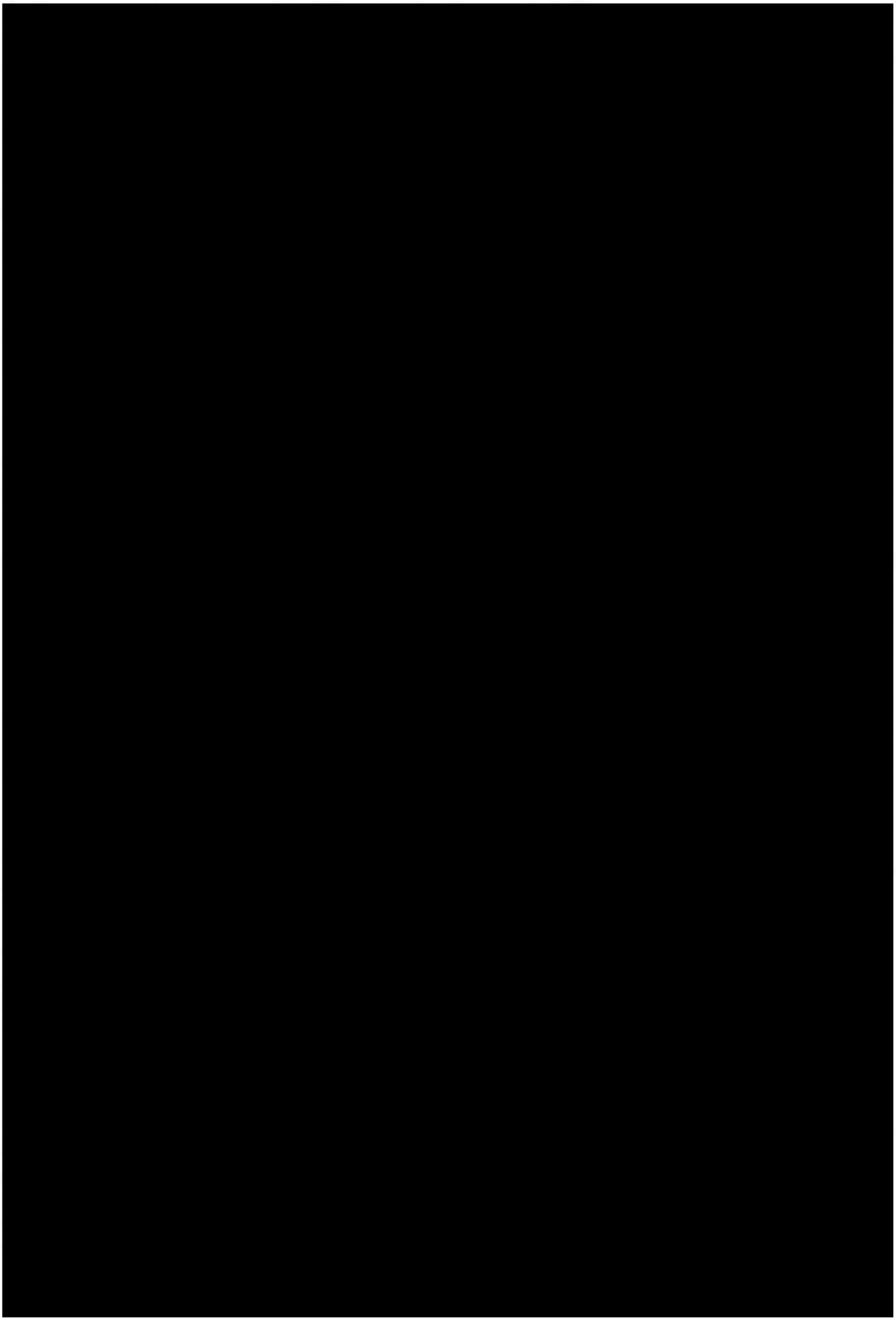
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ

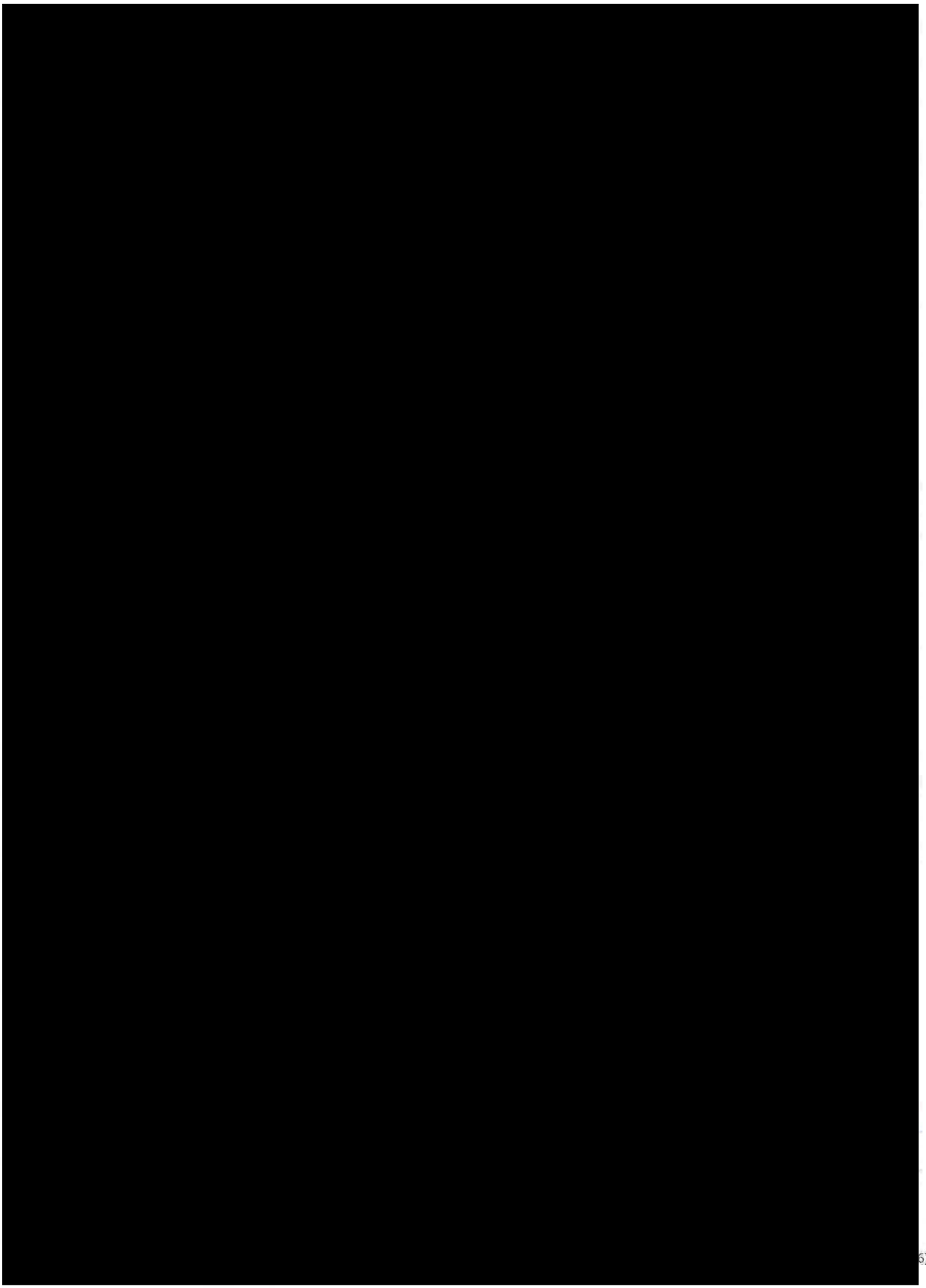




Seznam nemovitostí na LV







MMB/0337717/2021
Námitky

MMB/0337717/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

1636

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337722/2021
listy: přílohy:9
druh: li/sv:

Frank Bold
Advokáti

Magistrát města Brna
Odbor územního plánov
Kounicova 67
601 67 Brno

DS

č.j. MMB/0233240/2021

ID DS: a7kbrrn

Podate
1. [redacted]
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17

Všichni zastoupeni: Frank Bold Advokáti, s.r.o., IČ: 28359640,
se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno, ID DS: auwd5w7

Námitky k podstatně upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje, jako pořizovatel návrhu Územního plánu města Brna (dále „**pořizovatel**"), doručil veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č. j.

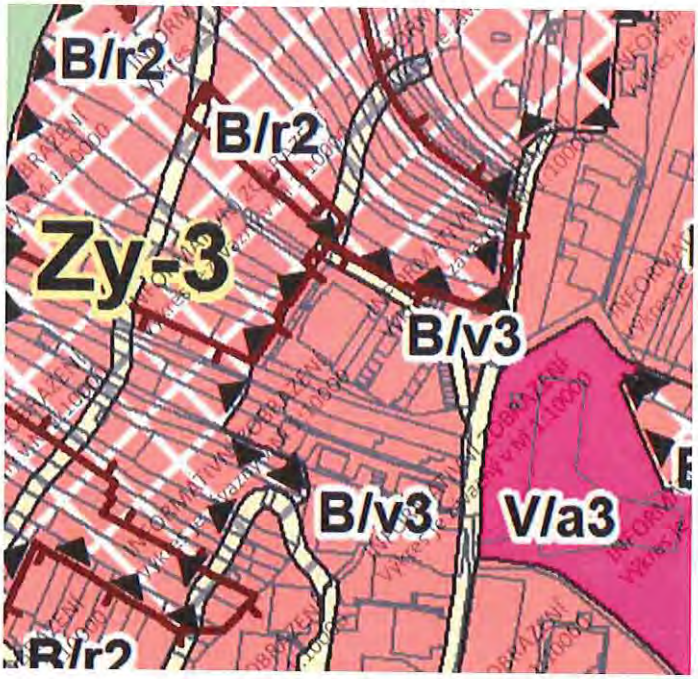
MMB/0233240/2021, zejména podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „**StavZ**"), oznámení o opakovaném veřejném projednání podstatně upraveného Návrhu Územního plánu města Brna ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona včetně Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále „**Upravený návrh ÚPmB**") a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k Upravenému návrhu ÚP, a to do sedmi dnů ode dne veřejného projednání, které se koná ve dnech 21. a 22. 6. 2021, tj. do **29. 6. 2021**.

Pořizovatel dále v oznámení výslovně uvedl, že *„rozsah podstatných úprav Návrhu ÚPmB je natolik široký, že budou veškerá řádně a včas uplatněná podání vyhodnocena stejným způsobem jako po veřejných projednáních v roce 2020, tzn. žádné nebude zamítnuto kvůli formálnímu důvodu, že by se vztahovalo mimo projednávaný rozsah podstatných úprav. Pořizovatel tento postup předem avizuje s ohledem na zajištění maximální transparentnosti a vstřícnosti pořizovacího procesu."*

Podatelé v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňují k Upravenému návrhu ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

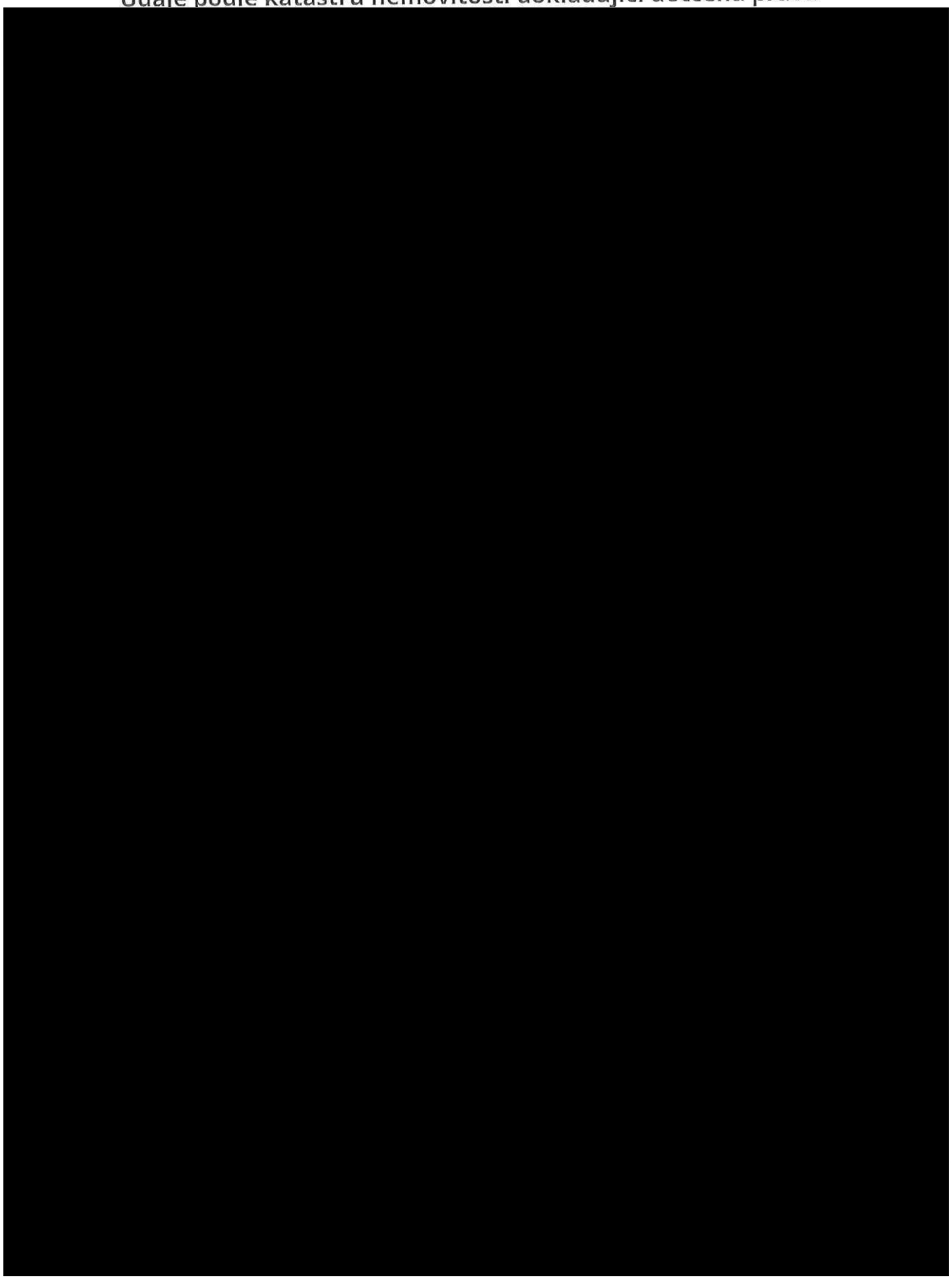
I.
Vymezení území dotčeného námitkami

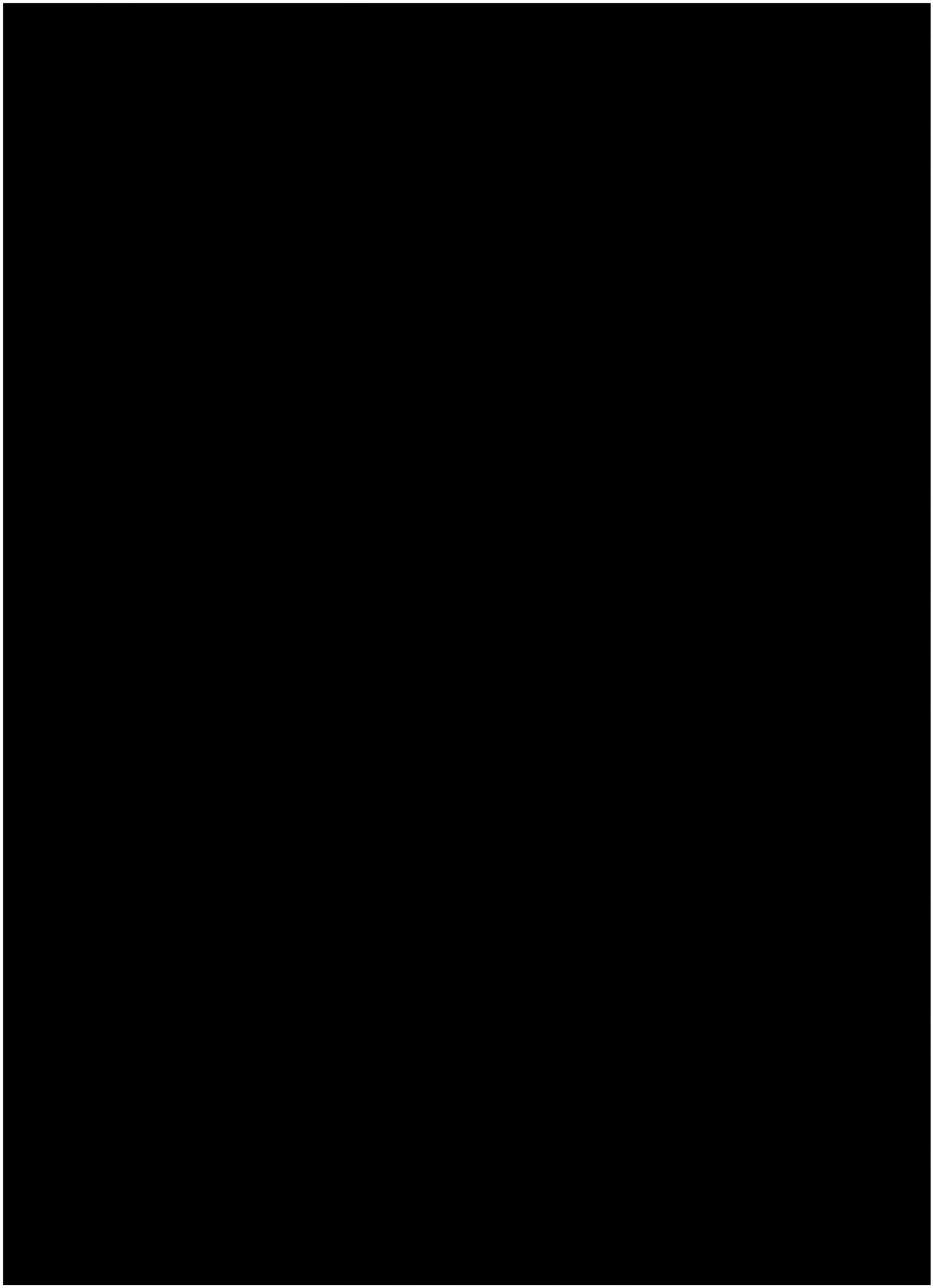
Námitky se týkají stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití s označením B/v3 při ulici Bochořákova v k.ú. Žabovřesky, které byly v Upraveném návrhu ÚPmB odděleny plochou veřejných prostranství (viz níže výřez z Hlavního výkresu). Námitky se týkají i nově vymezené stabilizované plochy veřejných prostranství rozdělující plochy B/v3, jakož i jejího prodloužení do rozvojové lokality Zy-3 Pod Palackého vrchem (dále jen „**Dotčené území**"). Dotčené území je zakresleno v grafické příloze č. 2 k této námitce.



II.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva





uvedeny dále jen jako „**Nemovitost**". Nemovitost se nachází v Dotčeném území. Podatelé č. 1 – 17 jsou v následujícím textu souhrnně nazýváni jako „**Podatel**".

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí (příloha č. 1).

Vymezení Dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Podatel v průběhu pořizování nového územního plánu města Brna uplatnil své námitky již v rámci prvního veřejného projednání konaného ve dnech 22. a 23. 6. 2020, a to prostřednictvím svého podání ze dne 30. 6. 2020. Z Upraveného návrhu ÚPmB vyplývá, že námitkám podatele, které směřovali proti specifikaci struktury a výškové úrovně zástavby v Dotčeném území, **nebylo vyhověno**. Nadto byla v Dotčeném území v místě účelové komunikace sloužící k dopravní obsluze areálu bytových domů a rodinného domu **nově vymezena plocha veřejných prostranství**, která dále pokračuje jako plocha přestavby veřejných prostranství v rozvojové lokalitě Zy-3 Pod Palackého vrchem. Řešení Dotčeného území v Upraveném návrhu ÚPmB je tedy pro podatele o to více nepřijatelné.

Za účelem zjištění důvodů nevyhovění jeho námitkám ze dne 30. 6. 2020 inicioval podatel se svým právním zástupcem osobní jednání se zástupcem pořizovatele Mgr. Janem Semrádem, Ph.D., které se uskutečnilo dne 2. 6. 2021. Z tohoto jednání vyplynulo, že území dotčené předchozími námitkami bylo vymezeno příliš široce na to, aby bylo možné dosáhnout požadované změny. S tímto aspektem ovšem souvisí rovněž skutečnost, že Dotčené území se zejména z hlediska výškové úrovně, ale i struktury zástavby zřetelně odlišuje od zbývající části plochy B/v3, jíž je Dotčené území dle Upraveného návrhu ÚPmB součástí.

Námitky Podatele proto opakovaně směřují proti specifikaci struktury a výškové úrovně zástavby v Dotčeném území (nově vymezeném oproti námitkám ze dne 30. 6. 2020), jak jsou toto území, struktura a výšková úroveň zástavby vymezeny v Upraveném návrhu ÚPmB včetně jeho grafické části. Dále námitky taktéž míří na rozsah a způsob vymezení veřejných prostranství v Dotčeném území v Upraveném návrhu ÚPmB.

Vymezení Dotčeného území dle Upraveného návrhu ÚPmB, konkrétně jeho zařazení do plochy s prostorovým uspořádáním „v3", znamená výškové nadhodnocení této stabilizované plochy, což je výrazná změna oproti platnému územnímu 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**"), jehož výškové omezení prostřednictvím indexu podlažní plochy je již v současnosti vyčerpáno a který tak neumožňuje stávající zástavbu zvýšit. Vymezení území dotčeného námitkami dle Upraveného návrhu ÚPmB je navíc v rozporu s cíli a úkoly územního plánování v § 18 – 19 StavZ, a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na využívání a prostorového uspořádání území;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v území dotčeném námitkami nezohledňují charakter území a využitelnost navazujícího území;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování

Podatel tímto požaduje změnu specifikace struktury zástavby a výškové úrovně zástavby v Dotčeném území a vymezeného v grafické příloze č. 2 a 4, které zahrnuje soubor bytových domů na ulici Bochořákova č. p. [redacted] a to namísto specifikace uvedené v Upraveném návrhu ÚPmB jako:

B/v3 (stabilizovaná plocha bydlení, **struktura zástavby volná, výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m**)

nahrazením novou specifikací:

B/r2 (stabilizovaná plocha bydlení, **struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, výškové rozpětí 3 až 10 m**),

popřípadě kvůli větší přiléhavosti specifického typu struktury zástavby ve vztahu k ploše souboru bytových domů na ulici Bochořákova č. p. 3199 a 3200 (bez plochy rodinného domu č.p. 3198)

B/v2 (stabilizovaná plocha bydlení, **struktura zástavby volná, výškové rozpětí 3 až 10 m**), což je již plně v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Podstatnou změnu proti Platnému ÚPmB představuje rovněž **vymezení stabilizované plochy veřejných prostranství** v prostoru účelové komunikace, která slouží k dopravní obsluze areálu bytových domů a rodinného domu v Dotčeném území, jakož i vymezení **nové plochy přestavby veřejných prostranství** v rozvojové lokalitě Zy-3 Pod Palackého vrchem. I v tomto případě je přitom takovéto vymezení ploch veřejných prostranství **v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a 19 StavZ**. Opět nejsou respektovány urbanistické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území se zřetelem na zajištění souladu veřejných a soukromých zájmů a koncepce rozvoje území nezohledňuje jeho hodnoty a podmínky. Nadto plochy veřejných prostranství v Dotčeném území ani **neodpovídají podmínkám na jejich vymezení uvedeným v samotném Upraveném návrhu ÚPmB**, konkrétně v jeho textové části v rámci kapitoly 4.4.

S ohledem na výše uvedené Podatel požaduje **vypuštění ploch veřejných prostranství** v Dotčeném území z Upraveného návrhu ÚPmB a **ponechání tohoto území s regulací B/r2**, příp. **B/v2**.

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného územního plánu statutárního města Brna

Stabilizované plochy Dotčeného území jsou v **Platném ÚPmB** vymezeny jednotně také jako plochy stabilizované funkčně vymezené jako plochy pro bydlení, typu bydlení všeobecného (BO). Uvedená část Dotčeného území není v Platném ÚPmB nijak dále dělena, a to ani vymezením veřejného prostranství. Návrhová plocha v rámci části Dotčeného území v rozvojové lokalitě Zy-3 Pod Palackého vrchem je jako návrhová stanovena i v Platném ÚPmB, nicméně komunikace je zde prostřednictvím veřejného prostranství vymezena rozdílně. Tato část Dotčeného území je tedy zahrnuta do většího celku plochy funkčního typu BC – plochy čistého bydlení (příloha č. 3).

Stabilizované i návrhové plochy pro bydlení i stávající stavební objekty v území jsou v současnosti trvale využívány v souladu s podmínkami platné územně plánovací dokumentace.

Plocha všeobecného bydlení (BO) ve stabilizované části území je zastavěna jednak nízkopodlažními bytovými domy s č. p. 3199 a 3200, jednak rodinným domem s č. p. 3198. Uvedené

objekty se vyznačují charakteristickými individuálními prvky, které je výrazově odlišují od okolní zástavby. Typická výška hlavních průčelí budov jen ve výjimečném případě přesáhne 10 m - tento bytový dům je však situován nejdále od komunikace a je pohledově účinně cloněn bližším dvoupodlažním objektem.

Stavební objekty se vzdalují od urbanistické osy ulice založené v jižní části území. Formovaný urbanistický prostor ulice zde již zcela zaniká a je nahrazen volnou kompozicí solitérů v zeleni.

Pozemky v okolí budov jsou v soukromém vlastnictví a přístup veřejnosti na tyto plochy je omezen organizačními opatřeními. Pozemky určené k rodinnému bydlení jsou zcela uzavřeny oplocením a od souboru bytových domů je odděluje taktéž soukromá komunikace sloužící k dopravní obsluze.

Současný stav celého předmětného území lze jednoznačně považovat za stabilizovaný. Je však zřejmé, že urbanistický charakter zástavby Dotčeného území se výrazně liší od jeho okolí, a to jak v hmotových, rozměrových a výrazových parametrech stavebních objektů, tak ve způsobu využití volných ploch v okolí stavebních objektů. Dotčené území nadto vykazuje výrazně specifický rys, neboť zde díky společné obslužné komunikaci vznikl do jisté míry organizačně jednotný soubor bytových domů na jedné straně komunikace se solitérním rodinným domem na straně druhé. Z hlediska urbanistického a architektonického je ovšem jednoznačně patrný rozdíl mezi oběma druhy zástavby. Proto je pro účely těchto námitek Dotčené území dále rozděleno na část s bytovými domy č. p. 3200 a 3199 a část, která se nachází na druhé straně obslužné komunikace a zahrnuje rodinný dům č. p. 3198 a s ním funkčně spjaté pozemky.

Současný stav v území je zachycen v přiložené fotodokumentaci (přílohy č. 5 – 7).

2. *Stav dle Upraveného návrhu ÚPmB*

Část Dotčeného území se zástavbou určenou k bydlení je v Upraveném návrhu ÚPmB vedena jako stabilizovaná plocha označená B/v3, charakterizovaná následujícími parametry:

- typ plochy s rozdílným způsobem využití - bydlení (B),

- struktura zástavby - volná (/v-),

- výšková úroveň zástavby (/-3), tj. 6 až 16 m, s možností navýšení o další 2 m či umístění lokální dominanty s výškou až 25 m.

Typ plochy s rozdílným způsobem využití

Základní parametr plochy s rozdílným způsobem využití - plocha bydlení - pro předmětnou stabilizovanou plochu plně odpovídá skutečnému stavu v území.

Specifikace struktury zástavby

V textové části Upraveného návrhu ÚPmB (odst. 6.4.1.1) je definována **volná zástavba (/v-)** jako 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.

Uvedené charakteristice odpovídá zástavba jižně od Dotčeného území včetně pravidel pro uspořádání volné zástavby navazujících na její úvodní definici:

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.

V Dotčeném území tato **klasifikace neodpovídá charakteru stávající zástavby**.

Specifikace výškové úrovně zástavby

V textové části Upraveného návrhu ÚPmB (odst. 6.4.2) je určena pro jednotlivé výškové úrovně zástavby dolní a horní mez výšek umisťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená. 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.).

Výšková úroveň 3 je dle Upraveného návrhu ÚPmB charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály. Protože se navíc Dotčené území nachází ve výše uvedené stabilizované ploše, 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.

Z porovnání skutečného stavu zástavby v předmětném stabilizovaném území a klasifikace tohoto stavu v Upraveném návrhu ÚPmB je zřejmé, že

- jižně od Dotčeného území je stávající zástavba klasifikována vystihujícím způsobem,
- v Dotčeném území tato **klasifikace neodpovídá charakteru stávající zástavby.**

Vymezení veřejného prostranství

Dále je v Dotčeném území dle Upraveného návrhu ÚPmB nově vymezena plocha veřejného prostranství (O). Tato plocha je stanovena v místě dopravní komunikace mezi bytovými domy č. p. 3200 a 3199 a rodinným domem č. p. 3198, která slouží k jejich obsluze. Dále předmětná plocha veřejného prostranství pokračuje severním směrem do rozvojové lokality Zy-3 Pod Palackého vrchem.

Dle Upraveného návrhu ÚPmB je hlavním využitím pro veřejná prostranství zpřístupnění a obsluha ploch dopravní a technické infrastruktury za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování. V daném případě se jedná o dopravní komunikaci sloužící k obsluze objektů k bydlení, které se nacházejí v Dotčeném území. Nicméně tato plocha nijak neodpovídá druhé části uvedené definice, neboť **přístup veřejnosti na tyto plochy je omezen organizačními**

opatřeními a neslouží tak primárně k volnému průchodu a pohybu či dokonce shromažďování. To je dáno tím, že veškeré dotčené **pozemky jsou v soukromém vlastnictví.**

Vymezení veřejných prostranství je v Upraveném návrhu ÚPmB upraveno v kapitole 4.4.2 následovně: *„Územní plán stávající vymezení veřejných prostranství stabilizuje. V plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor. Územní plán vymezuje* ***nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené*** *(například podrobnější územně plánovací dokumentací) a vymezuje je* ***přednostně na pozemcích města****; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie."*

Z uvedeného vyplývá, že zahrnutí veřejného prostranství v rámci Dotčeného území neodpovídá podmínkám na vymezení veřejných prostranství dle Upraveného návrhu ÚPmB.

3. Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Upraveném návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů stanovujících 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.[1] **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 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.

Dle Upraveného návrhu ÚPmB je stabilizovanou plochou ta část území města, kde územním plánem stanovené využití území **vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje, 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).[2]

Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB uvádí, že: *„Účelné a vyvážené prostorové uspořádání zajišťuje efektivitu provozu města spojenou s ekonomickými profity i harmonizaci jeho estetického působení. V souladu s koncepční zásadou vyváženého města intenzivně využívajícího zejména*

---

[1] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

[2] Upravený návrh ÚPmB, textová část, s. 16.

svá centrální území přispívá k zajištění klesající intenzity využití i výšky zástavby směrem od centra města a jeho lokálních center k okrajům. Této zásady je dbáno zejména u nových zastavitelných ploch na okrajích města. 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 urbanistické struktury a výškového uspořádání. Ve stejném smyslu je nutné vnímat i okolí hodnotných staveb. Pro některé např. památkově chráněné stavby je dána tato povinnost jejich legislativní nebo oborovou ochranou. Podobné podmínky je nutné zajistit také pro další území a lokality a to zejména...hodnotná sídliště Lesná, Juliánov a Žabovřesky apod."[3]

Upravený návrh ÚPmB při vymezení Dotčeného území nedostatečně zohledňuje výše uvedené estetické požadavky a snižuje tak urbanistické kvality této části Žabovřesk. Přitom: *„Na charakteru a obrazu sídla se významně podílí urbanistická kompozice, zejména výškové, přírodní i architektonické dominanty, včetně jejich vzájemných vazeb. Dominanty ovlivňují nejen vnější obraz sídla ale stávají se součástí veřejných prostorů, tedy promítají se do vnitřního obrazu sídla. Charakter, strukturu, kompozici a obraz sídel, případně i jejich částí, ovlivňuje také jejich funkční skladba, převládající funkce, funkční a provozní náplň veřejných prostorů, jednotlivých staveb a jejich souborů."*[4]

3.1 Nezohlednění odlišného charakteru Dotčeného území při stanovení struktury zástavby

Urbanistická koncepce předpokládá ovlivnění prostorového uspořádání města Brna. **Uspořádání struktury města je v Upraveném návrhu ÚPmB stanoveno prostřednictvím dvou regulativů: specifikace struktury zástavby a specifikace výškové úrovně zástavby.**[5] *„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."*[6] 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 Upraveného 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."*[7] **Vymezení typu struktury zástavby v Upraveném 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.**

---

[3] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 199.
[4] http://www.urbanismus.cz/assets/user/akce/2014_workshop/Koncepce_MMR_050214-201552.pdf, str. 4.
[5] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 205.
[6] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 205.
[7] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 205.

Jak bylo uvedeno výše v bodu 2, navržené struktuře volné zástavby odpovídá pouze území jižně od Dotčeného území. Současná urbánní struktura Dotčeného území **se neshoduje se stanovenými znaky struktury volné zástavby, a naopak lépe odpovídá definici rezidenční nízkopodlažní zástavby (/r-):** urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných.

Současná zástavba v Dotčeném území je v souladu též se souvisejícími pravidly pro uspořádání rezidenční nízkopodlažní zástavby, zejména:

- *Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.*
- *Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.*
- *Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.*
- *Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.*

Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB vymezuje v části 5.5.1.3 blíže rezidenční nízkopodlažní urbánní strukturu s tím, že: *„Rezidenční nízkopodlažní zástavba zahrnuje několik struktur, které jsou částečně odlišné. Společnou mají převažující obytnou funkci a nízkopodlažní charakter, který odpovídá zejména rodinným domům."*[8] Dále jsou popsány jednotlivé typy struktury (typ struktury zahradní město, typ struktury s řadovými, atriovými nebo terasovitými domy, typ struktury vesnická zástavba), přičemž z hlediska severní části dotčeného území se jedná o typ struktury tzv. **zahradního města**. Pro typ zahradního města je charakteristická zástavba samostatně stojícími domky nebo vilami, popř. dvojdomky nebo krátkými řadami domů v soukromých zahradách. Nízkopodlažní rezidenční charakter může zahrnovat i bytové domy menšího měřítka případně vybavenost. Uliční čára je tvořena zpravidla oplocením (objekty jsou obvykle obklopeny zahradou ze všech stran).

Upravený návrh ÚPmB však rozdíly mezi typy struktury zástavby při vymezení Dotčeného území nerespektuje. Zařazení Dotčeného území do volné struktury zástavby by umožnila dostavbu v kompaktní zástavbě, tedy zahuštění stávající zástavby modernistickou sídlištní zástavbou výškové hladiny až 18 m, s možností umístění lokální dominanty s výškou až 25 m, a tedy i znehodnocení Nemovitosti Podatele a zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí"[9] Podatele (dále jen „pohoda bydlení"). Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS") 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*

---

[8] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 213.

[9] 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 Upraveným 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) 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."*.

Dotčené území se nachází rovněž v **pohledově významném území**, vymezené v grafické části Upraveného návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" oranžovou vodorovnou šrafurou. Pohledově významná území jsou vymezena za účelem ochrany ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města a krajinného rázu městské krajiny. Způsoby využití a výstavba v těchto plochách musí být zohledněny a přizpůsobeny potřebě **zachování této hodnoty**.[10] Zařazení Dotčeného území do struktury odpovídající modernistické sídlištní zástavbě, ačkoliv současná struktura zástavby odpovídá zahradnímu městu, je v rozporu i s požadavkem na pohledově významná území.

Předmětná část Dotčeného území s objekty k bydlení sousedí v Upraveném návrhu ÚPmB s vymezenou **rozvojovou lokalitou Zy-3 s regulací B/r2. Zařazení Dotčeného území do rezidenční nízkopodlažní struktury zástavby nejen že odpovídá stávajícímu charakteru, ale vytváří s navrženou rozvojovou lokalitou sourodý celek.** Jelikož se toto území nachází v bezprostřední blízkosti **přírodního zázemí v krajině**, vymezené v grafické části Upraveného návrhu ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou, mělo by řešení přijaté

---

[10] Upravený návrh ÚPmB, textová část, s. 49.

v Návrhu ÚPmB klást především **důraz na pozvolný přechod mezi zástavbou a přírodním zázemím**. Vymezení přírodního zázemí v krajině je totiž součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[11] Území přírodního zázemí v krajině 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."*[12]

Zařazení Dotčeného území do struktury odpovídající modernistické sídlištní zástavbě s výškovou úrovní až 18 m a možností umístění lokální dominanty o výšce až 25 m znamená podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB (viz výše), totiž výraznou intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím. To však neodpovídá zařazení území do plochy stabilizované.

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného 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."*[13] 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."* [14] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[15]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném návrhu ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících staveb na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím směrem k vedutě města a jakož i pohled na Palackého vrch**. Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného 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."* [16] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného 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*

---

[11] Upravený návrh ÚPmB, textová část, s. 48.
[12] Upravený návrh ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 190.
[14] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 190.
[15] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 190.
[16] Upravený návrh ÚPmB, textová část, str. 23.

jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich urbanistické struktury a 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, Špilberku a Žlutého kopce a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, 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 záměru zejména výškových staveb v území určeném k zástavbě."[17] Z odůvodnění Upraveného návrhu ÚPmB tedy 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 – 18 m, zasahujících do horizontu. Upravený návrh ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem.

Mimo to Upravený návrh ÚPmB umožňuje i v rámci výškové úrovně 3 umístit lokální dominantu o výšce až 25 m. Textová část Upraveného návrhu ÚPmB sice obsahuje bližší podmínky pro umístění lokálních dominant[18], které jsou blíže rozvinuty i v jeho odůvodnění[19], lze nicméně očekávat, že možnost umístění lokální dominanty o výšce až 25 m bude vyvolávat snahy o její zneužití. Jako odůvodnění pro umístění lokální dominanty do předmětného území může posloužit zástavba jižně od Dotčeného území. Už jen taková eventualita ovšem představuje zcela nepřípustnou hrozbu narušení dosavadní urbanistické struktury a výškového uspořádání řešeného území, které je jinak bezesporu stabilizováno. Přítomnost objektů, které výrazně převyšují své okolí v řešeném území je naopak potřeba považovat za exces. Z toho důvodu Podatel umožnění takto razantního zásahu do výškové struktury Dotčeného území a jeho blízkého okolí zásadně odmítá.

Dotčené území se tak dle Podatele evidentně vyznačuje specifickými rysy z hlediska jeho zástavby i struktury, které jej odlišují od okolní zástavby, avšak Upravený 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.[20] nijak nezohledňuje a Dotčené území tak zahrnuje do jedné větší plochy bydlení, u které připouští zastavění volnou zástavbou, přičemž zvolené struktuře zástavby odpovídá i navržený regulativ výšky budov.[21] Podatel má za to, že Upravený návrh ÚPmB má v maximální možné míře reflektovat stávající charakter zástavby ve stabilizovaných plochách. **Pokud je v území stanovena koncepce rozvoje neodpovídající současnému stavu, měla by být v takovém případě 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,

---

[17] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 199.

[18] Upravený návrh ÚPmB, textová část, s. 77.

[19] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 201-203.

[20] 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.

[21] Upravený návrh ÚPmB stejným způsobem vymezuje výšku rezidenční zástavby, kterou výslovně předpokládá jako nízkopodlažní, čemuž odpovídají zvolené regulativy výškové hladiny 1 a 2.

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."*

3.2 *Nezohlednění odlišného charakteru Dotčeného území při stanovení výškové úrovně*

Kromě již zmíněné struktury zástavby je relevantní též její výškové uspořádání. Podle Upraveného 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, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[22] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí v zásadě tytéž úkoly územního plánování, jaké se uplatní v případě vymezení struktury zástavby v těchto plochách.** Upravený 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 dotčeném území umístit budovy vysoké 6 - 16 m, s možností navýšení o další 2 m, případně dokonce lokální dominanty o výšce až 25 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený návrh ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Současná zástavba v Dotčeném území výškové úrovni 3 neodpovídá, a daleko **lépe jej charakterizuje výškové rozpětí úrovně (/-2), tedy 3 až 10 m**, která je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály. V sousedství s veřejným prostorem se v Dotčeném území vyskytuje i rodinný dům. Podatel přitom vychází ze specifik výškové regulace ve stabilizovaných plochách dle Upraveného návrhu ÚPmB, dle kterého *„výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami 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"*[23].

Zařazení Dotčeného území do výškové úrovně 3 odporuje současnému zařazení lokality do ploch stabilizovaných, ve kterých by měl být zachován dosavadní charakter využití. Výšková úroveň 3 by v Dotčeném území umožnila stávající objekty navýšit o dvě i více nadzemních pater. Podatelem požadovaná výšková úroveň 2 vhodně navazuje i na výškovou úroveň navrženou v sousední rozvojové lokalitě Zy-3. Co bylo v předchozím bodu uvedeno ohledně pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině platí i ve vztahu k výškové úrovni zástavby. Pokud mají být způsoby využití a výstavba v dotčeném území přizpůsobeny potřebě **zachování mimořádné hodnoty této lokality, nemělo by Upraveným návrhem ÚPmB docházet k nadhodnocování výškové úrovně umožňující zásadní přestavbu území a zhoršení pohody bydlení Podatele, aniž by byla potřeba této změny náležitě prověřena a odůvodněna.**

Výšková regulace zástavby by měla být - alespoň dle odůvodnění Upraveného návrhu ÚPmB - nezbytná pro ochranu urbanistických hodnot města i volné krajiny. Vedle ochrany veduty města reguluje spolu se specifikací plošného uspořádání intenzitu využití území. *„Účelem stanovení těchto podmínek je vytvoření vyváženého obrazu města, který navazuje na hodnoty své stavební historie a harmonicky začleňuje zástavbu do krajinného prostředí. Závazná výšková úroveň urbánních struktur není jediným kritériem pro posuzování výškového uspořádání města. Neopomenutelné jsou principy výstavby v*

---

[22] Upravený návrh ÚPmB, textová část, s. 23.
[23] Upravený návrh ÚPmB, textová část, s. 78

Městské památkové rezervaci Brno a ochranném pásmu městské památkové rezervace a komplexní posouzení staveb např. v blízkosti památkově chráněných objektů." [24]

Pokud by měla regulace výškové hladiny Dotčeného území skutečně dosáhnout uvedených cílů, zejména „vytvoření vyváženého obrazu města" a „harmonicky začlenit zástavbu do krajinného prostředí", **pak by měla být výšková hladina shodná se sousedící rozvojovou lokalitou Zy-3,** a sice na úrovni č. 2.

3.3 Nevhodné vymezení ploch veřejného prostranství v Dotčeném území

Upravený návrh v Dotčeném území nově vymezuje v místě účelové komunikace sloužící obsluze zde stojících objektů k bydlení plochu veřejných prostranství. Stejně jako v případě stanovení struktury zástavby a její výškové úrovně, i zde platí, že Upravený návrh ÚPmB musí vycházet ze stávajícího stavu a případnou změnu dostatečně odůvodnit. K tomu ovšem ani u této změny nedošlo. Nadto je patrné, že stanovením veřejného prostranství na pozemcích v soukromém vlastnictví je nežádoucím způsobem preferován veřejný zájem nad soukromými zájmy místních obyvatel. Podatel s odkazem na výše uvedené tedy konstatuje, že Upravený návrh ÚPmB ani při vymezení plochy veřejného prostranství v Dotčeném území **nereflektoval požadavky § 18 a19 StavZ.**

Jestliže by byla plocha veřejného prostranství v Dotčeném území ponechána, znamenalo by to taktéž zásah do pohody bydlení Podatele. Prodloužením komunikace a zvýšením jejího významu (zařazením do veřejných prostranství) v těsné blízkosti nemovitostí, jež Podatel užívá k bydlení, reálně hrozí **podstatný nárůst imisí dopravy, prachu, hluku, vibrací i narušení soukromí. Tyto negativní vlivy pak mohou mít přímý dopad i na cenu nemovitostí podatele, jež by byly oproti stávajícímu stavu nenávratně znehodnoceny.**

Vymezení řešené plochy veřejného prostranství ovšem neodpovídá ani samotnému Upravenému návrhu ÚPmB. V odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB se uvádí, že *„Vymezení zastavěného území je* ***svázáno algoritmem****, jeho* ***praktické využití se ale řídí skutečným stavem území*** *a je ovlivněno subjektivním úsudkem zpracovatele (např. jak dlouhý úsek komunikace, ze které jsou vjezdy na ostatní pozemky, má být do zastavěného území začleněn;* ***které přístupné pozemky v soukromém vlastnictví lze považovat za veřejné prostranství;*** *zda pozemky obklopené zastavěném území jím musí být obkrouženy zcela; co lze považovat za výjimku „zpravidla" oploceného pozemku). Hlavním kritériem u těchto a podobných pochybností byla vždy logická celistvost uspořádání území".* [25]

Podatel má za to, že onen základní algoritmus vymezení veřejných prostranství je obsažen v kapitole 4.4.2 závazné textové části Upraveného návrhu ÚPmB, která byla citována již pod bodem 2 těchto námitek. *„Územní plán stávající vymezení veřejných prostranství stabilizuje. V plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor. Územní plán vymezuje* ***nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené*** *(například podrobnější územně plánovací dokumentací) a vymezuje je* ***přednostně na pozemcích města****; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie."* Vzhledem k řešenému území je pak podstatné zohlednit zejména podmínku přednosti umisťování veřejných prostranství na pozemcích města a požadavek předchozího prověření možnosti takového umístění např. na základě územní studie.

---

[24] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 217.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 163.

Dotčené území je zahrnuto do lokality řešené platnou územní studií s názvem *Dopracování územní studie – územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem*. V této územní studii je plně bráno v potaz to, že **účelová komunikace k obsluze Dotčeného území je v soukromém vlastnictví a slouží primárně k obsluze zde stojícího areálu objektů bydlení**. S tímto stavem je potom ve studii počítáno i do budoucna.

Územní studie prověřuje možnost napojení navazující obslužné komunikace, která je označována jako osa 4, na stávající areálovou komunikaci. I když je v územní studii uvedeno, že *„většina navržených komunikací by měla být předána do správy Brněnských komunikací a.s."*, navržená komunikace v ose 4 tvoří právě z důvodu napojení na stávající soukromou areálovou komunikaci výjimku a měla by taktéž zůstat v soukromém vlastnictví. Lze proto uzavřít, že předmětná **územní studie jednoznačně osvědčuje neveřejnost daného prostoru** v Dotčeném území, a to i do budoucna.

Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB dále obsahuje upřesnění předpokladů pro vymezení veřejných prostranství. Pro předmětné území je významná následující podmínka: *„Za veřejná prostranství nelze také považovat žádný prostor, který je pouze **selektivně přístupný** (např. v uzavřeném areálu, na střeše budovy, se zpoplatněným vstupem)."*[26] Dle Podatele je i dotčená areálová komunikace právě takovým selektivně přístupným prostorem, neboť se jedná o soukromé pozemky sloužící pouze jedinému účelu, a to obsluze zdejších objektů k bydlení a přístup veřejnosti je omezen organizačními opatřeními.

V neposlední řadě je třeba zdůraznit i skutečný stav předmětné komunikace. Jedná se totiž o účelovou komunikaci umístěnou v poměrně strmém stoupání. Samotná vozovka dosahuje pouze nezbytné šířky. Chybí zde chodníky pro chodce. Je tedy naprosto zřejmé, že předmětná komunikace **není dimenzována k většímu dopravnímu zatížení**, než které s sebou přináší dopravní obsluha obytného areálu v Dotčeném území. Vymezení komunikace jako veřejného prostranství v Upraveném návrhu ÚPmB by však znamenalo právě zvýšení intenzity dopravy v daném místě, jelikož by se měl zvětšit okruh komunikací obsluhovaných objektů.

Podatel proto s ohledem na výše uvedené zásadně odmítá vymezení plochy veřejných prostranství na obslužné komunikaci v Dotčeném území dle Upraveného návrhu ÚPmB a žádá, aby v souladu s veškerými zákonnými požadavky a podmínkami vyjádřenými v samotném Upraveném návrhu ÚPmB bylo území ploch veřejných prostranství v rámci Dotčeného území zahrnuto do plochy s regulací **B/r2**, příp. **B/v2**.

V.
Shrnutí

Z výše uvedeného vyplývá, že

(1) stávající zástavba v Dotčeném území v části s bytovými domy Bochořákova č. pop. 3200 a 3199 odpovídá ve skutečnosti urbánní struktuře **/r-**, popřípadě **/v-**, a výškové úrovni **/-2**, v souhrnu tedy typu (**B/r2 či B/v2**).

(2) stávající zástavba v Dotčeném území v části s rodinným domem Bochořákova č. pop. 3198 odpovídá ve skutečnosti urbánní struktuře **/r-** a výškové úrovni **/-2**, v souhrnu tedy typu (**B/r2**).

---

[26] Odůvodnění textové části Upraveného návrhu ÚPmB, str. 298.

(3) stávající účelová pozemní komunikace sloužící k obsluze areálu bytového souboru a rodinného domu v Dotčeném území nenaplňuje podmínky pro zahrnutí tohoto území do ploch veřejného prostranství (O) a k takovému vymezení nejsou splněny ani zákonné podmínky. Předmětné území by tak mělo nadále zůstat vymezené jako **plochy bydlení B**.

(4) vymezení ploch přestavby veřejného prostranství v Dotčeném území dle Upraveného návrhu ÚPmB je v rozporu s podmínkami pro zahrnutí tohoto území do ploch veřejného prostranství (O) a k takovému vymezení nejsou splněny ani zákonné podmínky. Předmětné území by tak mělo nadále zůstat vymezené jako **plochy bydlení B**.

Podatel proto požaduje úpravu specifikace Dotčeného území tak, aby lépe odpovídala jeho stávajícímu využití a charakteru zástavby. Cílem úpravy specifikace regulace Dotčeného území v uvedeném smyslu je zachovat i pro příští období přiměřeně stabilní podmínky v územně plánovací dokumentaci jako významný předpoklad pro nerušenou realizaci vlastnických práv k nemovitostem v území, jakož i zachovat mimořádnou hodnotu pohledově významného území a vytvořit vhodný přechod mezi zástavbou a přírodním zázemím.

Úpravu návrhu územního plánu, vyvolanou námitkami Podatele, je možné provést plně v souladu se všemi ostatními záměry Upraveného návrhu ÚPmB.

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

Přílohy:

01 Výpis z katastru nemovitostí
02 Plocha ÚP dotčená námitkou na podkladě katastrální mapy 1 : 2000
03 Plocha dotčená námitkou v platném územním plánu - detail 1 : 2000
04 Plocha dotčená námitkou v upraveném návrhu ÚPmB - detail 1 : 2000
05 Stávající zástavba charakteru B/v3 - Bochořákova 1, 3, 5, 11 (fotodokumentace)
06 Stávající zástavba charakteru B/r2 - Bochořákova 13, 13a (fotodokumentace)
07 Stávající zástavba - Bochořákova 13e (fotodokumentace)
08 Plné moci

Informace o jednotce



Informace o jednotce



Informace o jednotce



Informace o jednotce



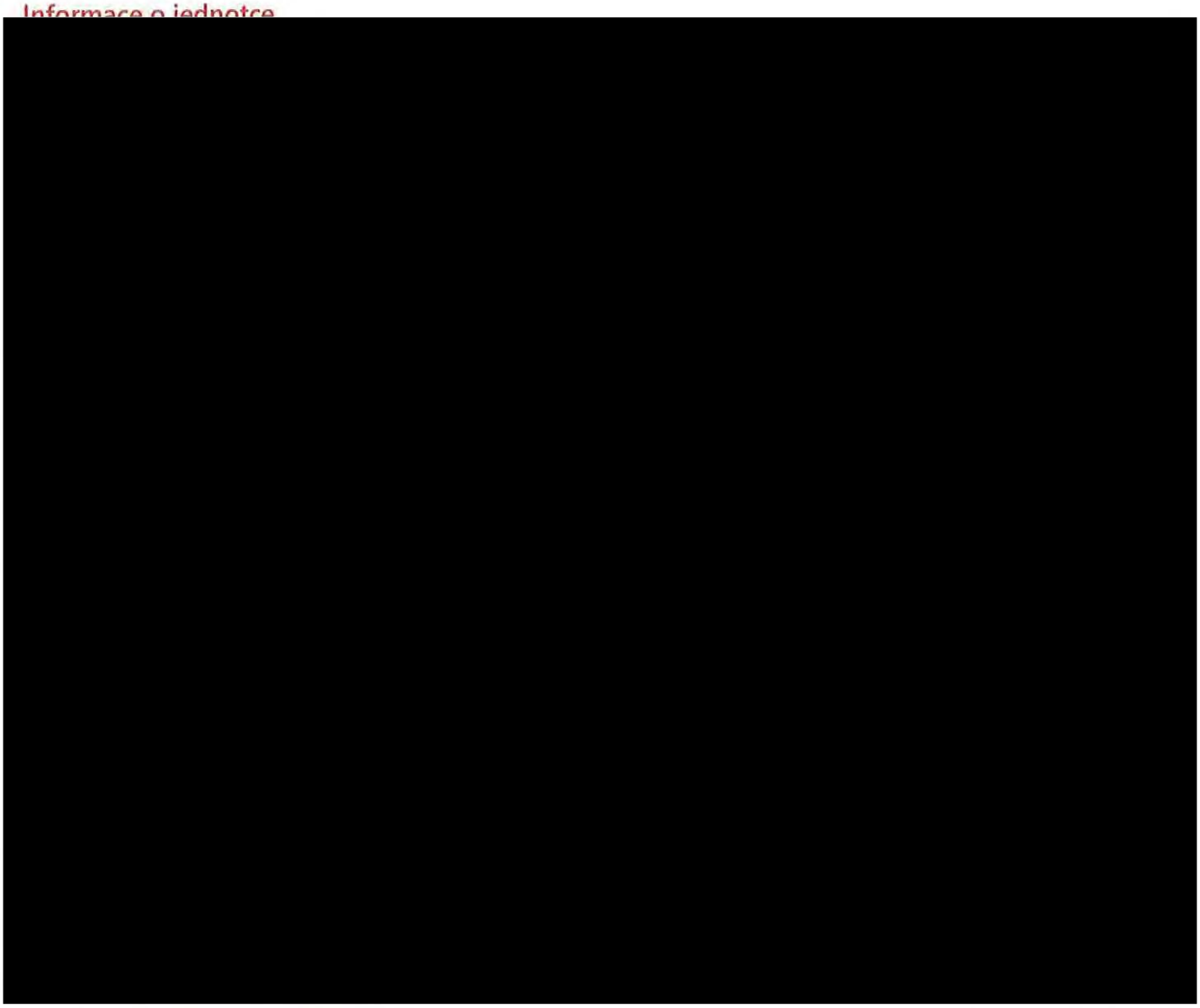
Informace o jednotce



Informace o jednotce



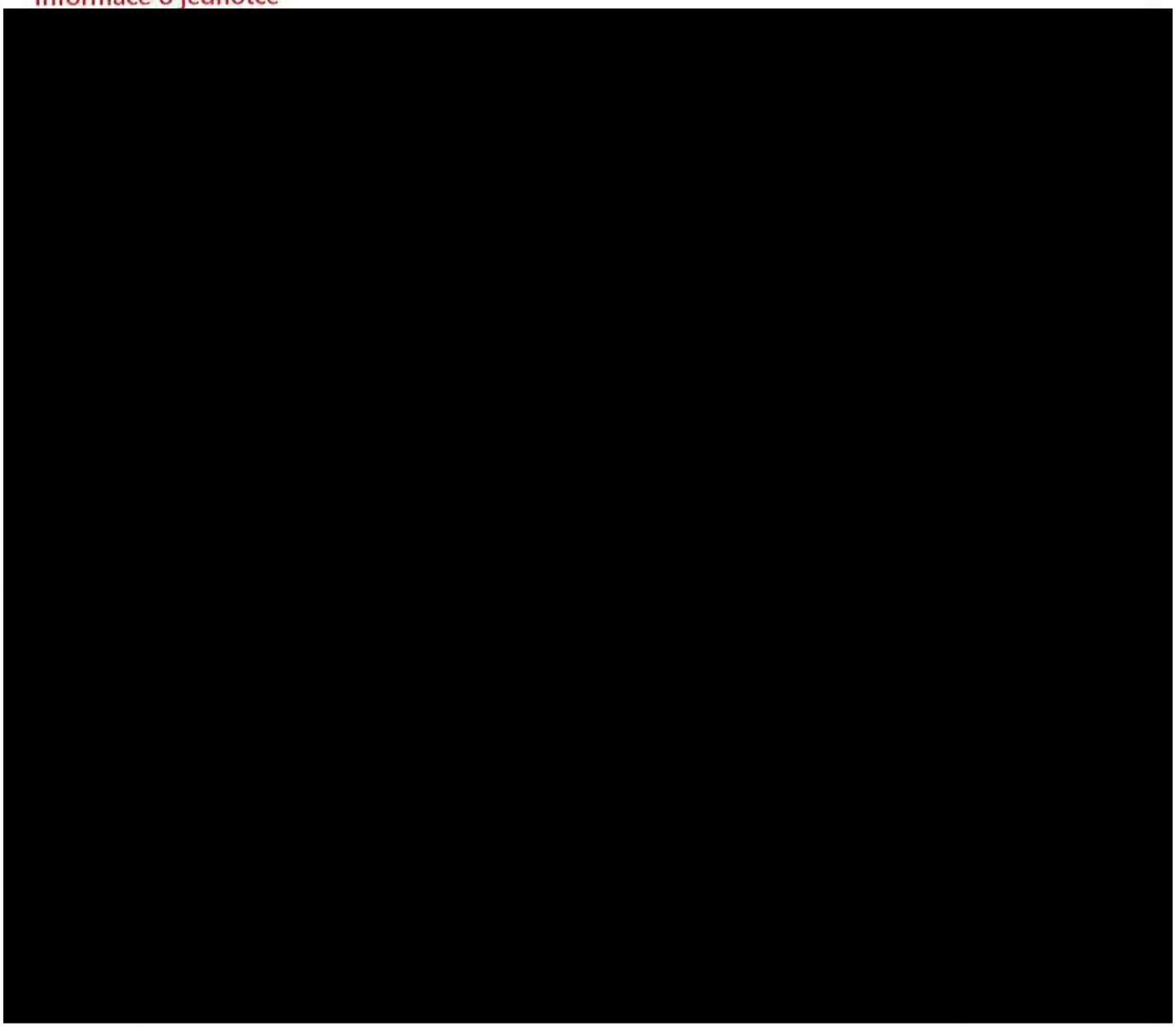
Informace o jednotce



Informace o jednotce



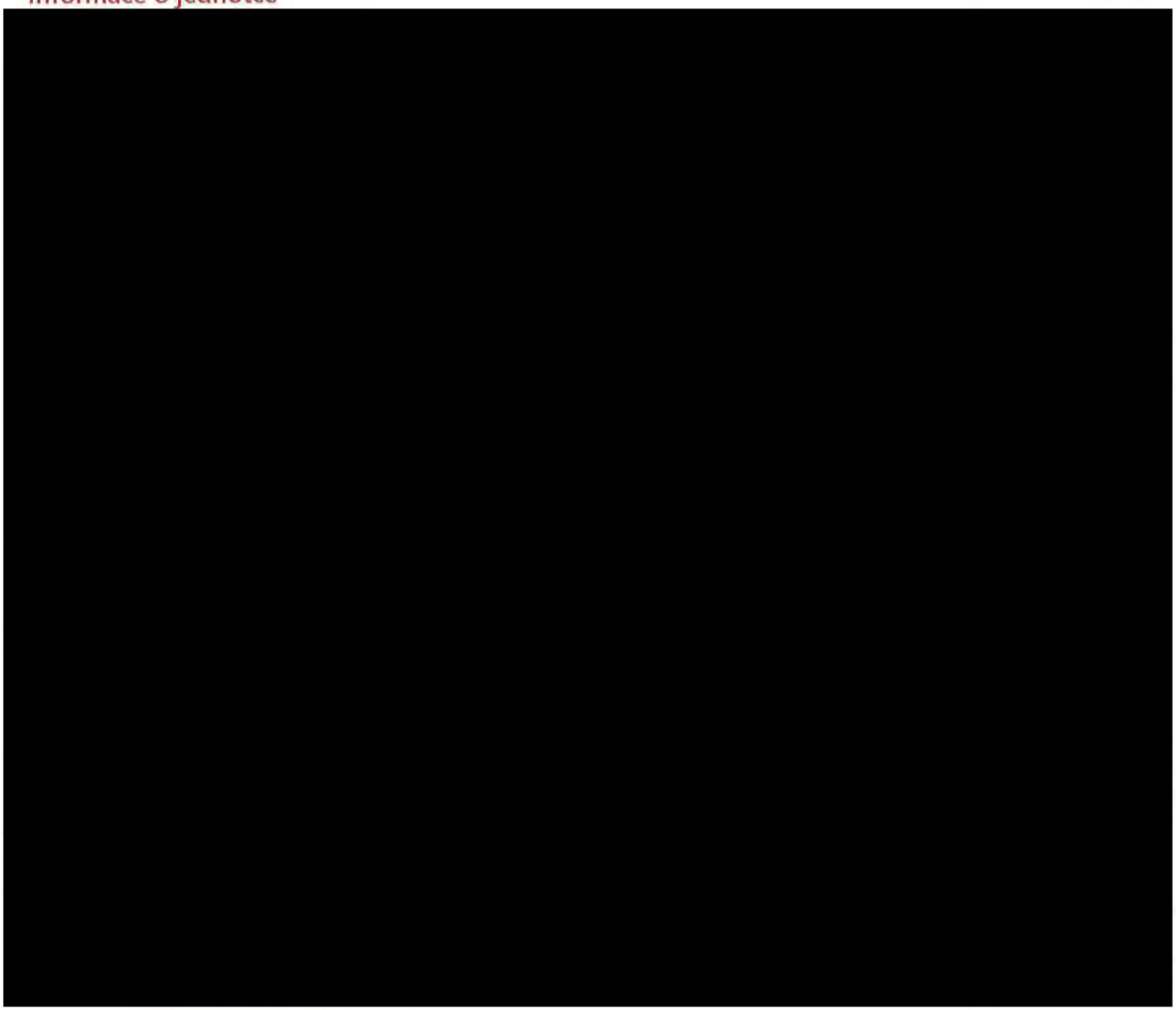
Informace o jednotce



Informace o jednotce



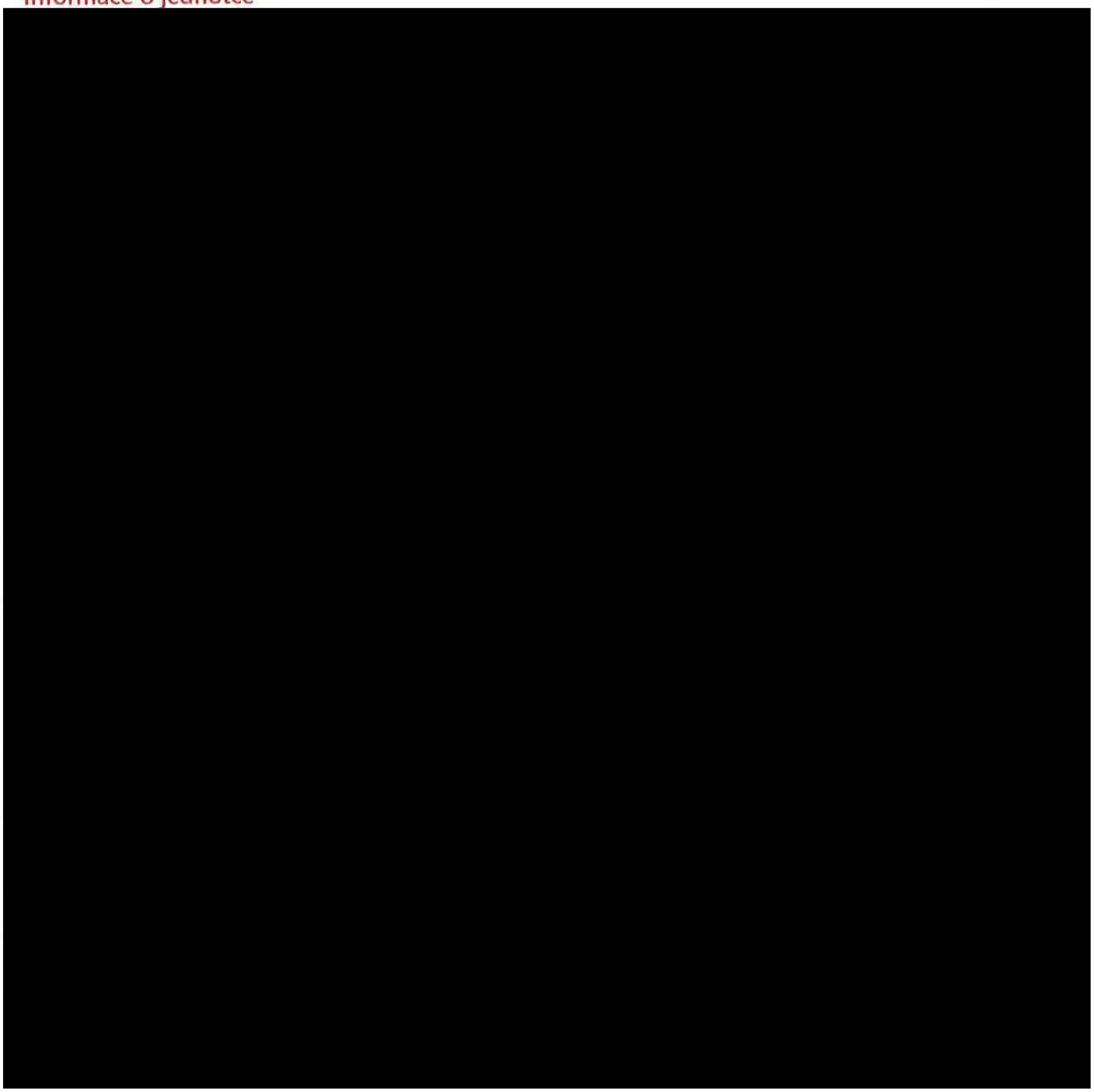
Informace o jednotce



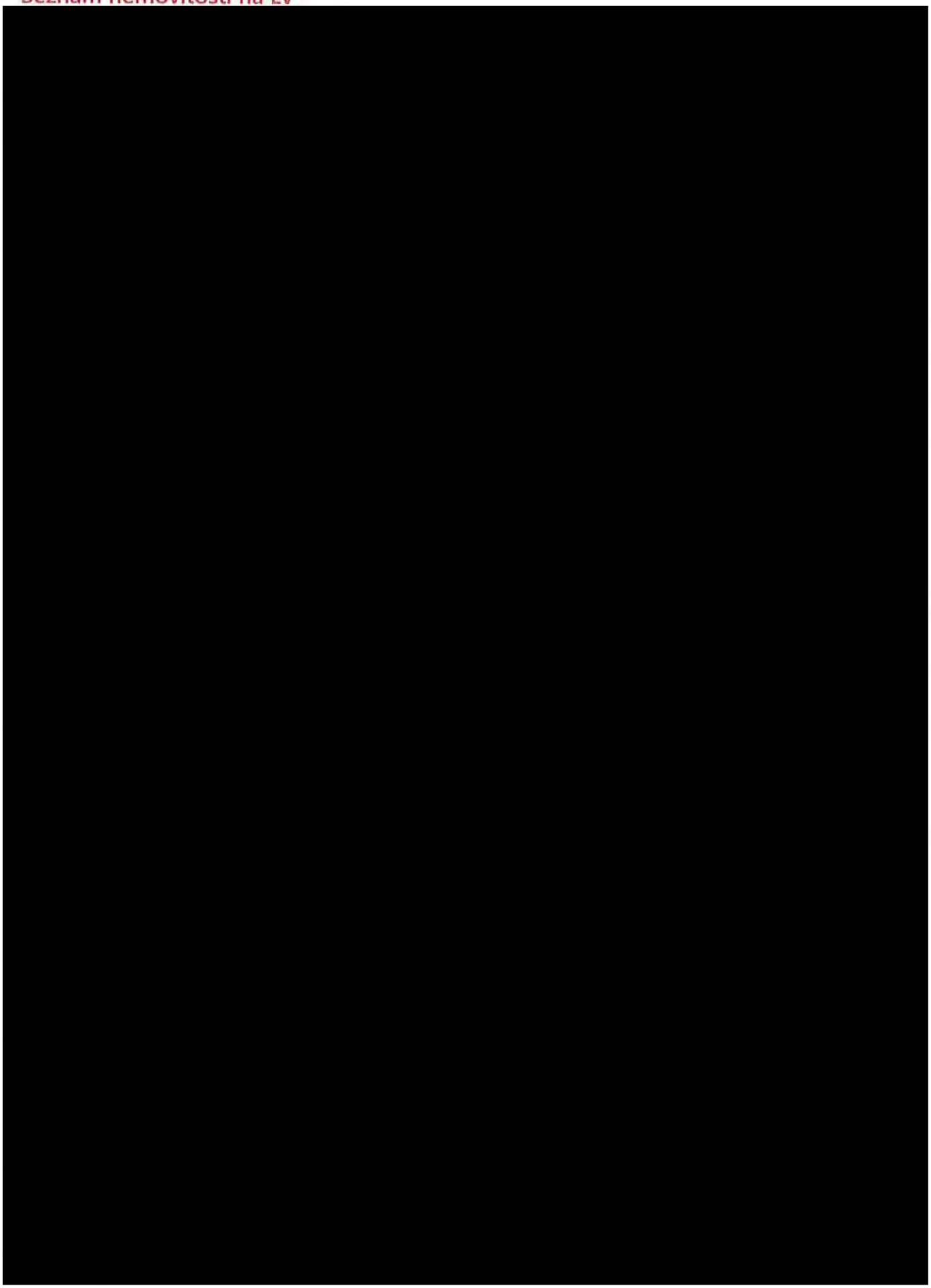
Informace o jednotce



Informace o jednotce



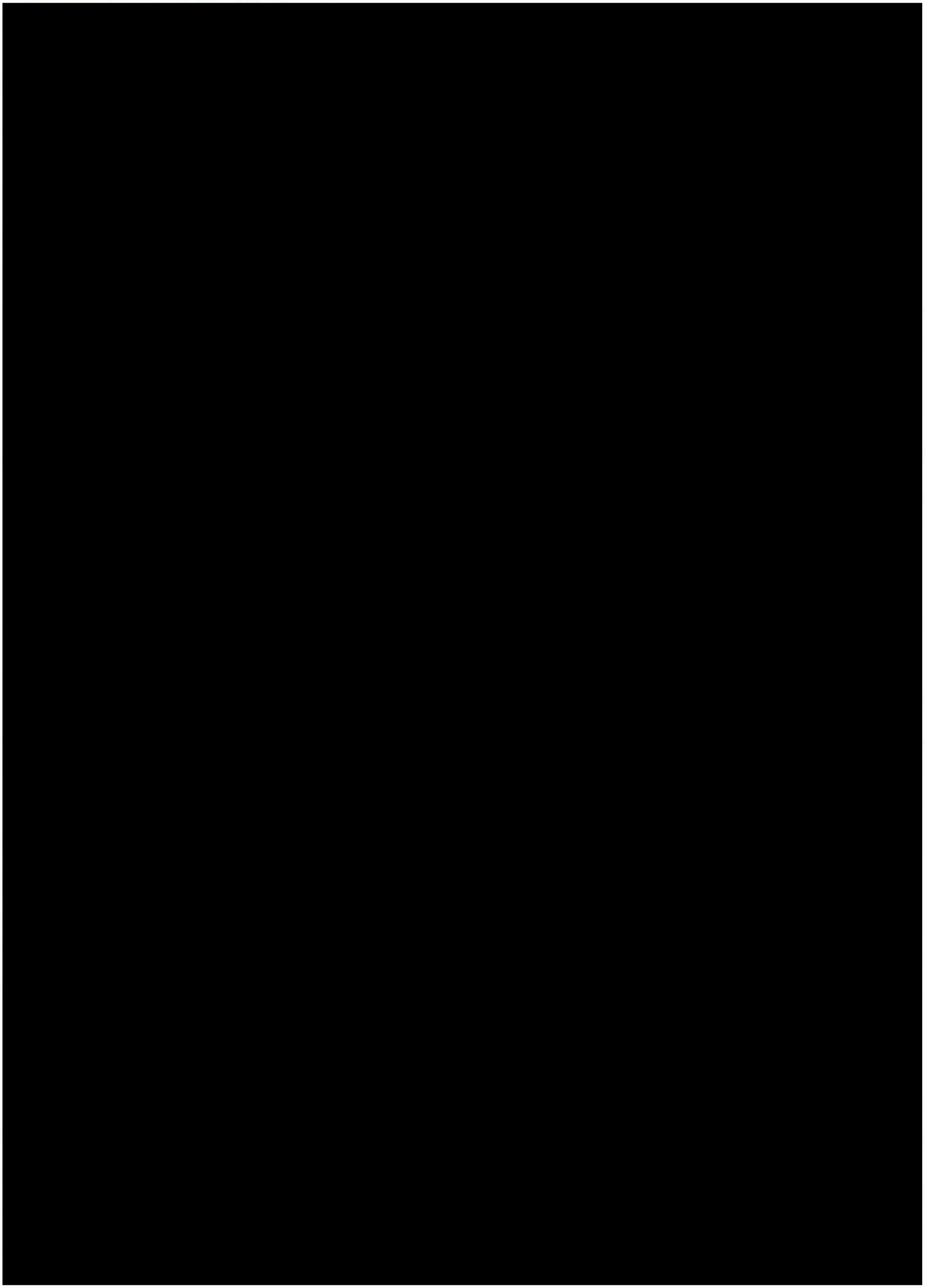
Seznam nemovitostí na LV



Práva stavby

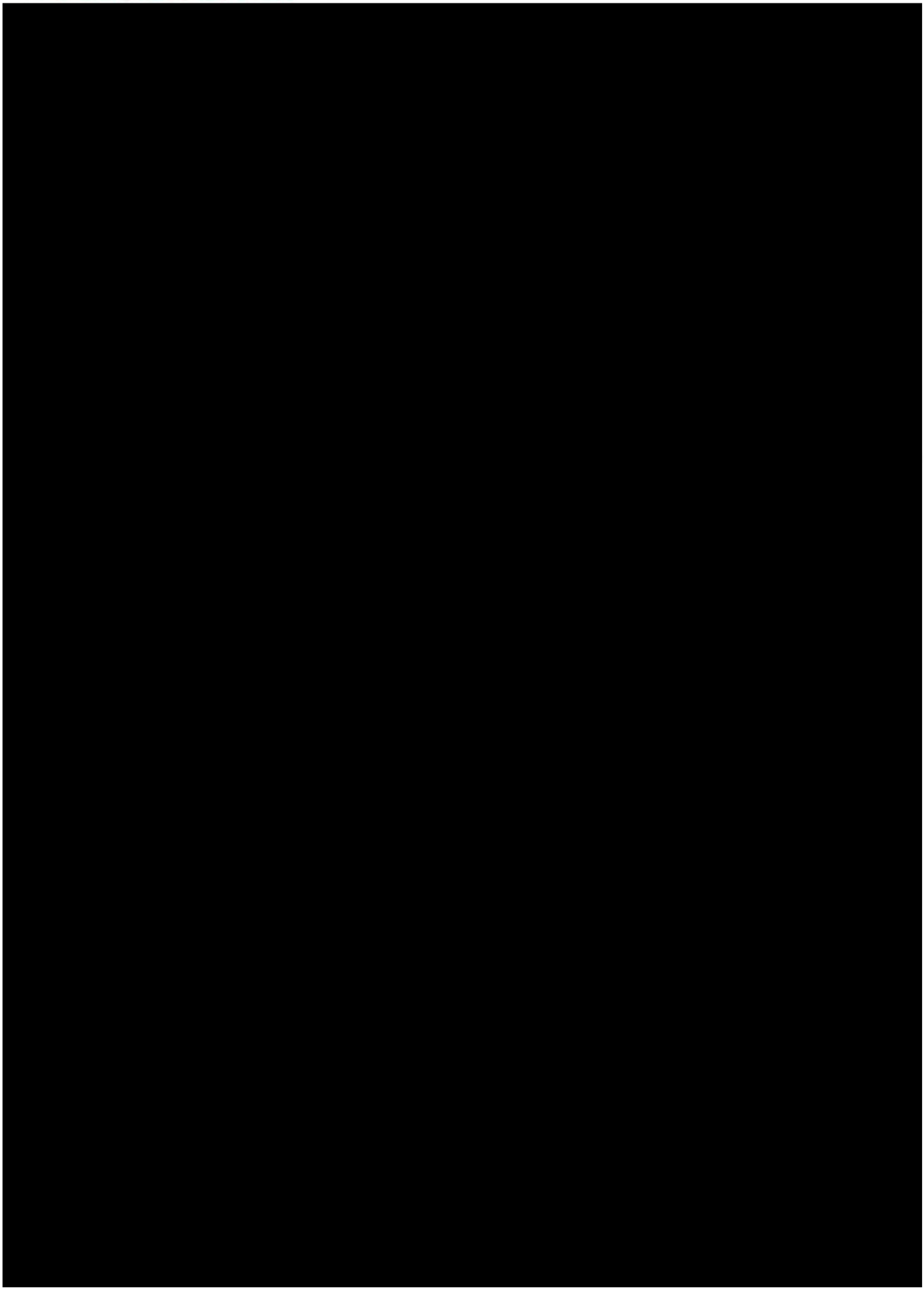


Seznam nemovitostí na LV



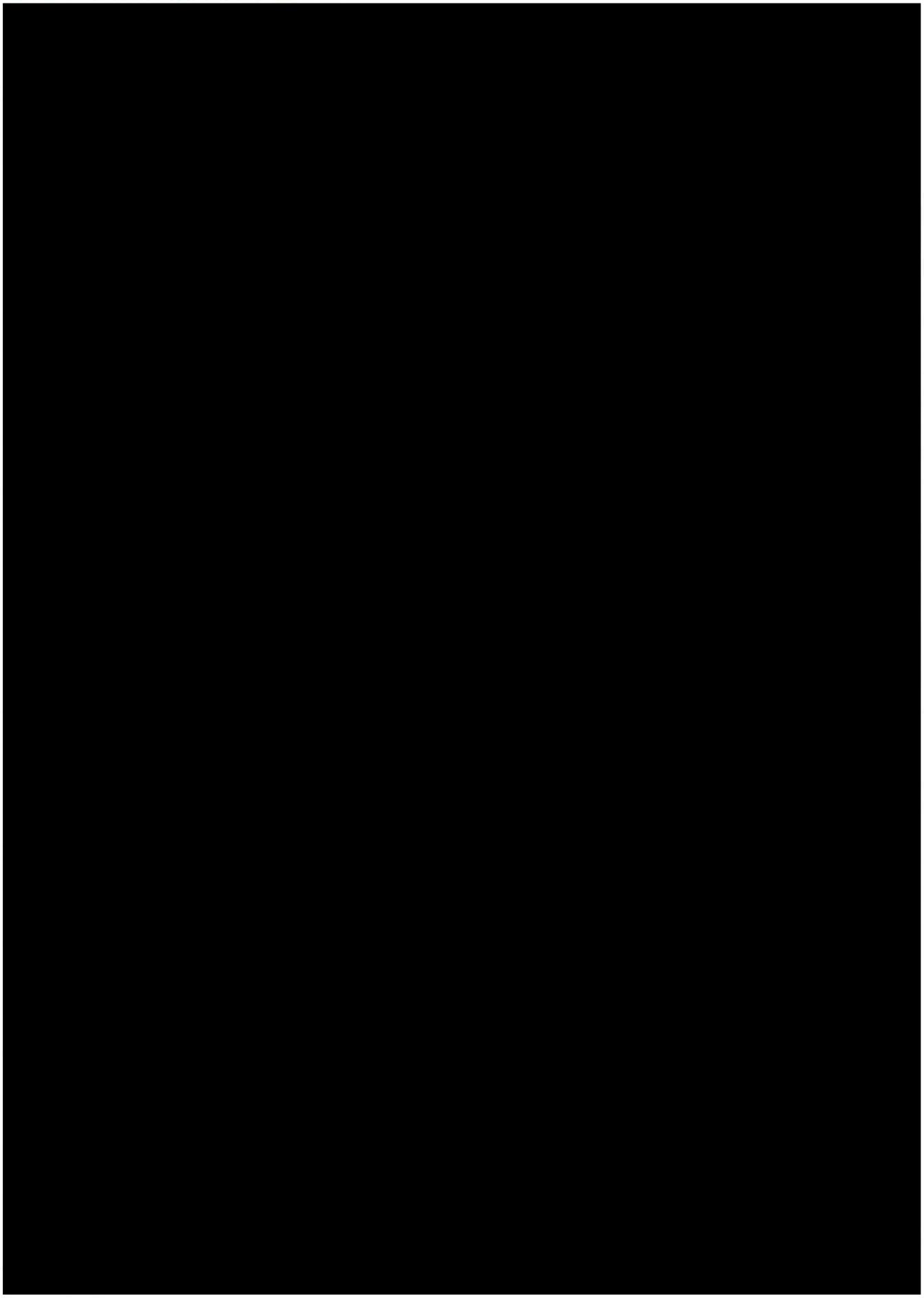


Seznam nemovitostí na LV

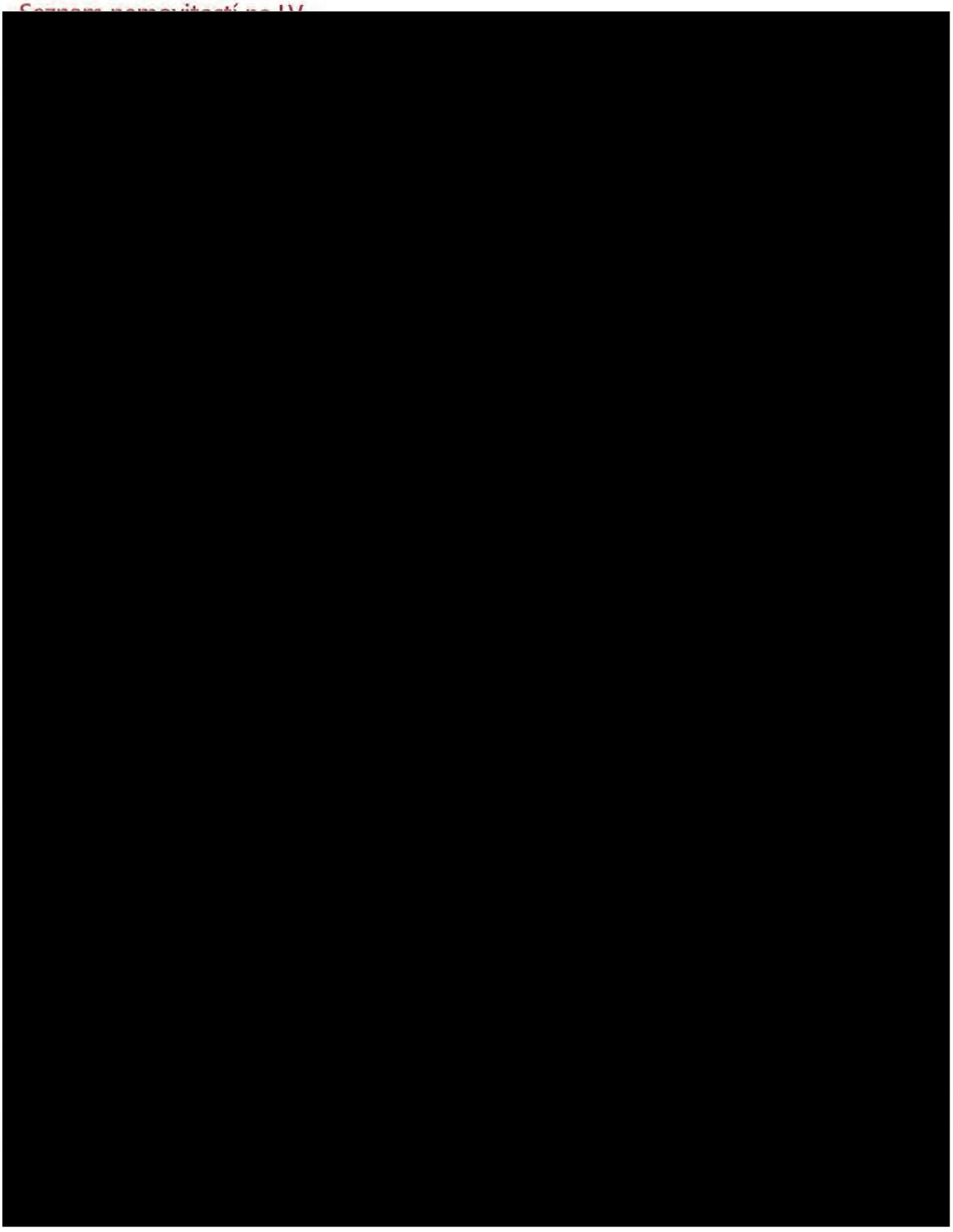




Seznam nemovitostí na LV

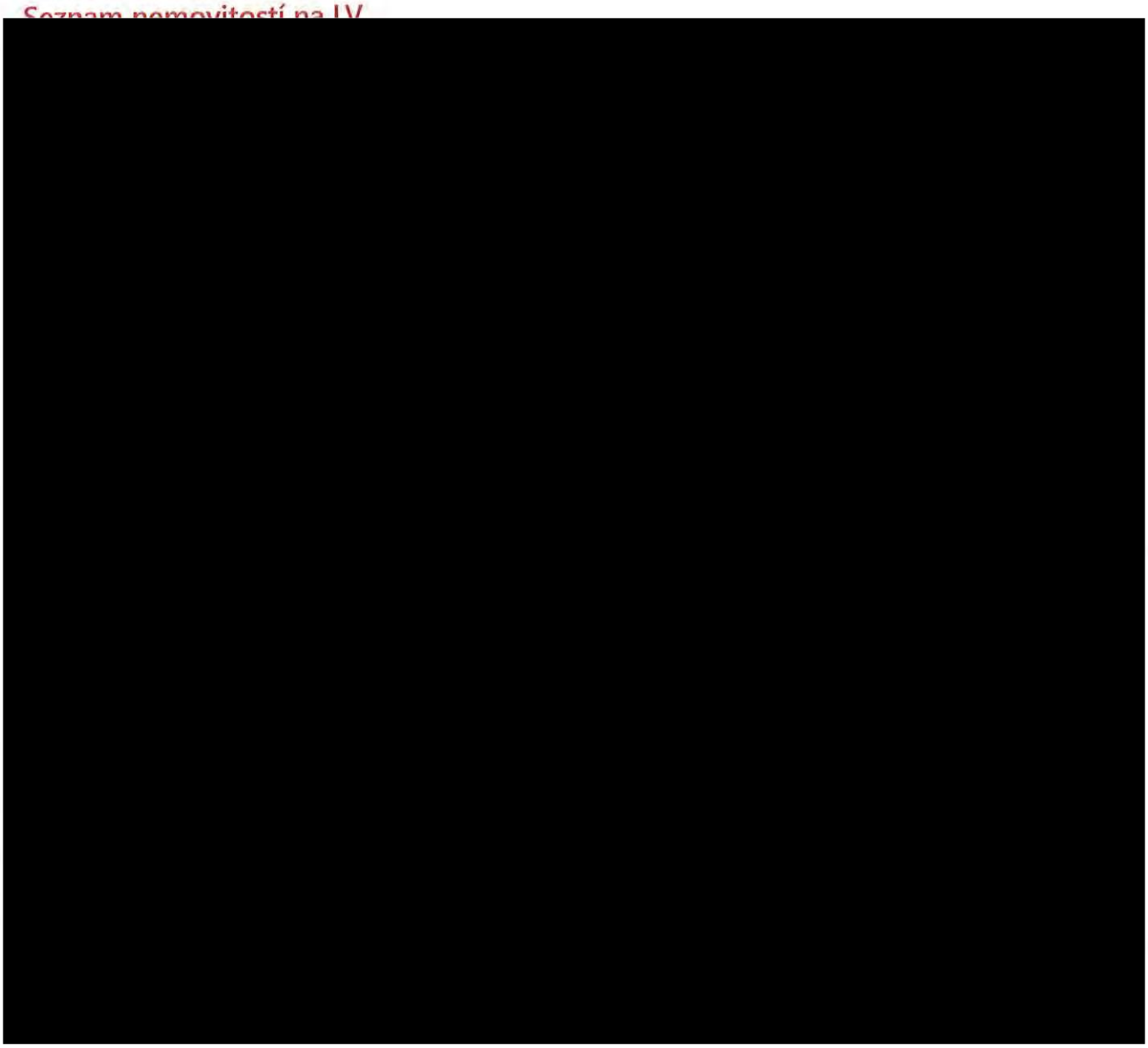






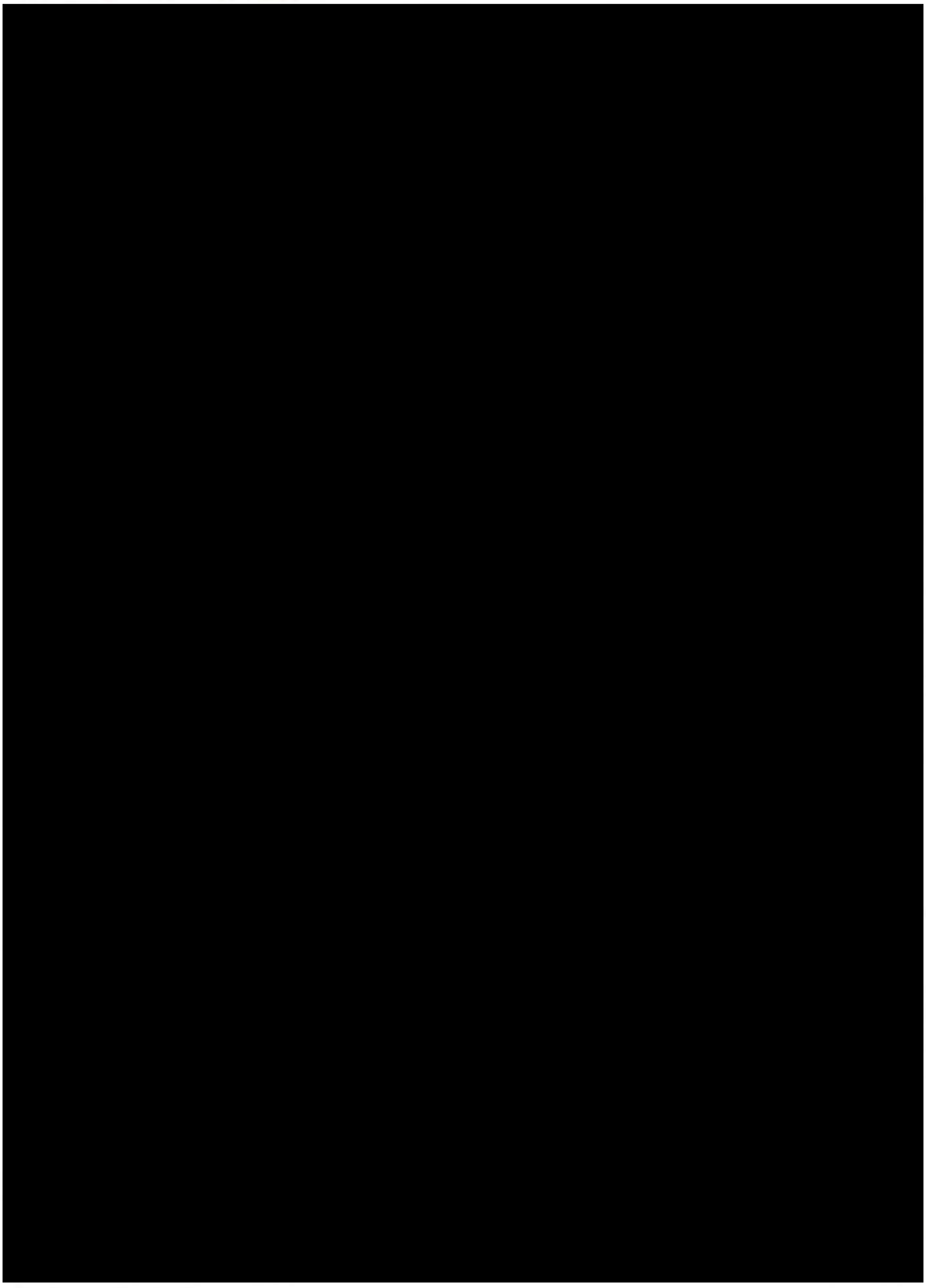
© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Seznam nemovitostí na LV



© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

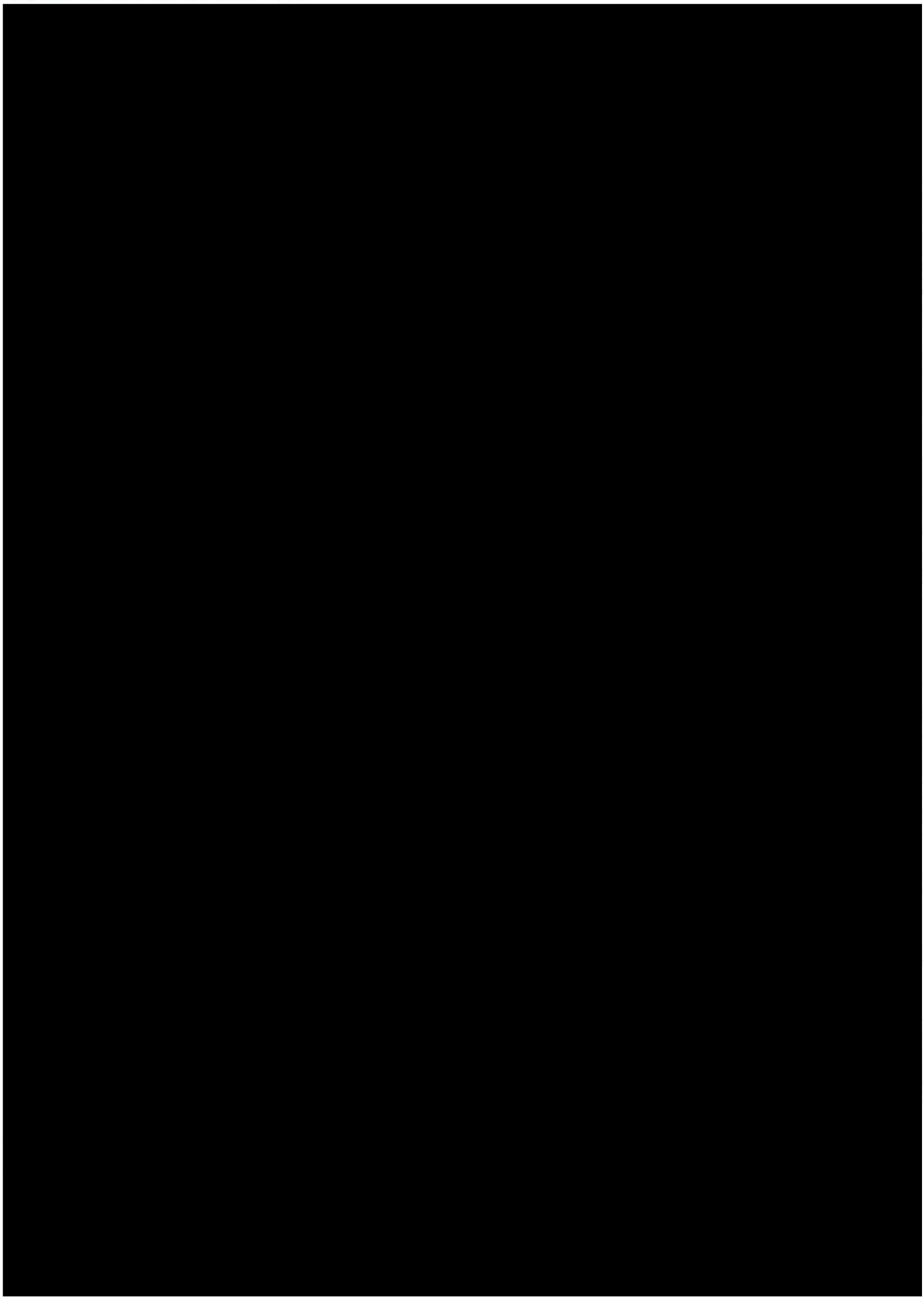
Seznam nemovitostí na LV



Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2021 15:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

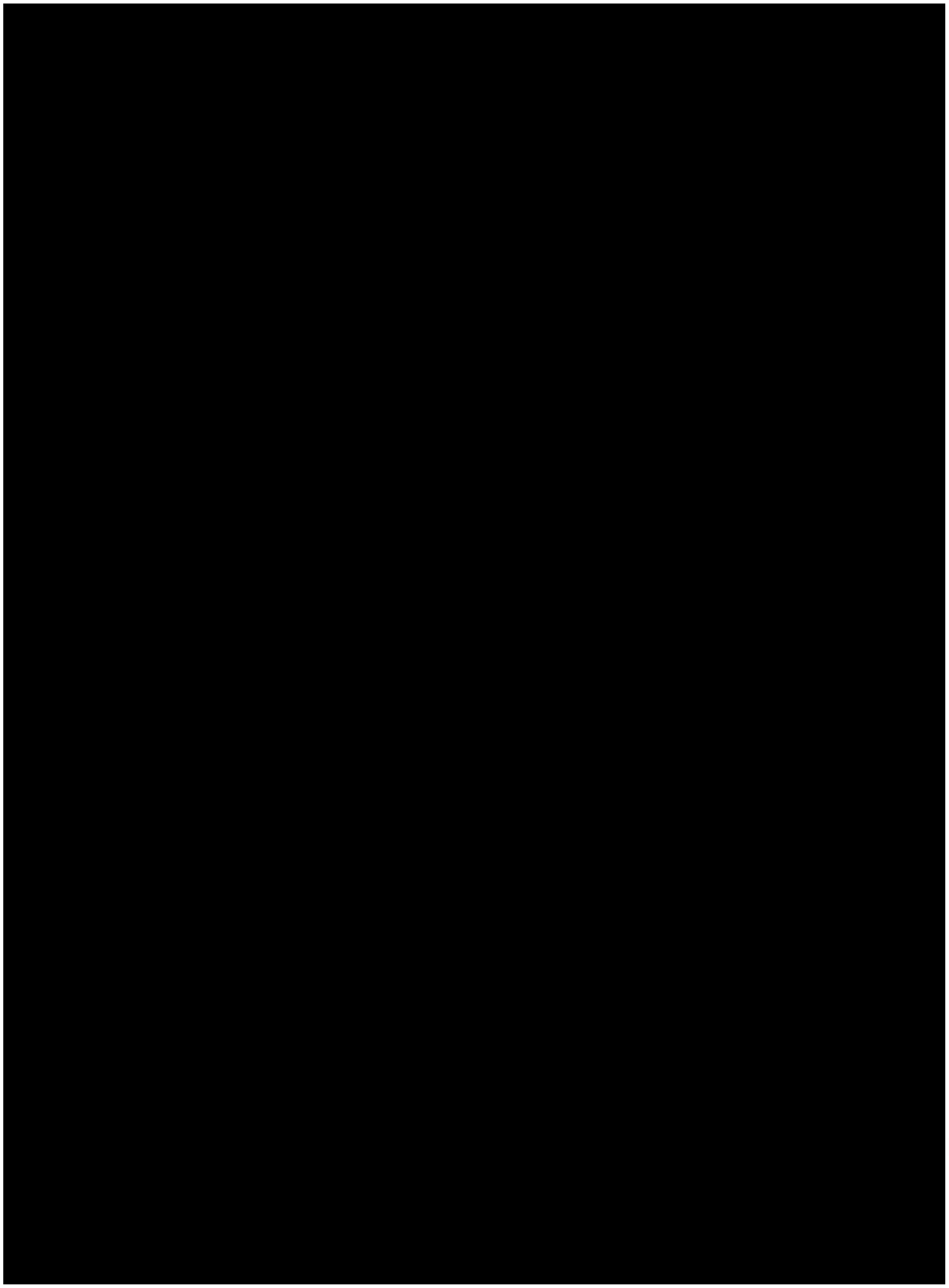
Seznam nemovitostí na LV

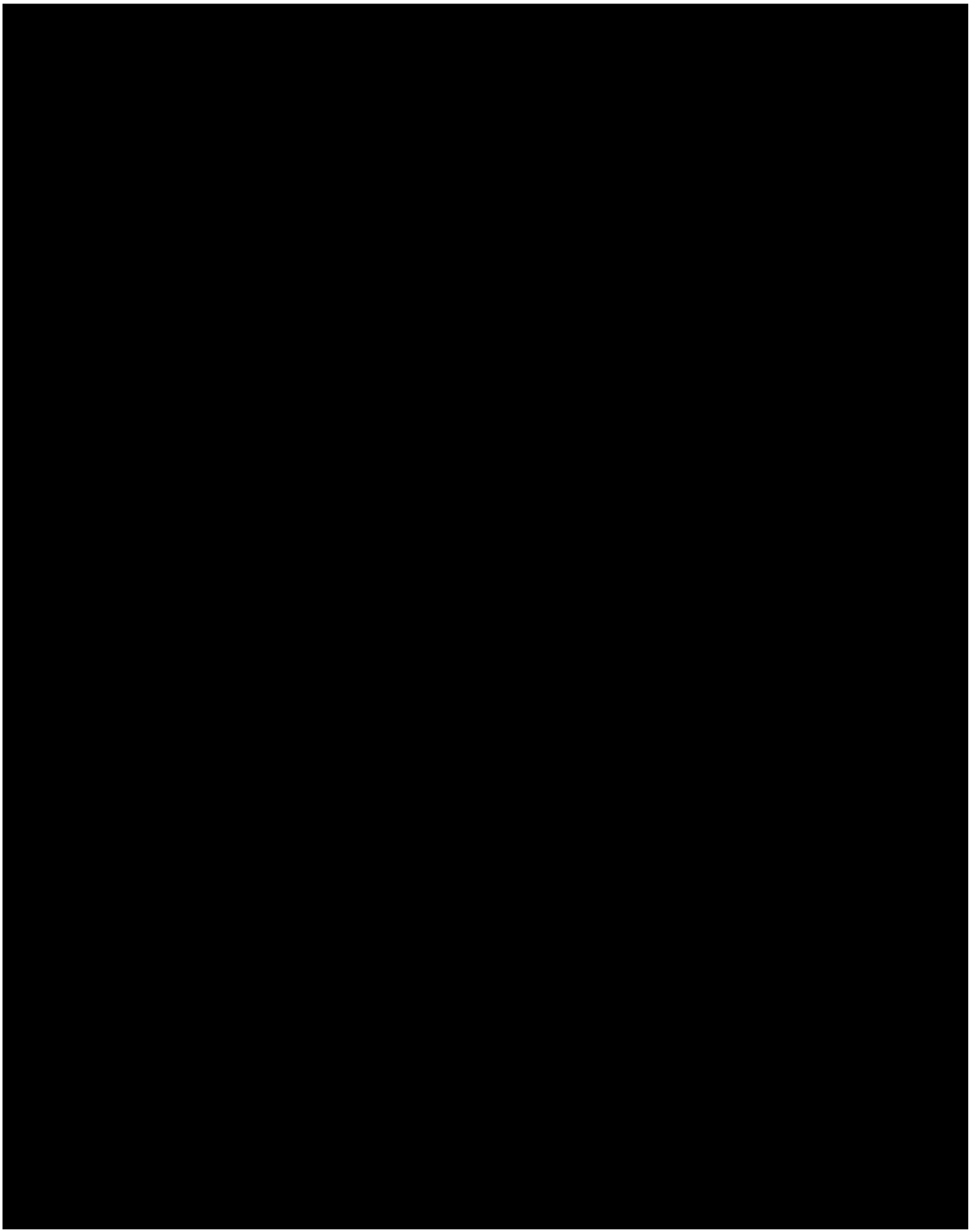


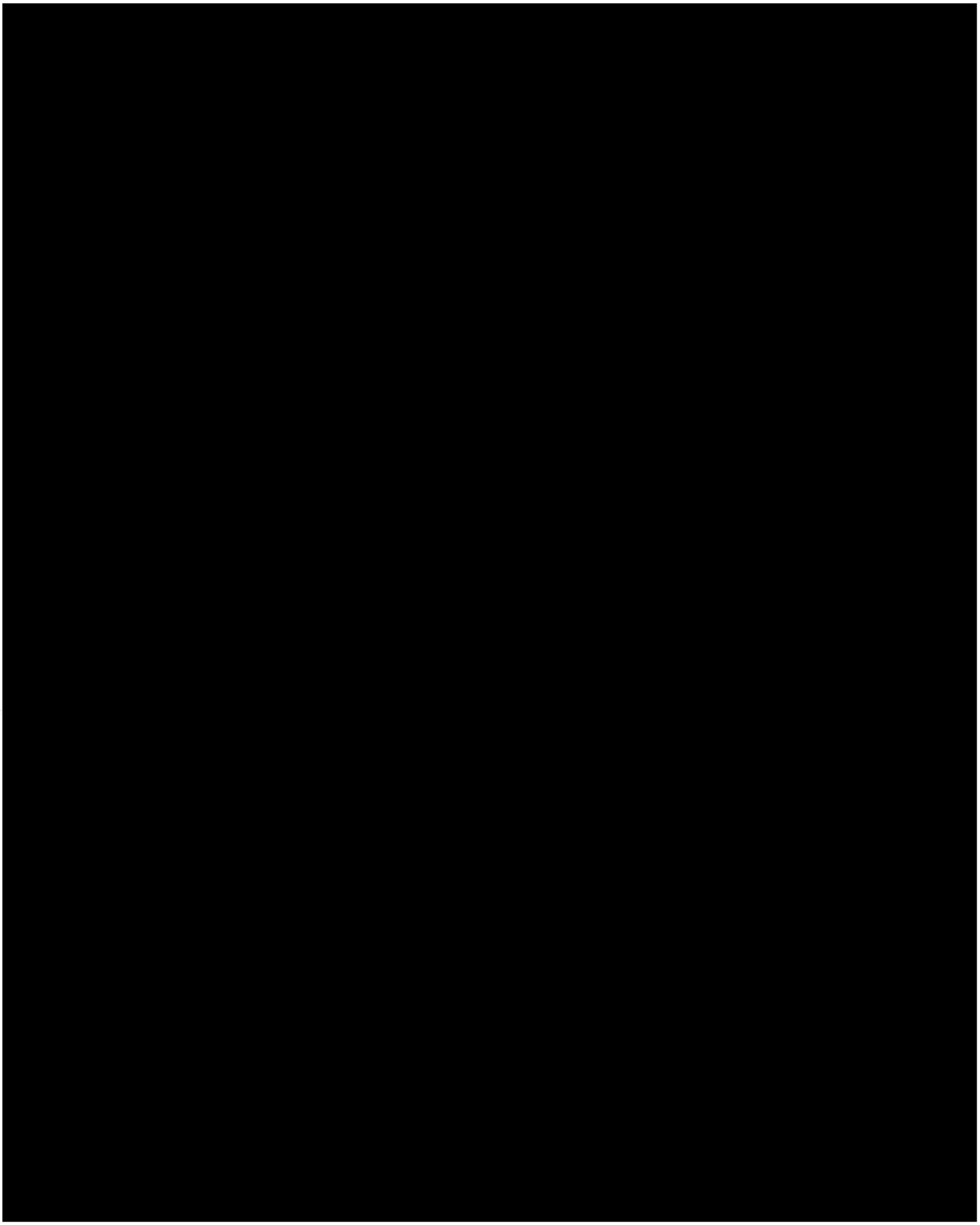
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2021 15:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální



















Stávající zástavba charakteru B/r2 - Bochořákova 13, 13a







Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec): [redacted]

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V BRNĚ dne 24.6.2020

[redacted]

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec): [redacted]

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V BRNĚ dne 25.06.2020

[redacted]

zmocnitel

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec): [redacted]

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně dne 15. 6. 2020

[redacted]

zmocnitel

Frank Bold
Advokáti

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec):
.....
[redacted]
.....

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V BRNĚ dne 23/06/2020

[redacted]

Frank Bold
Advokáti

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec):

.....

[redacted]

.....

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V BRNĚ dne 23/06/2020

[redacted]

zmocnitel

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem(ulice,č.pop./or.,PSČ,obec):

[redacted]

.....

.....

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně dne 24. 6. 2020

.....[redacted]

zmocnitel

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec): [redacted]

[redacted]

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V BRNĚ dne 24. 6. 2020

[redacted]

zmocnitel

Frank Bold
Advokáti

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec):
.....

[redacted]
.....

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V BRNĚ dne 23. 6. 2020

[redacted]
zmocnitel

Frank Bold
Advokáti

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem:

[redacted]

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně ..... dne 24.06.2020

.....

zmo[redacted]

Frank Bold
Advokáti

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem:
[redacted]

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně ..... dne 24. 6. 2020

..... [redacted] .....

zmocnitel

Frank Bold Advokáti

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: ... [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec):

.....

[redacted]

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně dne 24. 6. 2020

.....

zmocnitel [redacted]

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec): [redacted]

.....

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně dne 24.6.2020

[redacted]

zmocnitel

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec): [redacted]

.....

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zá[redacted] dále jednat.

V Brně dne 24.6.2020

.....

zmo[redacted]

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec): [redacted]

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně dne 14. 8. 2020

[redacted]

zmocnitel

Frank Bold
Advokáti

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec):
.....
[redacted]
.....
.....

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V BRNĚ dne 14. 6. 2020

[redacted]
zmocnitel

Frank Bold

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec):

[redacted]

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně dne 25.6.20

[redacted]

Frank Bold
Advokáti

Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

Jméno a příjmení: [redacted]
.....

Bytem (ulice, č. pop. /or., PSČ, obec):
.....

[redacted]
.....
.....

tímto zplnomocňuje

zmocněnce:

Frank Bold Advokáti, s.r.o.,
se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00, IČO: 28359640, ID DS: auwd5w7,

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci **podání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu města Brna.**

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe další zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Brně dne 25. 6. 20

..... [redacted] .....

MMB/0337722/2021
Námitky

MMB/0337722/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Severní část stabilizované funkční plochy pro bydlení B/v3 nelze přesunout do výškové úrovně 2 s charakterem "r" rezidenční nízkopodlažní (tj. navrhované využití B/r2) a to z několika důvodů.

Charakter zástavby "r" je definován urbánní strukturou, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace. V předmětné lokalitě je však zástavba zcela chaotická, každý objekt je jiný a rozhodně dané území není zahradním městem. Naopak předmětné území je řešeno chaoticky a pravidelnost v něm není – odpovídá tedy charakteru zástavby "v" (požadavek pro charakter zástavby "r" nesplněn)

Výšková úroveň 2 (3 až 10 metrů) – v lokalitě se nacházejí v podstatě až na jednu výjimku objekty o třech až čtyřech nadzemních podlažích, což opět odpovídá výškové úrovni 3 (6 až 16 metrů). Naopak výšková úroveň 2 je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu (požadavek na výškovou úroveň 2 nesplněn).

Plocha veřejného prostranství byla vymezena dle stávajícího stavu v území.

Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

1715

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 033 44 16
Příl.:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949/67
602 00 Brno

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337726/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Podatel : [redacted]

(dále jen jako „ **Podatel** “)

NÁMITKY K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

I.

Magistrát Města Brna , Odbor územního plánování a rozvoje (dále jako „ **Zpracovatel** “) připravuje nový Územní plán města Brna (dále jako(„ **ÚPmB**), kdy za tímto účelem zveřejnil koncepci nového ÚPmB (dále jako „ **Koncepce** “).

II.

Já, Podatel jsem vlastníkem pozemků **parc.č** [redacted] **lesní pozemek a parc.č.** [redacted] **, lesní pozemek** nacházející se v katastrálním území Mokrá Hora, zapsaných na listu vlastnictví [redacted] (dále jako „ **dotčené pozemky** “). Změny, kterých se dotýká Koncepce , se přímo dotýkají Dotčených pozemků, které jsou součástí lokality umístěné v plochách stavebních (návrhových i stabilizovaných) a nestavebních – volných plochách s objekty pro individuální rekreaci.

Z koncepce připravovaného ÚPmB je však patrno, že má dojít ke změně způsobu využití předmětné plochy (tj. Dotčených pozemků), která je součástí výše zmíněné lokality na plochy plošně sjednocené na stabilizované plochy bydlení a stabilizované plochy lesní.

III.

Ve svém odůvodnění se Zpracovatel odvolává na vyhlášku č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území a na základě těchto s odbornou péčí prověřil , navrhl a vyhodnotil nejmožnější funkční řešení jednotlivých pozemků , resp. předmětného území.

IV

Jsem přesvědčena, že Koncepce je ve vztahu k Dotčeným pozemkům **vyhodnocena a navržena nesprávně** s ohledem na faktický stav daného území , dřívějších námitek a společné námitky obyvatelů daného území – lokality Skrejš.

Je nutno zdůraznit , že hned pozemky bezprostředně sousedící s Dotčenými pozemky jsou pozemky stavebními - trvalé bydlení a to z obou stran , kdy tyto jsou vklíněny mezi trvale obývané stavby. Jedná se tak o plochy s rozdílným využitím, kdy Dotčené pozemky neplní a nemohou plnit funkci lesa z mnoha důvodů.

Po kůrovcové kalamitě a suchu a v důsledku špatných povětrnostních podmínek byly Dotčené pozemky z větší části z důvodu bezpečnosti, ohrožení sousedních staveb vykáceny a jejich zalesnění není možné v důsledku vodního deficitu v této lokalitě

Musím se také vyjádřit k otázce kvalitního přírodního zázemí v podobě lesního komplexu „ Soběšických lesů “, kde dle Zpracovatele není žádoucí nepřiměřený stavební rozvoj. Znovu opakuji, že Dotčené pozemky nejsou rozhodně souvislým pásmem lesního komplexu, neboť jsou vklíněny mezi obytnou část a neplní a ani nemohou plnit funkci lesa. Nejsou přístupné těžkou technikou, jsou historicky oplocené a občasná zaběhlá zvěř mezi domy zmateně pobíhá , případně páchá škody na zahradách.
K otázce zamezení nepřiměřeného stavebního rozvoje se musím opět jasně vyjádřit, že Zpracovateli musí být jasné při pohledu na katastrální mapu a fyzickou obhlídku tohoto území, že je zde nepřiměřený stavební rozvoj nemožný

V.

Nacházíme se v 21. století a bavíme se o zkvalitňování nejenom života, ale i bydlení v návaznosti na události kolem nás.. Tímto krokem Zpracovatel v lokalitě Skrejš zamezí stávajícím obyvatelům přístup ke zkvalitňování stávajícího bydlení, neboť jakákoli administrativa související s opravou , dostavbou stávajících objektů bude ztížena a investice do sítí , vybudování vodovodu a kanalizace , komunikace, po kterých obyvatelé této lokality neustále volají, tak znemožněna .

VI.

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby shora nadepsaný Zpracovatel přihlédnul k uvedeným námitkám Podatele tak, aby v rámci Koncepce došlo ke změně využití území – Dotčených pozemků tak, aby tyto pozemky byly zařazeny do návrhových ploch bydlení, nejméně však zůstaly dle stávajícího územního plánu v plochách stavebních (návrhové i stabilizované) s plochami pro individuální rekreaci.

V Brně dne 25.6.2021

[redacted]

MMB/0337726/2021
Námitky

MMB/0337726/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí se vymezením pozemků p.č. 196 a 197 v k.ú. Mokrá Hora v ploše lesní 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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití jednotlivých pozemků resp. 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. Pro informaci uvádíme, že v případech, ke kterým nebyl v průběhu pořizování nové územně plánovací dokumentace uplatněn žádný požadavek příp. námitka/připomínka a nevzešel tak pokyn pro úpravu, je řešení v Návrhu ÚPmB z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy navrženo ve stejném rozsahu, lokaci a s funkčním využitím jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Výsledná varianta je mimo jiné součástí zmíněných Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.
Pozemky p.č. 196 a 197 v k.ú. Mokrá Hora v k.ú. Mokrá Hora jsou již v platném ÚPmB součástí plochy s objekty pro individuální rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa (tzv. PUPFL), kde toto zařazení nejlépe odráží funkční využití území jednak stávající, ale také požadované, protože v dané lokalitě, kde jsou stavební objekty určené pro rekreaci obklopeny hodnotným a kvalitním přírodním zázemím v podobě lesního komplexu "Soběšických lesů", není žádoucí rozšiřovat zástavbu nebo zintenzivňovat využití území. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy" (viz výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB), jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města (členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, osy propojení přírodního zázemí a také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města). Předmětné přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma). Určení pro shodnou funkci tj. plochy lesní s přípustnými stávajícími stavbami pro individuální rekreaci s vymezenými překryvnými a ochrannými režimy bylo prověřeno i Konceptem ÚPmB a následně Návhrem ÚPmB potvrzeno, a proto není účelné a odůvodněné jej měnit.

MMB/0337726/2021
Námitky

Nicméně na základě obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…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…", a také "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole…." (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
Na základě výše uvedeného budou pozemky p.č. 196 a 197 v k.ú. Mokrá Hora nadále vymezeny jako plocha lesní s přípustnými stávajícími stavbami pro individuální rekreaci (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB - obecné podmínky využití a základní podmínky využití pro plochy lesní), která nejlépe reflektuje využití území a je v souladu s charakterem okolního území.

1634

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337727/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:

DS

K č. j. MMB/0233240/2021

Podatel:
CREAM Brno, a.s.
se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
IČ: 03554091

V Praze dne 28. 6. 2021

Námitky k podstatně upravenému návrhu Územního plánu města Brna podle § 52 stavebního zákona

Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje, jako pořizovatel návrhu Územního plánu města Brna (dále „**pořizovatel**"), doručil veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č. j. MMB/0233240/2021, podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „**stavební zákon**"), oznámení o opakovaném veřejném projednání podstatně upraveného Návrhu Územního plánu města Brna ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona včetně Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále „**Upravený návrh ÚPmB**") a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k Upravenému návrhu ÚP, a to do sedmi dnů ode dne veřejného projednání, které se koná ve dnech 21. a 22. 6. 2021, tj. do 29. 6. 2021.

Pořizovatel dále v oznámení výslovně uvedl, že *„rozsah podstatných úprav Návrhu ÚPmB je natolik široký, že budou veškerá řádně a včas uplatněná podání vyhodnocena stejným způsobem jako po veřejných projednáních v roce 2020, tzn. žádné nebude zamítnuto kvůli formálnímu důvodu, že by se vztahovalo mimo projednávaný rozsah podstatných úprav. Pořizovatel tento postup předem avizuje s ohledem na zajištění maximální transparentnosti a vstřícnosti pořizovacího procesu."*

Podatel jako vlastník níže uvedených pozemků a staveb, tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující

n á m i t k y

proti Upravenému návrhu ÚPmB:

1. **Podatel požaduje změnu funkčního využití a změnu či úplné zrušení stanovení výškové úrovně u označení přestavbové plochy s funkčním označením W/v4, vymezené v rámci rozvojové lokality Sty-5 Při ulici Dvorského, na parcelách parc. č. 240/2, 240/3 a sousedících menších parcelách (viz tabulkový přehled vymezení území) v k.ú. Štýřice mezi ul. Polní a ul. Heršpická, z plochy W plochu X, z důvodu zachování principu proporcionality a nediskriminačního přístupu ke všem subjektům (vlastníkům) v dané lokalitě.**

1 1

Zdůvodnění námitky:

Podatel jako vlastník nemovitosti na rozlehlých parcelách parc. č. 240/2 a 240/3 a sousedících (viz níže přiložený tab. přehled) v k.ú. Štýřice z níže uvedených důvodů zásadně nesouhlasí s navrženou funkční plochou W s označením funkční plochy W/v4, mezi ul. Polní a ul. Heršpická. Dále pak je zcela neoprávněný zásah do majetkových práv vlastníka nemovitostí omezovat výškovou úroveň na úroveň 4 pod výškovou míru okolních budov. Podatel má k dispozici zaměření okolních budov, které jsou zahrnuty v předmětné lokalitě (např. budova Soudu či Tower B), které dosahují stávajících výšek v prvním případě skoro 37m, ve druhém případě až 85m. Je tedy zcela neakceptovatelné, aby ze strany Pořizovatele UP bylo tak významně zasahováno do práv vlastníků nemovitostí a upravovat max. výškovou úroveň na úroveň jinou než úroveň 7 či její úplné zrušení v dané lokalitě Heršpická po obou stranách ulice, tedy i ze směru ul. Polní a Dvorského. S tímto omezením v žádném případě vlastník nesouhlasí. Je zcela neobjektivní vůči stávajícím výškovým poměrům budov v dané lokalitě a zcela neopodstatněně omezovat a poškozovat vlastnická práva Podatele nad přiměřenou míru. S odvoláním na výše uvedené podatel žádá zrušení stanovené výškové úrovně v dané lokalitě nebo opravu na úroveň 7. Podatel požaduje zachovat proporcionalitu regulace a stejné podmínky pro využití svých nemovitostí jako při druhém okraji komunikace, kde je umístěna budova Soudu č. Tower B a neomezovat jeho vlastnická práva nad přiměřenou míru.

Podatel nabyl předmětnou nemovitost v dobré víře, že bude možné ji významně developovat a tak zatraktivnit lokalitu obyvatelům i návštěvníkům města. Tento přístup by měl významně přispět k lukrativnosti daného území a pomoci jeho rozvoji. Jednalo se o objekt bývalé tiskárny, který byl zchátralý a neudržovaný, s absencí koncepční údržby pro zachování jeho dobrého stavebně-technického stavu. Podatel má dlouhodobě zájem tento areál výrazně revitalizovat, jelikož se nachází z velké části v původním nevyhovujícím stavebně – technickém stavu. Podatel tak počítá s realizací komerčního areálu plnícího vícero funkcí, který by výrazně podpořil rozvojový potenciál dané lokality a efektivně využil již dostupnou infrastrukturu.

Záměr revitalizace objektu je však podatel nucen již několik let odkládat v důsledku doposud neschválené změny platného územního plánu (žádost o změnu UP z důvodu funkčního využití objektu vč. změny IPP je datována již z 5/2015). Z toho důvodu se podatel z pozice dotčeného vlastníka aktivně účastní procesu pořizování nového územního plánu města Brna. Podatel má v současnosti zpracovánu podrobnou objemovou studii objektu, která v souladu s urbanistickou koncepcí Upraveného návrhu ÚPmB počítá s intenzifikací využití území s mísením funkcí. Už jen proporce a měřítko plánovaného objektu prokazují, že cílem daného projektu podatele je oslovit a zaujmout investory i spotřebitele v kontextu přesahujícím hranice města Brna.

S ohledem na výše uvedené dále podateli nevyhovuje vymezení plochy v Upraveném návrhu ÚPmB jako plochy komerční vybavenosti W, a to zejména z důvodu regulace ploch pro velkoobchod a maloobchod a to jak v hlavním využití (pouze do 5 000 m^2 prodejní plochy na objekt), tak ani v podmínečně přípustném využití pro maloobchod (5 000-10 000m^2 prodejní plochy). Aktuální znění těchto podmínek (regulativů) nadto vyvolává značné nejasnosti ohledně jejich interpretace.

Hlavní využití plochy komerční vybavenosti – W pro velkoobchod a maloobchod do 5000 m^2 je vztaženo k *„prodejní ploše na objekt"*. Podmíněně přípustné využití v rozmezí 5 000-10 000m^2 pak k *„prodejní ploše, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu"*. Z použitých formulací není zřejmé, zda je bez dalšího možné např. umístit v jednom objektu více provozoven maloobchodu, přičemž každá z nich bude mít do 5000 m^2 a v součtu mohou stanovenou výměru 5000 m^2 překročit, či zda se má maximální výměra prodejní plochy maloobchodu a velkoobchodu vztahovat na objekt jako celek. Totéž platí v případě podmíněně přípustného využití. Druhý způsob výkladu je pro podatele

nepřijatelný, neboť již jen stávající objekt bývalé tiskárny dosahuje půdorysných rozměrů cca 14000 m^2 a dle současného vymezení v Upraveném návrhu ÚPmB by tak nebylo možné dostatečně efektivně využít potenciál řešeného území.

Z uvedeného plyne, že vymezení přípustnosti využití ploch komerční vybavenosti – W v Upraveném návrhu ÚPmB je značně neurčité, což způsobuje nesrozumitelnost navržené regulace. K problematice nesrozumitelnosti územního plánu, jakožto opatření obecné povahy, se vyjadřoval Nejvyšší správní soud např. ve svém rozsudku ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010-130, ve kterém uvedl, že: *„Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem. Správní rozhodnutí, které zakládá, mění, ruší nebo závazně určuje práva a povinnosti, musí být srozumitelné, aby z něj bylo možno jednoznačně seznat, jaká práva či povinnosti jsou zakládána, měněna, rušena nebo závazně určována. Jestliže je správní rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost, jedná se (společně s nepřezkoumatelnosti rozhodnutí pro nedostatek důvodů) o důvod pro jeho zrušení soudem i bez nutnosti nařídit ve věci jednání [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.], přičemž v souladu se závěry rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu je správní soud povinen k takové nepřezkoumatelnosti přihlížet z úřední povinnosti (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 15. 1. 2008, čj. 2 As 34/2006-73, č. 1546/2008 Sb. NSS).“*

Je patrné, že Upravený návrh ÚPmB při stanovení předmětného regulativu pro plochy W navazuje na obdobně problematickou regulaci obsaženou v platném územním plánu. Pro smíšené plochy obchodu a služeb – SO a smíšené plochy výroby a služeb – SV je dle platného územního plánu přípustnost jejich využití pro maloobchodní a velkoobchodní provozovny taktéž navázána na jejich prodejní plochu bez bližší specifikace. Z platné regulace tak nelze jednoznačně určit , zda se stanovená maximální výměra týká celé funkční plochy, jednotlivých staveb v ploše umisťovaných, nebo jednotlivých provozoven.

Území, v němž se nacházejí pozemky podatelů a jehož se týká tato námitka, je do značné míry charakterizováno přítomností velkých komerčních objektů a areálů, které jako celek (jako jednotlivé stavby) jednoznačně přesahují limity výměry pro maloobchodní a velkoobchodní provozovny v plochách SO, resp. SV, v nichž se tyto stavby dle platného územního plánu vesměs nacházejí. Při umisťování těchto staveb musel být řešený regulativ nepochybně aplikován ve vztahu k jednotlivým provozovnám, nikoli ke stavbě či ploše jako celku, , jinak by nebyla jejich realizace možná. Zároveň nejde čistě o specifikum dané lokality, ale podobné příklady by bylo možné najít téměř na celém území města Brna. V jiných případech ovšem může být, s ohledem na neurčitost regulace, taková výstavba zcela libovolně zablokována.

Zachováním popsané neurčitosti tak přetrvává hrozba zneužití správního uvážení příslušného orgánu a nedůvodně rozdílného rozhodování o využití území vůči jednotlivým stavebníkům. S tím dále souvisí i principy stanovené v § 2 odst. 2 až § 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, které lze aplikovat i pro oblast územního plánování, kde se mj. uvádí, že: (i) správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen "dotčené osoby"), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu, (ii) má snahu, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly a dále pak v souladu s § 4, odst. 1 správního řádu že: (i) plní úkoly vyplývající z působnosti správního orgánu, má povinnost se k dotčeným osobám chovat zdvořile a podle možností jim vycházet vstříc.

V souvislosti s výše uvedeným podatel upozorňuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011 – 192, ve kterém je uvedeno, že *„V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či*

diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona."

Dále podatel připomíná, že opatření obecné povahy musí splňovat požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Omezení práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (viz např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 - 120, nebo na rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, čj. 2 Ao 3/2011 - 150).

Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 –54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že „*z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (**kritérium vhodnosti**), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (**kritérium potřebnosti**), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (**kritérium minimalizace zásahu**); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)*" (zvýraznění podatel).

S ohledem na majetkové poměry v území a rozlohu zájmového území je objektivním a odůvodněným požadavkem podatele zvýšit intenzitu využití území. Podatel s péčí řádného hospodáře pečuje o vlastní majetek a má zájem na dlouhodobě udržitelném rozvoji předmětného území, které má bezesporu významný rozvojový potenciál včetně zatraktivnění této části města pro jeho obyvatele.

Nejde ovšem jen o nesoulad navržené regulace se zájmy podatele, ale také o rozpor se základní koncepcí Upraveného návrhu ÚPmB. V rámci kapitoly 3.1 *FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ KONCEPCE* Upraveného návrhu ÚPmB je totiž výslovně stanoveno, že základními principy urbanistické koncepce je „*účelné a efektivní (udržitelné) uspořádání (ekonomická obsluha území)*" města, „*kladení důrazu na intenzitu využití širšího městského centra posílení jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města*", a dále také „*preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centru Brna před zastavěním volných ploch*". Stejně tak záměr odpovídá charakteru dotčeného území, neboť jak bylo uvedeno již výše, v dané lokalitě jsou koncentrovány právě velké prodejní areály a objekty. Koncepce území jako zhuštěného komerčního sektoru je tedy již jasně dána. Tato skutečnost je jevem, na který by měl Upravený návrh ÚPmB navazovat.

Podatelův záměr v území odpovídá taktéž obecným cílům a úkolům územního plánování ve smyslu ust. § 18 a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 - 3 stavebního zákona mezi cíle územního plánování nepochybně patří: (i) vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, (ii) zajišťovat 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 orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry

změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, sledují společenský a hospodářský potenciál rozvoje území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Záměr podatele jednoznačně směřuje k hospodářskému rozvoji území, ale také k podpoře jeho sociální funkce, neboť plánovaný polyfunkční areál bude uspokojovat široké spektrum potřeb obyvatel města, ale i lidí z širokého okolí. Jelikož má být projekt podatele realizován v území, kde se již v současné době nachází především objekty obdobného rázu, nebudou jím ani nijak výrazně narušeny přírodní podmínky, neboť dotčené území je těmto funkcím již uzpůsobeno. V konečném důsledku může projekt naopak přispět příznivějším přírodním poměrům, neboť má dojít k revitalizaci dosud zanedbaného objektu s respektem k přírodnímu pilíři. Podatel počítá s aplikací moderních technologií, současných poznatků z oboru architektury a urbanismu i prvků modrozelené infrastruktury, čímž adekvátně reaguje na globální změnu klimatických podmínek, ale přitom také citlivě vychází z místních přírodních hodnot, mezi kterými dominuje řeka Svratka a její nábřeží.

Dále pak mezi úkoly územního plánování nepochybně v souladu s § 19 odst. 1 písm. b - e) patří: (i) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, (ii) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, (iii) 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, (iv) 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.

Vzhledem k citovaným úkolům územního plánování je významná především současná povaha dotčeného území, neboť záměr podatele odpovídá konceptu lokality, kde se koncentrují rozsáhlejší areály a objekty komerční výroby a služeb, které by nebylo kvůli jejich prostorovým nárokům žádoucí umisťovat v jiných částech města. Je tedy zřejmé, že projekt podatele vychází z urbanistické koncepce dle výše citovaných úkolů územního plánování. Pakliže jsou již v současnosti prostřednictvím vymezení přípustného využití území, ale i prostorovou regulací indexem podlažních ploch, dány výchozí podmínky pro umístění takových objektů, se kterými v území počítá podatel, je nepřípustné, aby se Upravený návrh ÚPmB bez jakéhokoliv odůvodnění od dlouhodobě budované koncepce řešené lokality odchýlil.

Z výše uvedených důvodu podatel primárně žádá o změnu funkčního využití na plochu nákupních a zábavních center a zvláštních areálů s označením X. Tato funkční plocha odpovídá záměru podatele dle výše uvedených parametrů, vylučuje hrozbu nedůvodných rozdílů při rozhodování v území a zároveň lépe vyhovuje i výše vytčeným cílům a úkolům územního plánování a také koncepci a kontinuitě Upraveného návrhu ÚPmB..

Potenciální uživatelé podatelem plánovaných prostor jsou korporátní společnosti, které mají nikoli regionální, ale i přeshraniční dosah (zastoupení sítě globálních společností umísťovaných v obchodních centrech, které působí po celém světe, mají zájem o situování i v dané lokalitě). Příliv takových uživatelů by měl být žádoucí i pro město Brno a bude mít bezesporu i pozitivní vliv jak na ekonomickou a hospodářskou situaci města, tak atraktivnost dané lokality, což přispěje k jejímu dlouhodobému rozvoji. S ohledem na charakter okolního využití budov, skvělou dopravní dostupnost (u vysoce frekventované ulice Heršpická) a možnost řešení dopravy v klidu přímo v areálu a v bezprostředním okolí (kde se nachází administrativní kampus, rozsáhlé plochy občanské vybavenosti nejenom pro obyvatele ale i návštěvníky města) se stane i tato lokalita vysoce žádanou a atraktivní pro její návštěvníky.

Tedy jedná se o lokalitu, která je pro tuto funkci velmi vhodná a nijak nenarušuje již stávající charakter tohoto území, naopak jej ideálně doplňuje. Podatel plánuje vynaložit nemalé finanční prostředky do rozvoje tohoto území a legitimně očekává nediskriminační přístup jak samosprávného celku, tak následně správních orgánů v souladu se stavebním zákonem i se správním řádem.

V případě, že bude pořizovatel trvat na určení funkční plochy W, pak podatel požaduje změnu podmínek využití těchto ploch a konkretizaci jejího využití pro maloobchod a velkoobchod o výměře prodejní plochy provozovny do 5000 m^2, tak aby z podmínek využití jednoznačně vyplývalo, že v rámci jednoho objektu (stavby, centra, areálu) je možné takových provozoven umístit více, tedy i v případě překročení prodejní plochy 5000 m^2 v jejich celkovém součtu. Totéž potom musí platit u podmíněně přípustného využití pro velkoobchod a maloobchod v případě vícepatrového objektu, kde tedy musí být možné umístit vícero provozoven s individuální prodejní plochou v rozmezí o výměře až 10000 m^2.

S odvoláním na všechny výše uvedené skutečnosti proto podatel žádá o respektování jeho záměrů v předmětném výše vymezeném území, vlastnických práv k předmětným nemovitostem a vzetí na vědomí zdůvodnění uvedeného v těchto námitkách. Zároveň žádá o zachování rovného přístupu, který bude jednoznačně nediskriminační vůči jakémukoli subjektu v dané lokalitě.

Podatel tedy navrhuje změnu označení funkční plochy na předmětných pozemcích z označení W na X, případně změnu ve formulaci přípustného a podmíněně přípustného využití funkční plochy W s výškovou úrovní 7 (resp. případně rozvojové lokality Sty-5) tak, aby bylo jasně stanoveno, že lze v rámci jedné stavby či objektu umístit vícero provozoven maloobchodu či velkoobchodu, kdy by vždy každá z nich mohla dosahovat výměry prodejní plochy až 5000 m^2. Obdobným způsobem by pak měla být upřesněno podmíněně přípustné využití plochy pro maloobchod a velkoobchod ve vícepatrových budovách.

V případě neakceptace této námitky bude podatel nucen učinit veškeré právní kroky vedoucí k dosažení výše uvedené změny funkčního využití svých pozemků, případně i k náhradě škody za znehodnocení svého majetku a tržně nabytých pozemků, jelikož by tím došlo k neopodstatněné újmě na jeho vlastnických právech, spočívající v zamezení efektivnímu využití předmětných nemovitostí.

Údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená vlastnická práva podatele:

č.p.	k.ú.	vlastník (jméno)	adresa
240/1	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
240/2	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
240/3	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
223	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
224/1	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
288	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
289/1	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
289/2	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
293/1	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
293/2	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
302	Štýřice	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4

2 **2. Podatel požaduje změnu či úplné zrušení stanovení výškové úrovně stabilizované plochy C/k4 u objektu na adrese ul. Moravské nám. čp. 754 /13 v k.ú. Veveří a to** 2

z důvodu zcela neoprávněného zásahu do vlastnických práv a bez souvisejících vazeb našeho a snížení stávající výškové úrovně ve vazbě na objekt samotný i ve vazbě na okolní objekty. Dále pak u předmětného funkčního využití plochy smíšené obytné s označením C nesouhlasí s omezením *občanské vybavení pro objekty s přípustným omezením do 1 500 m2 prodejní plochy pro maloobchod, Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m2 do 5 000 m2, pokud jsou realizovány v patrových objektech,* **z důvodu zachování principu proporcionality a nediskriminačního přístupu ke všem subjektům (vlastníkům) v dané lokalitě.**

Zdůvodnění námitky:

Je zcela neoprávněný zásah do majetkových práv vlastníka nemovitostí omezovat výškovou úroveň stávajících nemovitostí pod výškovou míru stávajících budov. Výška objektu ve vlastnictví Podatele již nyní činí 23m a v současnosti probíhá územní řízení předmětného objektu, které v souladu se stávajícím územním plánem mu umožňuje plánovanou výšku 30m. Podatel má dále k dispozici zaměření okolních budov, které jsou zahrnuty v předmětné lokalitě (např. budova Hotelu Continental), které dosahují stávajících výšek až 49,9m. Je teda zcela neakceptovatelné, aby ze strany Pořizovatele UP bylo tak významně zasahováno do práv vlastníků nemovitostí a upravovat max. výškovou úroveň na úroveň v dané lokalitě č. 4 (max. 22m) s výškovou regulací +2m ve stabilizovaných územích. S tímto omezením v žádném případě vlastník nesouhlasí. Je zcela neobjektivní vůči stávajícím výškovým poměrům budov v dané lokalitě a zcela neopodstatněně omezuje a poškozuje vlastnická práva Podatele nad přiměřenou míru. S odvoláním na výše uvedené podatel žádá zrušení stanovené výškové úrovně v dané lokalitě nebo opravu na úroveň 6 s konstatováním, že objekty mohou dosahovat převyšující zástavby 40m.

Podatel nabyl předmětnou nemovitost v dobré víře, že bude možné ji významně developovat a tak zatraktivní lokalitu obyvatelům i návštěvníkům města. V daném období tak činí a výrazně investuje (v řádu stovek mil. Kč) k rozvoji tohoto doposud zanedbaného objektu od původních vlastníků. Tento přístup by měl významně přispět k lukrativnosti daného území a pomoci jeho rozvoji. Jednalo se o objekt bývalé tiskárny, který byl zchátralý a neudržovaný, s absencí koncepční údržby pro zachování jeho dobrého stavebně-technického stavu. Podatel má dlouhodobě zájem objekt výrazně revitalizovat, což již z části realizuje již nyní. Podatel tak počítá s realizací objektu plnícího vícero funkcí, který by výrazně podpořil rozvojový potenciál dané lokality a efektivně využil již dostupnou infrastrukturu.

Z toho důvodu se podatel z pozice dotčeného vlastníka aktivně účastní procesu pořizování nového územního plánu města Brna. Podatel má v současnosti zpracovánu dokumentaci ve stupni k územnímu rozhodnutí, která v souladu s urbanistickou koncepcí Upraveného návrhu ÚPmB počítá s intenzifikací využití území s mísením funkcí. Už jen proporce a měřítko plánovaného objektu prokazují, že cílem daného projektu podatele je oslovit a zaujmout investory i spotřebitele v kontextu přesahujícím hranice města Brna.

S ohledem na výše uvedené podateli dále nevyhovuje omezení plochy v Upraveném návrhu ÚPmB jako plochy **plochy smíšené obytné s označením C nesouhlasí s omezením** *občanské vybavení pro objekty s přípustným omezením do 1 500 m2 prodejní plochy pro maloobchod, Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m2 do 5 000 m2, pokud jsou realizovány v patrových objektech* a žádá úpravu, nebo zrušení stanoveného regulativu pro maloobchod, a to zejména z důvodu regulace ploch pro maloobchod a to jak v hlavním využití (pouze do 1 500 m^2 prodejní plochy), tak ani v podmínečně přípustném využití pro maloobchod (5 000-10 000m^2 prodejní plochy). Aktuální znění těchto podmínek (regulativů) nadto vyvolává značné nejasnosti ohledně jejich interpretace. Z použitých formulací není zřejmé, zda je bez dalšího možné např. umístit v jednom objektu více provozoven maloobchodu, přičemž každá z nich bude mít do 1 500 m^2 a v součtu mohou stanovenou výměru překročit (v podmínečně přípustném využití až do

5 000m^2) či zda se má maximální výměra prodejní plochy maloobchodu vztahovat na objekt jako celek. Druhý způsob výkladu je pro podatele nepřijatelný, neboť již jen stávající objekt bývalé tiskárny dosahuje podlažních ploch cca 9000 m^2 a dle současného vymezení v Upraveném návrhu ÚPmB by tak nebylo možné dostatečně efektivně využít potenciál řešeného území. Z platné regulace tak nelze jednoznačně určit, zda se stanovená maximální výměra týká celé funkční plochy, jednotlivých staveb v ploše umisťovaných, nebo jednotlivých provozoven.

Z uvedeného plyne, že vymezení přípustnosti využití ploch smíšených obytných s označením C v Upraveném návrhu ÚPmB je značně neurčité, což způsobuje nesrozumitelnost navržené regulace. K problematice nesrozumitelnosti územního plánu, jakožto opatření obecné povahy, se vyjadřoval Nejvyšší správní soud např. ve svém rozsudku ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010-130, ve kterém uvedl, že: „*Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem. Správní rozhodnutí, které zakládá, mění, ruší nebo závazně určuje práva a povinnosti, musí být srozumitelné, aby z něj bylo možno jednoznačně seznat, jaká práva či povinnosti jsou zakládána, měněna, rušena nebo závazně určována. Jestliže je správní rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost, jedná se (společně s nepřezkoumatelnosti rozhodnutí pro nedostatek důvodů) o důvod pro jeho zrušení soudem i bez nutnosti nařídit ve věci jednání [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.], přičemž v souladu se závěry rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu je správní soud povinen k takové nepřezkoumatelnosti přihlížet z úřední povinnosti (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 15. 1. 2008, čj. 2 As 34/2006-73, č. 1546/2008 Sb. NSS).*“
Při umisťování těchto staveb musel být řešený regulativ nepochybně aplikován ve vztahu k jednotlivým provozovnám, nikoli ke stavbě či ploše jako celku, jinak by nebyla jejich realizace možná. Zároveň nejde čistě o specifikum dané lokality, ale podobné příklady by bylo možné najít téměř na celém území města Brna. V jiných případech ovšem může být, s ohledem na neurčitost regulace, taková výstavba zcela libovolně zablokována.

Zachováním popsané neurčitosti tak přetrvává hrozba zneužití správního uvážení příslušného orgánu a nedůvodně rozdílného rozhodování o využití území vůči jednotlivým stavebníkům. S tím dále souvisí i principy stanovené v § 2 odst. 2 až § 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, které lze aplikovat i pro oblast územního plánování, kde se mj. uvádí, že: (i) správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen "dotčené osoby"), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu, (ii) má snahu, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly a dále pak v souladu s § 4, odst. 1 správního řádu že: (i) plní úkoly vyplývající z působnosti správního orgánu, má povinnost se k dotčeným osobám chovat zdvořile a podle možností jim vycházet vstříc.

V souvislosti s výše uvedeným podatel upozorňuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011 – 192, ve kterém je uvedeno, že „*V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.*“

Dále podatel připomíná, že opatření obecné povahy musí splňovat požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Omezení práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů **ústavně legitimní a o**

zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 - 120, nebo na rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, čj. 2 Ao 3/2011 - 150).

Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 –54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že „*z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (**kritérium vhodnosti**), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (**kritérium potřebnosti**), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (**kritérium minimalizace zásahu**); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)*“ (zvýraznění podatel).

S ohledem na majetkové poměry v území a rozlohu zájmového území je objektivním a odůvodněným požadavkem podatele zvýšit intenzitu využití území. Podatel s péčí řádného hospodáře pečuje o vlastní majetek a má zájem na dlouhodobě udržitelném rozvoji předmětného území, které má bezesporu významný rozvojový potenciál včetně zatraktivnění této části města pro jeho obyvatele.

Nejde ovšem jen o nesoulad navržené regulace výškové a plošné se zájmy podatele, ale také o rozpor se základní koncepcí Upraveného návrhu ÚPmB. V rámci kapitoly 3.1 *FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ KONCEPCE* Upraveného návrhu ÚPmB je totiž výslovně stanoveno, že základními principy urbanistické koncepce je „*účelné a efektivní (udržitelné) uspořádání (ekonomická obsluha území)*“ města, „*kladení důrazu na intenzitu využití širšího městského centra posílení jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města*“. Stejně tak záměr odpovídá charakteru dotčeného území, neboť jak bylo uvedeno již výše, v dané lokalitě jsou koncentrovány právě polyfunkční funkce, které do centra města nepochybně patří, aby byl zachován jeho trvale udržitelný rozvoj. Koncepce území jako zhuštěného smíšeně obytného sektoru je tedy již jasně dána. Tato skutečnost je jevem, na který by měl Upravený návrh ÚPmB navazovat.

Podatelův záměr v území odpovídá taktéž obecným cílům a úkolům územního plánování ve smyslu ust. § 18 a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 - 3 stavebního zákona mezi cíle územního plánování nepochybně patří: (i) vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, (ii) zajišťovat 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 orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, sledují společenský a hospodářský potenciál rozvoje území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Záměr podatele jednoznačně směřuje k hospodářskému rozvoji území, ale také k podpoře jeho sociální funkce, neboť plánovaný polyfunkční objekt bude uspokojovat široké spektrum potřeb obyvatel města, ale i lidí z širokého okolí. Jelikož má být projekt podatele realizován v území, kde se již v současné době nachází především objekty obdobného rázu, nebudou jím ani nijak výrazně narušeny přírodní podmínky, neboť dotčené území je těmto funkcím již

uzpůsobeno. V konečném důsledku může projekt naopak přispět příznivějším přírodním poměrům, neboť má dojít k revitalizaci donedávna zanedbaného objektu s respektem k přírodnímu pilíři. Podatel počítá s aplikací moderních technologií, současných poznatků z oboru architektury a urbanismu i prvků modrozelené infrastruktury, čímž adekvátně reaguje na globální změnu klimatických podmínek, ale přitom také citlivě vychází z místních přírodních hodnot.

Dále pak mezi úkoly územního plánování nepochybně v souladu s § 19 odst. 1 písm. b - e) patří: (i) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, (ii) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, (iii) 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, (iv) 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.

Vzhledem k citovaným úkolům územního plánování je významná především současná povaha dotčeného území, neboť záměr podatele odpovídá konceptu lokality, kde se koncentrují polyfunkční aktivity a polyfunkční (smíšené) funkce, které jsou pro tuto část širšího centra města zcela nezbytné a žádoucí. Je tedy zřejmé, že projekt podatele vychází z urbanistické koncepce dle výše citovaných úkolů územního plánování. Pakliže jsou již v současnosti prostřednictvím vymezení přípustného využití území, ale i prostorovou regulací indexem podlažních ploch, dány výchozí podmínky pro umístění takových objektů, se kterými v území počítá podatel, je nepřípustné, aby se Upravený návrh ÚPmB bez jakéhokoliv odůvodnění od dlouhodobě budované koncepce řešené lokality odchýlil.

Z výše uvedených důvodu podatel primárně žádá o změnu či úplné zrušení stanovení výškové úrovně stabilizované plochy C/k4 u objektu na adrese ul. Moravské nám. čp. 754 /13 v k.ú. Veveří. Dále pak u předmětného funkčního využití plochy smíšené obytné s označením C nesouhlasí s omezením *občanské vybavení pro objekty s přípustným omezením do 1 500 m2 prodejní plochy pro maloobchod, Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m2 do 5 000 m2, pokud jsou realizovány v patrových objektech*, **z důvodu zachování principu proporcionality a nediskriminačního přístupu ke všem subjektům (vlastníkům) v dané lokalitě.** Zrušení výše uvedených parametrů, vylučuje hrozbu nedůvodných rozdílů při rozhodování v území a zároveň lépe vyhovuje i výše vytčeným cílům a úkolům územního plánování a také koncepci a kontinuitě Upraveného návrhu ÚPmB..

Potenciální uživatelé podatelem plánovaných prostor jsou korporátní společnosti, které mají nikoli místní, ale i regionální dosah. Příliv takových uživatelů by měl být žádoucí i pro město Brno a bude mít bezesporu i pozitivní vliv jak na ekonomickou a hospodářskou situaci města, tak atraktivnost dané lokality, což přispěje k jejímu dlouhodobému rozvoji. S ohledem na charakter okolního využití budov a objektu samotného se stane i tato lokalita vysoce žádanou a atraktivní pro její návštěvníky. Tedy jedná se o lokalitu, která je pro polyfunkci velmi vhodná a nijak nenarušuje již stávající charakter tohoto území, naopak jej ideálně doplňuje. Podatel plánuje vynaložit další nemalé finanční prostředky do rozvoje tohoto objektu (zajištění UR a následně SP na zmiňovanou nástavbu a přístavbu objektu) a legitimně očekává nediskriminační přístup jak samosprávného celku, tak následně správních orgánů v souladu se stavebním zákonem i se správním řádem.

V případě, že bude pořizovatel trvat na určení plošný regulativ vymezení v ploše C, pak podatel požaduje změnu podmínek využití těchto ploch a konkretizaci jejího využití pro maloobchod o výměře prodejní plochy provozovny do 1 500m2, tak aby z podmínek využití jednoznačně vyplývalo, že v rámci jednoho objektu (staveb) je možné takových provozoven umístit více, tedy i v případě překročení prodejní plochy 1500 m^2 v jejich celkovém součtu. Totéž potom musí platit u podmíněně přípustného využití pro maloobchod v případě vícepatrového objektu, kde tedy musí být možné umístit vícero provozoven s individuální prodejní plochou v rozmezí o výměře až 5000 m^2.

S odvoláním na všechny výše uvedené skutečnosti proto podatel žádá o respektování jeho záměrů v předmětném výše vymezeném území, vlastnických práv k předmětným nemovitostem a vzetí na vědomí zdůvodnění uvedeného v těchto námitkách. Zároveň žádá o zachování rovného přístupu, který bude jednoznačně nediskriminační vůči jakémukoli subjektu v dané lokalitě.

Podatel tedy navrhuje změnu či úplné zrušení stanovení výškové úrovně stabilizované plochy u objektu na adrese ul. Moravské nám. čp. 754 /13 v k.ú. Veveří na úroveň 6 dále změnu ve formulaci přípustného a podmíněně přípustného využití funkční plochy C tak, aby bylo jasně stanoveno, že lze v rámci jedné stavby či objektu umístit vícero provozoven maloobchodu, kdy by vždy každá z nich mohla dosahovat výměry prodejní plochy až 1500 m^2. Obdobným způsobem by pak mělo být upřesněno podmíněně přípustné využití plochy pro maloobchod a velkoobchod ve vícepatrových budovách.

V případě neakceptace této námitky bude podatel nucen učinit veškeré právní kroky vedoucí k dosažení výše uvedené změny funkčního využití svých pozemků, případně i k náhradě škody za znehodnocení svého majetku a tržně nabytých pozemků, jelikož by tím došlo k neopodstatněné újmě na jeho vlastnických právech, spočívající v zamezení efektivnímu využití předmětných nemovitostí.

Údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená vlastnická práva podatele:

č.p.	k.ú.	vlastník (jméno)	adresa
1513/1, stavba na pozemku čp.754	Veveří	CREAM Brno, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4

Vymezení území dotčené námitkami:

Přiložená grafická příloha č. 1 a 2

- Přílohy, které jsou nedílnou součástí těchto námitek

Podpisy zástupců podatele:

[redacted]

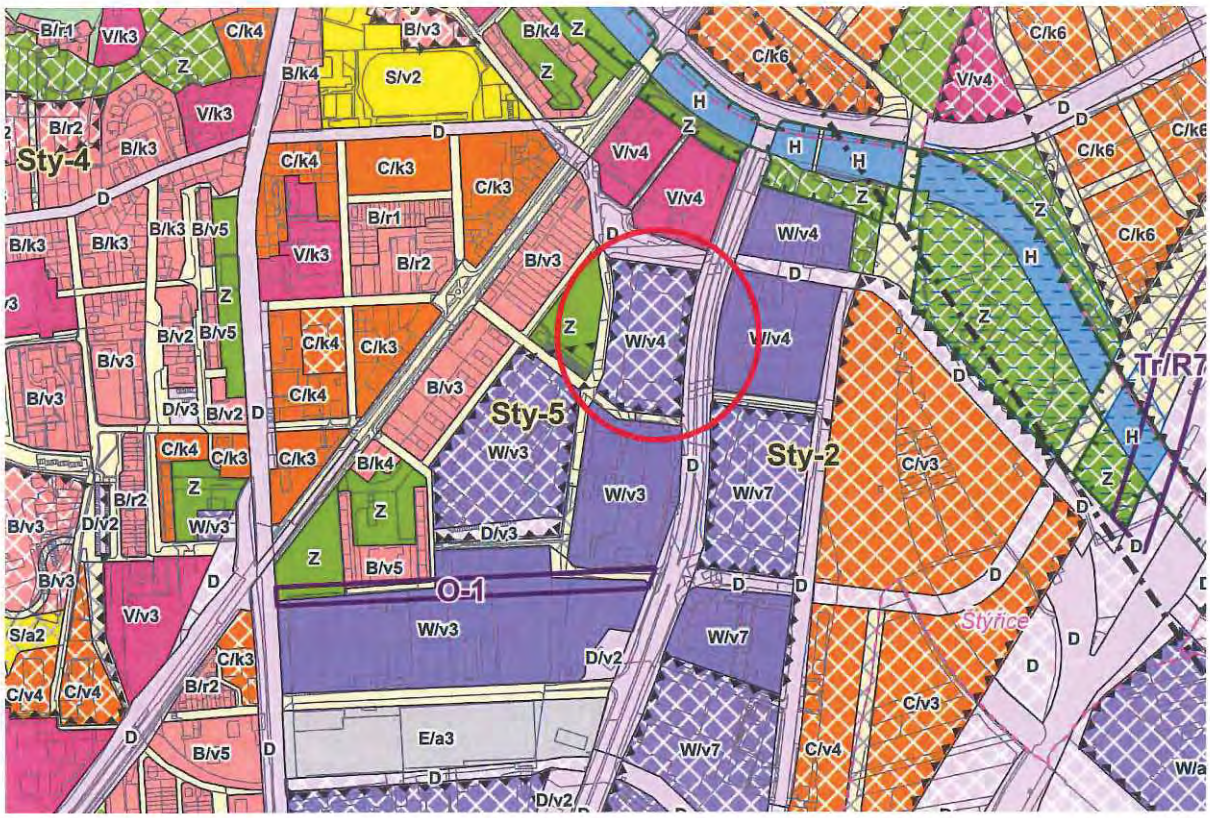
Člen představenstva
CREAM Brno, a.s.

[redacted]

Člen představenstva
CREAM Brno, a

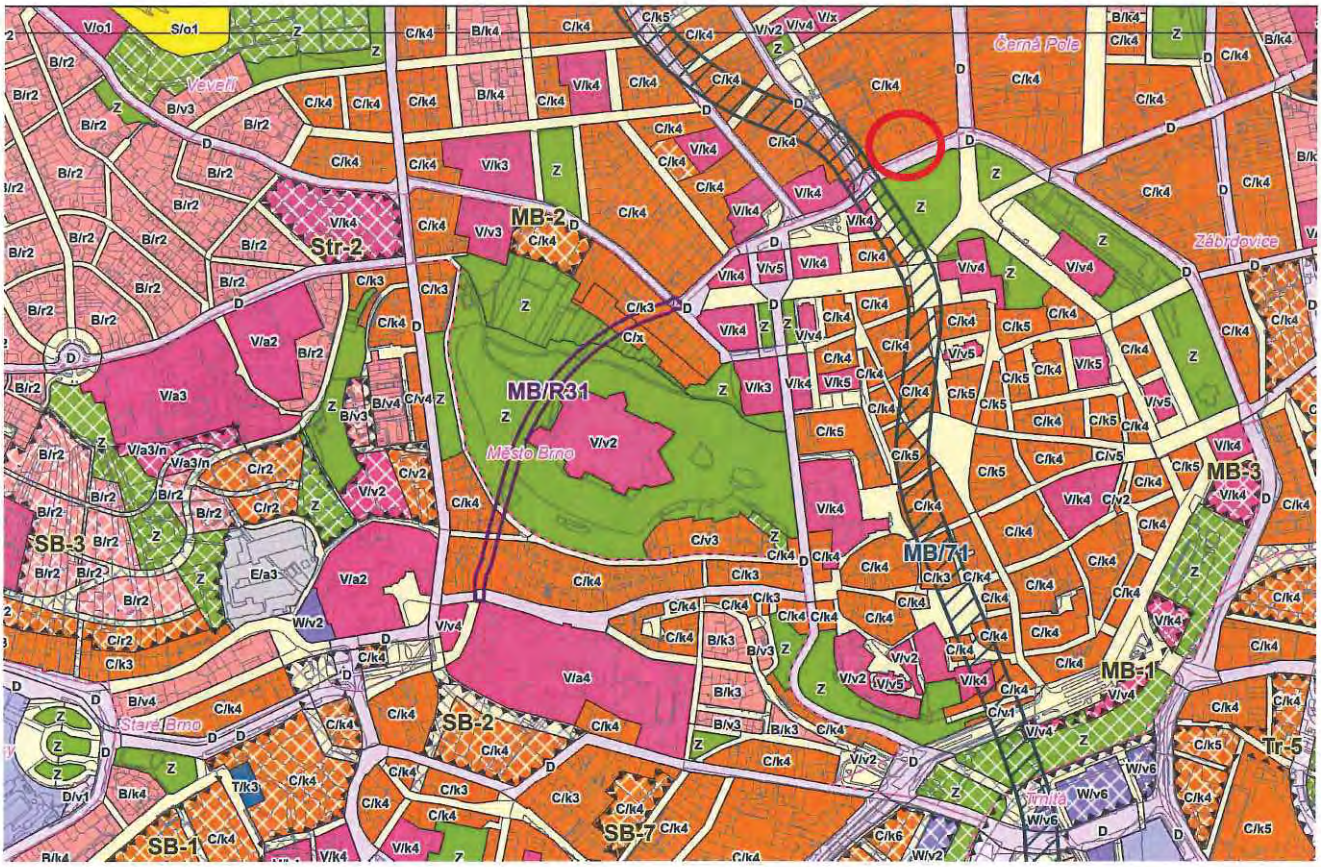
Příloha č. 1

k podané námitce bod 1 k.ú. štýřice



Příloha č. 2

k podané námitce bod 2 k.ú. Veveří



MMB/0337727/2021
Námitky

MMB/0337727/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K předmětné ploše byla uplatněna námitka podatele již v rámci prvního veřejného projednání. V této námitce podatel požadoval změnu výškové úrovně zástavby z hodnoty 3 na hodnotu 4 a tomuto požadavku bylo vyhověno. Nyní podatel požaduje stanovení výškové úrovně 7 nebo úplné zrušení výškové úrovně v ploše. Vzhledem ke skutečnosti, že návrh byl, co do výškové úrovně zástavby, upraven dle požadavku podatele, není požadavek na další změnu výškové úrovně důvodný. Výšková úroveň 4 odpovídá výškové úrovni zástavby v dané lokalitě. Výšková úroveň 7 je stanovena pouze v prověřených lokalitách na jedné straně ulice Heršpická. Návrh není diskriminační. K funkčnímu využití plochy lze uvést toliko, že návrhové plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X nejsou na základě odborného posouzení zpracovatele vymezovány a návrhu proto nelze vyhovět. Pro prodejní plochy platí, přičemž předmětné ustanovení bylo založeno již v konceptu, že prodejní plochou se rozumí hrubá podlažní plocha maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytná příslušenství). Maloobchodním zařízením se pak v tomto kontextu rozumí jedna prodejna nebo soubor všech prodejen v rámci jednoho záměru nebo v rámci jednoho funkčně propojeného celku, popř. jako součást též plocha vně prodejny, navazující na budovu a sloužící k výše popsanému způsobu využit (str. 15 závazné části upraveného návrhu). Výklad prodejních ploch v rámci záměru je tedy, v rozporu s tvrzením podatele, jednoznačný.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje u předmětné plochy (C/k4) změnu výškové úrovně zástavby z úrovně 4 (9-22 m) na úroveň 6 (12-28 m s převyšující zástavbou do 40 m), případně požaduje úplné zrušení výškového omezení (de facto stanovení výškové úrovně 7) pro předmětnou plochu. Podatel považuje stanovenou výškovou úroveň 4 za nesprávné omezení s ohledem na předmětný objekt samotný, tak s ohledem na další okolní objekty.

Výšková úroveň zástavby v návrhu ÚPmB se stanovuje na základě převládajících výšek 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. V případě předmětné lokality se výšková úroveň vymezených ploch nastavuje především s ohledem na objekty lokalizované podél městské třídy Lidická – Štefánikova – Palackého třída. Takže ačkoliv v předmětném bloku je převládající výška objektů vyšší než 22 metrů, tak podél městské třídy je to převážně výška do 22 metrů (odpovídá výškové úrovni 4). Z toho důvodu je podél celé městské třídy až na výjimky nastavena výšková úroveň zástavby 4. Tak tomu je nejen u předmětného bloku, ale podél celé této městské třídy. Zároveň platí, že pokud je v území stavba, vybočující výškovou dimenzí z okolní zástavby (např. Hotel Continental), není tato převyšující stavba určující pro případné dostavby v okolí, ale určující je závazně stanovená číselná výšková úroveň zástavby. Podatelem požadované výškové úrovně 6 a 7 byly na území města Brna vymezeny pouze u 4 konkrétních lokalit, které zpracovatel vytipoval jako vhodné pro výstavbu výškových budov. Jde o lokality Jižní čtvrť tzv. Trnitá; Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna); Heršpická a Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská.

Jedním z dalších důvodů, proč není u předmětné plochy možné povolit vyšší výškovou úroveň zástavby je skutečnost, že se předmětná plocha nachází v chráněné oblasti veduty města. Veduta města patří dle návrhu ÚPmB mezi hlavní hodnoty navržené k ochraně.

MMB/0337727/2021
Námitky

Dle zpracovatele by vyšší úroveň zástavby u předmětné plochy mohla pohled na vedutu města ohrozit, i z toho důvodu byla u předmětné plochy vymezena „pouze“ výšková úroveň 4.
Dle návrhu ÚPmB 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. Nad uvedenou maximální výšku je dále možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy a také je zde možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy, s maximálním sklonem 45°.
Výšková úroveň 4 také umožňuje umístění tzv. lokální dominanty, a to až do výšky 40 m. Umístění lokální dominanty je přípustné u urbanisticky významných situací, které jsou podrobně popsány v kapitole 6.4.2 textové části výroku navrhovaného ÚPmB. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality. Z hlediska ochrany veduty města platí, že u vyhodnocování konkrétních záměrů je důležitá nejenom výška budoucích staveb, ale i jejich tvar a celková velikost; štíhlá silueta výškového objektu má zpravidla menší nežádoucí dopad na vedutu než například nevhodně orientovaný deskový objekt. Veškeré záměry v územích s výškovou úrovní 4, 5, 6 a 7 umístěné ve sledované výseči je nutné pro jejich přípustnost vyhodnotit z hlediska jejich případného negativního působení na vedutu města.
Podatel dále nesouhlasí u obecného regulativu ploch smíšených obytných (C) s nastavenými podmínkami, které se týkají omezení povolené prodejní plochy pro maloobchod. Konkrétně jde o povolené hlavní využití plochy C: „objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy“ a dále o podmínečně přípustné využití plochy C: „Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m2 do 5 000 m2, pokud jsou realizovány v patrových objektech“. Podatel s nimi nesouhlasí z důvodu nezachování proporcionality a diskriminačního přístupu k subjektům (vlastníkům) v dané lokalitě. Podatel požaduje buď vypuštění těchto podmínek z návrhu ÚPmB, případně žádá úpravu těchto podmínek tak, aby z nich vyplývalo, že výše uvedené limity platí pro jednotlivé provozovny, a nikoliv pro celé objekty či celé funkční plochy.
Při stanovování velikosti výměry přípustných maloobchodních ploch vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarkety a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná velikost standardních typických prodejen maloobchodu se v průměru pohybuje v rozmezí 800 – 1 200 m2, v hustě obydlených oblastech dokonce až 1 500 m2. Stanovené limity velikosti prodejní plochy u ploch smíšených obytných tudíž neznemožňují realizaci běžného občanského vybavení obvyklého ve městě. Zpracovatel nepovažuje za vhodné navyšovat stanovené limity prodejních ploch pro maloobchod u ploch smíšených obytných.
Tyto stanovené limity se vždy vztahují k jednomu stavebnímu záměru (jednomu objektu či k jednomu funkčně propojenému celku). Neplatí tedy to, že by stanovené limity platily pro celou funkční plochu dohromady (v takovém případě by šlo skutečně o diskriminační a neproporcionální regulativ). Zároveň ale neplatí ani to, že by stanovené limity platily pro jednotlivé provozovny v rámci jednoho objektu. Prodejní plocha v rámci jednoho stavebního záměru se sčítá pro celý záměr dohromady. V plochách smíšených obytných tudíž není možné umístit stavební záměr s celkovou maloobchodní plochou větší než 5 000 m2. Takto nastavený regulativ vznikl na základě odborného posouzení zpracovatele, které vycházelo z výše zmíněných šetření, a nebude se v návrhu ÚPmB nijak měnit. Dle zpracovatele je to v návrhu ÚPmB popsáno dostatečně srozumitelně a není možný různý výklad daných omezení.
Pro předmětnou plochu tudíž platí stejně jako pro všechny ostatní plochy smíšené obytné, jako možné hlavní využití maloobchodní prodej s celkovou prodejní plochou do 1 500 m2 a podmínečně přípustné využití pro maloobchod o celkové prodejní ploše od 1 500 m2 do 5 000 m2 za podmínek stanovených ve výroku návrhu ÚPmB. Plochy smíšené však nenabízejí pouze využití pro maloobchod. Jako hlavní způsob využití je v nich možné také

MMB/0337727/2021
Námitky

umístit občanské vybavení stejné jako u ploch veřejné (V) a komerční (W) vybavenosti, tedy: stravování, ubytování, administrativu, služby atp., dále bydlení, nerušící výrobu či sport.

1635

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337729/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:



DS

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

K č. j. MMB/0233240/2021

Podatel:
CREAM SICAV, a.s.
se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4
IČ: 28545320

V Praze dne 28. 6. 2021

Námitky k podstatně upravenému návrhu Územního plánu města Brna podle § 52 stavebního zákona

Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje, jako pořizovatel návrhu Územního plánu města Brna (dále „**pořizovatel**"), doručil veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č. j. MMB/0233240/2021, podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „**stavební zákon**"), oznámení o opakovaném veřejném projednání podstatně upraveného Návrhu Územního plánu města Brna ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona včetně Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále „**Upravený návrh ÚPmB**") a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k Upravenému návrhu ÚP, a to do sedmi dnů ode dne veřejného projednání, které se koná ve dnech 21. a 22. 6. 2021, tj. do 29. 6. 2021.

Pořizovatel dále v oznámení výslovně uvedl, že *„rozsah podstatných úprav Návrhu ÚPmB je natolik široký, že budou veškerá řádně a včas uplatněná podání vyhodnocena stejným způsobem jako po veřejných projednáních v roce 2020, tzn. žádné nebude zamítnuto kvůli formálnímu důvodu, že by se vztahovalo mimo projednávaný rozsah podstatných úprav. Pořizovatel tento postup předem avizuje s ohledem na zajištění maximální transparentnosti a vstřícnosti pořizovacího procesu."*

Podatel jako vlastník níže uvedených pozemků a staveb, tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující

n á m i t k y

proti Upravenému návrhu ÚPmB:

1. **Podatel požaduje změnu či úplné zrušení stanovení výškové úrovně stabilizované plochy B/k3 u objektu na adrese Palackého třída, čp. 667/21 v k.ú. Královo Pole a to z důvodu zcela neoprávněného zásahu do vlastnických práv a bez souvisejících vazeb našeho a snížení stávající výškové úrovně ve vazbě na objekt samotný i ve vazbě na okolní objekty. Dále pak u předmětného funkčního využití plochy smíšené obytné s označením B nesouhlasí s omezením** *občanské vybavení pro objekty s přípustným omezením do 1 000 m2 prodejní plochy pro maloobchod, Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m2, pokud jsou*

realizovány v patrových objektech, **z důvodu zachování principu proporcionality a nediskriminačního přístupu ke všem subjektům (vlastníkům) v dané lokalitě.**

Zdůvodnění námitky:

Je zcela neoprávněný zásah do majetkových práv vlastníka nemovitostí omezovat výškovou úroveň stávajících nemovitostí pod výškovou míru stávajících budov. Výška okolních objektů ve stávající zástavbě, resp. stabilizovaném území objektu již nyní činí více než 16m, vč. 2m ve stabilizované lokalitě. V současnosti u podatele probíhá společné územní a stavební řízení předmětného objektu, které v souladu se stávajícím územním plánem mu umožňuje daleko vyšší výškovou úroveň, vč. skutečnosti se objekty v dané lokalitě převyšují výrazně i 20m. Je tedy zcela neakceptovatelné, aby ze strany Pořizovatele UP bylo tak významně zasahováno do práv vlastníků nemovitostí a upravovat max. výškovou úroveň na úroveň v dané lokalitě č. 3 (max. 16m) s výškovou regulací +2m ve stabilizovaných územích. S tímto omezením v žádném případě vlastník nesouhlasí. Je zcela neobjektivní vůči stávajícím výškovým poměrům budov v dané lokalitě a zcela neopodstatněně omezuje a poškozuje vlastnická práva Podatele nad přiměřenou míru. S odvoláním na výše uvedené podatel žádá zrušení stanovené výškové úrovně v dané lokalitě nebo opravu na úroveň 5.

Podatel nabyl předmětnou nemovitost v dobré víře, že bude možné ji významně developovat a tak zatraktivní lokalitu obyvatelům i návštěvníkům města. V daném období tak činí a výrazně investuje (v řádu desítek mil. Kč) k rozvoji tohoto doposud zanedbaného objektu. Tento přístup by měl významně přispět k lukrativnosti daného území a pomoci jeho rozvoji. Jednalo se o objekt, který byl neudržovaný, s absencí koncepční údržby pro zachování jeho dobrého stavebně-technického stavu. Podatel má dlouhodobě zájem objekt výrazně revitalizovat, což z části realizuje již nyní. Podatel tak počítá s realizací objektu plnícího vícero funkcí, který by výrazně podpořil rozvojový potenciál dané lokality a efektivně využil již dostupnou infrastrukturu.

Z toho důvodu se podatel z pozice dotčeného vlastníka aktivně účastní procesu pořizování nového je společnému povolení, která v souladu s urbanistickou koncepcí Upraveného návrhu ÚPmB počítá s intenzifikací využití území s mísením funkcí. Už jen proporce a měřítko plánovaného objektu prokazují, že cílem daného projektu podatele je oslovit a zaujmout investory i spotřebitele v kontextu přesahujícím hranice města Brna.

S ohledem na výše uvedené podateli dále nevyhovuje omezení plochy v Upraveném návrhu ÚPmB jako plochy **plochy bydlení s označením B nesouhlasí s omezením** *občanské vybavení pro objekty s přípustným omezením do 1 000 m2 prodejní plochy pro maloobchod, Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše 1 500 m2, pokud jsou realizovány v patrových objektech* a žádá úpravu, nebo zrušení stanoveného regulativu pro maloobchod, a to zejména z důvodu regulace ploch pro maloobchod a to jak v hlavním využití (pouze do 1 000 m^2 prodejní plochy), tak ani v podmínečně přípustném využití pro maloobchod (1 500m^2 prodejní plochy). Aktuální znění těchto podmínek (regulativů) nadto vyvolává značné nejasnosti ohledně jejich interpretace. Z použitých formulací není zřejmé, zda je bez dalšího možné např. umístit v jednom objektu více provozoven maloobchodu, přičemž každá z nich bude mít do 1 000 m^2 a v součtu mohou stanovenou výměru překročit (v podmínečně přípustném využití až do 1 500m^2) či zda se má maximální výměra prodejní plochy maloobchodu vztahovat na objekt jako celek. Druhý způsob výkladu je pro podatele nepřijatelný, dle současného vymezení v Upraveném návrhu ÚPmB by tak nebylo možné dostatečně efektivně využít potenciál řešeného území. Z platné regulace tak nelze jednoznačně určit, zda se stanovená maximální výměra týká celé funkční plochy, jednotlivých staveb v ploše umisťovaných, nebo jednotlivých provozoven.

Z uvedeného plyne, že vymezení přípustnosti využití ploch bydlení s označením B v Upraveném návrhu ÚPmB je značně neurčité, což způsobuje nesrozumitelnost navržené

regulace. K problematice nesrozumitelnosti územního plánu, jakožto opatření obecné povahy, se vyjadřoval Nejvyšší správní soud např. ve svém rozsudku ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 Ao 6/2010-130, ve kterém uvedl, že: „*Požadavek na srozumitelnost opatření obecné povahy jako podmínka přezkoumatelnosti opatření obecné povahy plyne rovněž z jeho charakteristiky jako mezičlánku mezi správním rozhodnutím a právním předpisem. Správní rozhodnutí, které zakládá, mění, ruší nebo závazně určuje práva a povinnosti, musí být srozumitelné, aby z něj bylo možno jednoznačně seznat, jaká práva či povinnosti jsou zakládána, měněna, rušena nebo závazně určována. Jestliže je správní rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost, jedná se (společně s nepřezkoumatelnosti rozhodnutí pro nedostatek důvodů) o důvod pro jeho zrušení soudem i bez nutnosti nařídit ve věci jednání [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.], přičemž v souladu se závěry rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu je správní soud povinen k takové nepřezkoumatelnosti přihlížet z úřední povinnosti (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 15. 1. 2008, čj. 2 As 34/2006-73, č. 1546/2008 Sb. NSS).*"
Při umisťování těchto staveb musel být řešený regulativ nepochybně aplikován ve vztahu k jednotlivým provozovnám, nikoli ke stavbě či ploše jako celku, jinak by nebyla jejich realizace možná. Zároveň nejde čistě o specifikum dané lokality, ale podobné příklady by bylo možné najít téměř na celém území města Brna. V jiných případech ovšem může být, s ohledem na neurčitost regulace, taková výstavba zcela libovolně zablokována.

Zachováním popsané neurčitosti tak přetrvává hrozba zneužití správního uvážení příslušného orgánu a nedůvodně rozdílného rozhodování o využití území vůči jednotlivým stavebníkům. S tím dále souvisí i principy stanovené v § 2 odst. 2 až § 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, které lze aplikovat i pro oblast územního plánování, kde se mj. uvádí, že: (i) správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen "dotčené osoby"), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu, (ii) má snahu, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly a dále pak v souladu s § 4, odst. 1 správního řádu že: (i) plní úkoly vyplývající z působnosti správního orgánu, má povinnost se k dotčeným osobám chovat zdvořile a podle možností jim vycházet vstříc.

V souvislosti s výše uvedeným podatel upozorňuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011 – 192, ve kterém je uvedeno, že „*V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.*"

Dále podatel připomíná, že opatření obecné povahy musí splňovat požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Omezení práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (viz např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 - 120, nebo na rozsudek NSS ze dne 2. 6. 2011, čj. 2 Ao 3/2011 - 150).

Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 –54 je přiměřenost práva a právní regulace jedním ze základních atributů právního státu s tím, že „*z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se*

*zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (**kritérium vhodnosti**), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (**kritérium potřebnosti**), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (**kritérium minimalizace zásahu**); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je **následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli** (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)*" (zvýraznění podatel).

S ohledem na majetkové poměry v území a rozlohu zájmového území je objektivním a odůvodněným požadavkem podatele zvýšit intenzitu využití území. Podatel s péčí řádného hospodáře pečuje o vlastní majetek a má zájem na dlouhodobě udržitelném rozvoji předmětného území, které má bezesporu významný rozvojový potenciál včetně zatraktivnění této části města pro jeho obyvatele.

Nejde ovšem jen o nesoulad navržené regulace výškové a plošné se zájmy podatele, ale také o rozpor se základní koncepcí Upraveného návrhu ÚPmB. V rámci kapitoly 3.1 *FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ KONCEPCE* Upraveného návrhu ÚPmB je totiž výslovně stanoveno, že základními principy urbanistické koncepce je *„účelné a efektivní (udržitelné) uspořádání (ekonomická obsluha území)"* města, *„kladení důrazu na intenzitu využití širšího městského centra posílení jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města"*. Stejně tak záměr odpovídá charakteru dotčeného území, neboť jak bylo uvedeno již výše, v dané lokalitě jsou koncentrovány právě polyfunkční funkce, které do centra města nepochybně patří, aby byl zachován jeho trvale udržitelný rozvoj. Koncepce území jako zhuštěného smíšeně obytného sektoru je tedy již jasně dána. Tato skutečnost je jevem, na který by měl Upravený návrh ÚPmB navazovat.

Podatelův záměr v území odpovídá taktéž obecným cílům a úkolům územního plánování ve smyslu ust. § 18 a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 - 3 stavebního zákona mezi cíle územního plánování nepochybně patří: (i) vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, (ii) zajišťovat 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 orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, sledují společenský a hospodářský potenciál rozvoje území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Záměr podatele jednoznačně směřuje k hospodářskému rozvoji území, ale také k podpoře jeho sociální funkce, neboť plánovaný polyfunkční objekt bude uspokojovat široké spektrum potřeb obyvatel města, ale i lidí z širokého okolí. Jelikož má být projekt podatele realizován v území, kde se již v současné době nachází především objekty obdobného rázu, nebudou jím ani nijak výrazně narušeny přírodní podmínky, neboť dotčené území je těmto funkcím již uzpůsobeno. V konečném důsledku může projekt naopak přispět příznivějším přírodním poměrům, neboť má dojít k revitalizaci donedávna zanedbaného objektu s respektem k přírodnímu pilíři. Podatel počítá s aplikací moderních technologií, současných poznatků z oboru architektury a urbanismu i prvků modrozelené infrastruktury, čímž adekvátně reaguje na globální změnu klimatických podmínek, ale přitom také citlivě vychází z místních přírodních hodnot.

Dále pak mezi úkoly územního plánování nepochybně v souladu s § 19 odst. 1 písm. b - e) patří: (i) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, (ii) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem

na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, (iii) 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, (iv) 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.

Vzhledem k citovaným úkolům územního plánování je významná především současná povaha dotčeného území, neboť záměr podatele odpovídá konceptu lokality, kde se koncentrují polyfunkční aktivity a polyfunkční (smíšené) funkce, které jsou pro tuto část širšího centra města zcela nezbytné a žádoucí. Je tedy zřejmé, že projekt podatele vychází z urbanistické koncepce dle výše citovaných úkolů územního plánování. Pakliže jsou již v současnosti prostřednictvím vymezení přípustného využití území, ale i prostorovou regulací indexem podlažních ploch, dány výchozí podmínky pro umístění takových objektů, se kterými v území počítá podatel, je nepřípustné, aby se Upravený návrh ÚPmB bez jakéhokoliv odůvodnění od dlouhodobě budované koncepce řešené lokality odchýlil.

Z výše uvedených důvodu podatel primárně žádá o změnu či úplné zrušení stanovení výškové úrovně stabilizované plochy B/k3 u objektu na adrese Palackého třída, čp. 667/21 v k.ú. Královo Pole. Dále pak u předmětného funkčního využití plochy bydlení s označením B nesouhlasí s omezením *občanské vybavení pro objekty s přípustným omezením do 1 000 m2 prodejní plochy pro maloobchod, Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m2, pokud jsou realizovány v patrových objektech,* **z důvodu zachování principu proporcionality a nediskriminačního přístupu ke všem subjektům (vlastníkům) v dané lokalitě.** Zrušení výše uvedených parametrů, vylučuje hrozbu nedůvodných rozdílů při rozhodování v území a zároveň lépe vyhovuje i výše vytčeným cílům a úkolům územního plánování a také koncepci a kontinuitě Upraveného návrhu ÚPmB.

Potenciální uživatelé podatelem plánovaných prostor jsou korporátní společnosti, které mají nikoli místní, ale i regionální dosah. Příliv takových uživatelů by měl být žádoucí i pro město Brno a bude mít bezesporu i pozitivní vliv jak na ekonomickou a hospodářskou situaci města, tak atraktivnost dané lokality, což přispěje k jejímu dlouhodobému rozvoji. S ohledem na charakter okolního využití budov a objektu samotného se stane i tato lokalita vysoce žádanou a atraktivní pro její návštěvníky. Tedy jedná se o lokalitu, která je pro polyfunkci velmi vhodná a nijak nenarušuje již stávající charakter tohoto území, naopak jej ideálně doplňuje. Podatel plánuje vynaložit další nemalé finanční prostředky do rozvoje tohoto objektu (zajištění UR a následně SP) a legitimně očekává nediskriminační přístup jak samosprávného celku, tak následně správních orgánů v souladu se stavebním zákonem i se správním řádem.

V případě, že bude pořizovatel trvat na určení plošný regulativ vymezení v ploše B, pak podatel požaduje změnu podmínek využití těchto ploch a konkretizaci jejího využití pro maloobchod o výměře prodejní plochy provozovny do 1 000m2, tak aby z podmínek využití jednoznačně vyplývalo, že v rámci jednoho objektu (staveb) je možné takových provozoven umístit více, tedy i v případě překročení prodejní plochy 1000 m^2 v jejich celkovém součtu. Totéž potom musí platit u podmíněně přípustného využití pro maloobchod v případě vícepatrového objektu, kde tedy musí být možné umístit vícero provozoven s individuální prodejní plochou o výměře až 1 500m^2.

S odvoláním na všechny výše uvedené skutečnosti proto podatel žádá o respektování jeho záměrů v předmětném výše vymezeném území, vlastnických práv k předmětným nemovitostem a vzetí na vědomí zdůvodnění uvedeného v těchto námitkách. Zároveň žádá o

zachování rovného přístupu, který bude jednoznačně nediskriminační vůči jakémukoli subjektu v dané lokalitě.

Podatel tedy navrhuje změnu či úplné zrušení stanovení výškové úrovně stabilizované plochy u objektu na adrese Palackého třída čp. 667/21 v k.ú. Královo Pole na úroveň 5 dále změnu ve formulaci přípustného a podmíněně přípustného využití funkční plochy B tak, aby bylo jasně stanoveno, že lze v rámci jedné stavby či objektu umístit vícero provozoven maloobchodu, kdy by vždy každá z nich mohla dosahovat výměry prodejní plochy až 1000 m². Obdobným způsobem by pak mělo být upřesněno podmíněně přípustné využití plochy pro maloobchod ve vícepatrových budovách.

V případě neakceptace této námitky bude podatel nucen učinit veškeré právní kroky vedoucí k dosažení výše uvedené změny funkčního využití svých pozemků, případně i k náhradě škody za znehodnocení svého majetku a tržně nabytých pozemků, jelikož by tím došlo k neopodstatněné újmě na jeho vlastnických právech, spočívající v zamezení efektivnímu využití předmětných nemovitostí.

Údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená vlastnická práva podatele:

č.p.	k.ú.	vlastník (jméno)	adresa
Palackého třída parc. č. 1760, 1761, čp. 667/21	Královo Pole	CREAM SICAV, a.s.	Nuselská 262/34, Nusle, 14000 Praha 4

Vymezení území dotčené námitkami:

Přiložená grafická příloha č. 1

- Příloha, která je nedílnou součástí těchto námitek

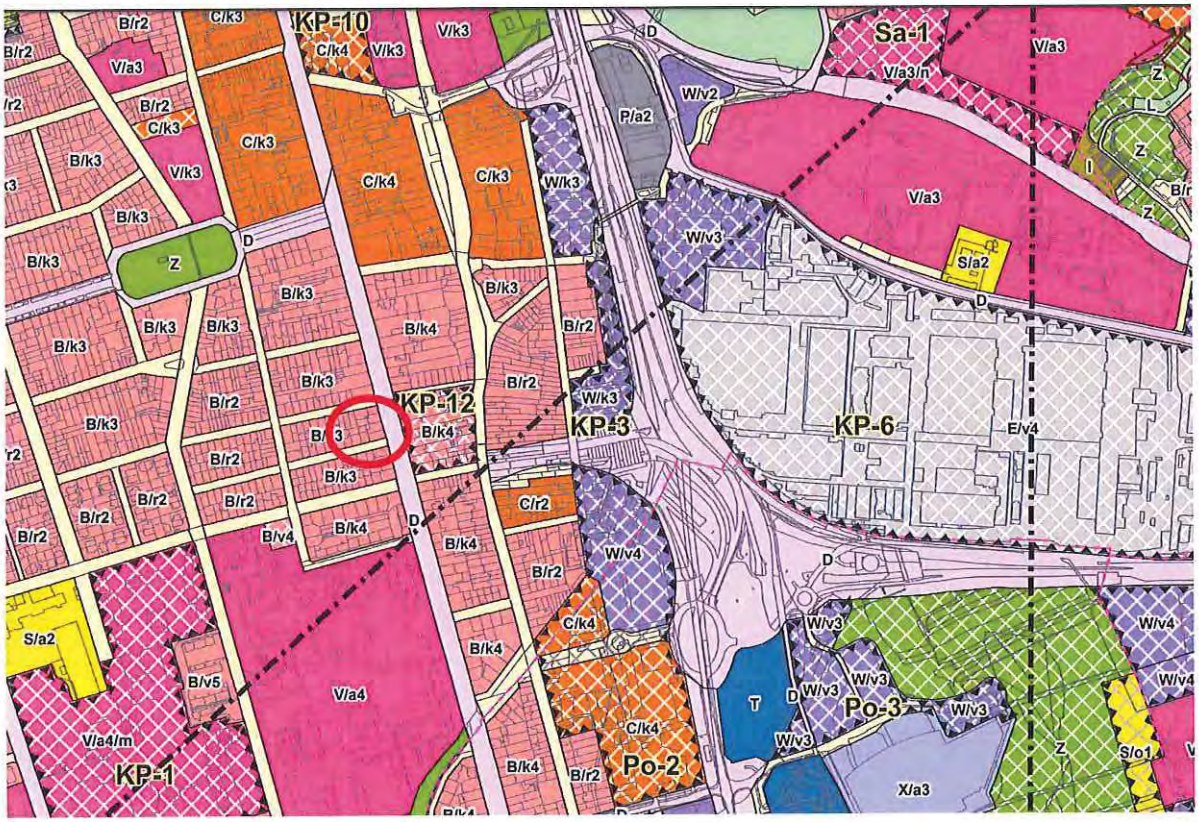
Podpisy zástupců podatele:

[redacted]
Člen představenstva
CREAM Brno, a.s.

[redacted]
Člen představenstva
CREAM Brno, a.s.

Příloha č. 1

k podané námitce bod 1 k.ú. Královo Pole



MMB/0337729/2021
Námitky

MMB/0337729/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Výšková úroveň 3 pro blok budov mezi ulicemi Vackova, Slovinská, Jungmannova a Palackého třída byla stanovena zcela v souladu s charakterem předmětného území. Při této straně Palackého třídy odpovídá zástavba přesně této výškové úrovni. Nacházejí se zde převážně domy o třech nadzemních podlažích. Zrušení prostorových regulativů je nemožné a zcela proti smyslu územního plánování a připravovaného nového ÚP. Výšková úroveň 5 je taktéž zcela neakceptovatelná pro předmětnou funkční plochu.
Přípustný a podmíněně přípustný maloobchod a jeho rozměry se měnit nebudou. Zpracovatel odborně zhodnotil že stávající regulace je vhodná. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0333 94436
Příl.:

660

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949/67
602 00 Brno

V Brně dne 28.6.2021

Podatel : [redacted]
(dále jen jako „ **Podatel** “)

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337736/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

NÁMITKY K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

I.

Magistrát Města Brna , Odbor územního plánování a rozvoje (dále jako „ **Zpracovatel** “) Připravuje nový Územní plán města Brna (dále jako „ **ÚPmB** “), kdy za tímto účelem zveřejnil koncepci nového ÚPmB (dále jako „ **Koncepce** “).

II.

Já, Podatel jsem vlastníkem pozemků **parc.č.** [redacted] **lesní pozemky** nacházející se v katastrálním území Mokrá Hora, zapsaných na listu vlastnictví [redacted] (dále jako „ **dotčené pozemky** “). Změny, kterých se dotýká Koncepce , se přímo dotýkají Dotčených pozemků, které jsou součástí lokality umístěné v plochách stavebních / návrhových i stabilizovaných) a nestavebních – volných plochách s objekty pro individuální rekreaci.

Z koncepce připravovaného ÚPmB je však patrno, že má dojít ke změně způsobu využití předmětné plochy (tj. Dotčených pozemků), která je součástí výše zmíněné lokality na plochy plošně sjednocené na stabilizované plochy bydlení a stabilizované plochy lesní.

III.

Ve svém odůvodnění se Zpracovatel odvolává na vyhlášku č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území a na základě těchto s odbornou péčí prověřil , navrhl a vyhodnotil nejmožnější funkční řešení jednotlivých pozemků , resp. předmětného území.

IV.

Jsem přesvědčena, že Koncepce je ve vztahu k Dotčeným pozemkům navržena nesprávně s ohledem na faktický stav daného území , dřívějších námitek a společné námitky obyvatelů daného území – lokality Skrejš.

Je nutno zdůraznit , že hned pozemky bezprostředně sousedící s Dotčenými pozemky jsou pozemky stavebními - trvalé bydlení a nestavebními – určení k rekreaci. Jedná se tak o plochy s rozdílným využitím, kdy Dotčené pozemky neplní a nemohou plnit funkci lesa z mnoha důvodů.

Po kůrovcové kalamitě a suchu a v důsledku špatných povětrnostních podmínek byly Dotčené pozemky z větší části z důvodu bezpečnosti, ohrožení sousedních staveb vykáceny a jejich zalesnění není možné v důsledku vodního deficitu v této lokalitě. Všichni obyvatelé jsou vázáni na vlastní studny , kdy ubývá podzemní vody, což se projevilo za poslední roky v nedostatku vody , která nestačila na obslužnost samotných domácností.

Současná situace související s nařízenými Lockdowny utvrdila nejenom mne v tom, že infrastruktura tohoto území, kde jsou převážně objekty určené k trvalému bydlení nebo se zde na rekreačních objektech trvale bydlí je nevyhovující a neposkytující obyvatelům rovné podmínky bydlení jako v jiných lokalitách.
Je zde absolutně nutné posílit datovou síť, vysoké napětí vedené vzduchem je neustále ve zvýšených povětrnostních podmínkách a z důvodu padajících stromů přerušováno, obyvatelé začínají mít vážné problémy s vodou atd..

Musím se také vyjádřit k otázce kvalitního přírodního zázemí v podobě lesního komplexu „ Soběšických lesů “, kde dle Zpracovatele není žádoucí nepřiměřený stavební rozvoj.
Znovu opakuji, že Dotčené pozemky nejsou rozhodně souvislým pásmem lesního komplexu, neboť jsou vklíněny mezi obytnou část a neplní a ani nemohou plnit funkci lesa. Nejsou přístupné těžkou technikou, jsou historicky oplocené a občasná zaběhlá zvěř mezi domy zmateně pobíhá , případně páchá škody na zahradách.
K otázce zamezení nepřiměřeného stavebního rozvoje se musím opět jasně vyjádřit, že Zpracovateli musí být jasné při pohledu na katastrální mapu a fyzickou obhlídku tohoto území, že je zde nepřiměřený stavební rozvoj nemožný .
Přesto ale v připravovaném ÚPmB Zpracovatel navrhuje masivní zástavbu v bezprostřední blízkosti této lokality , které se neobává. (viz. Příloha 1)

V.

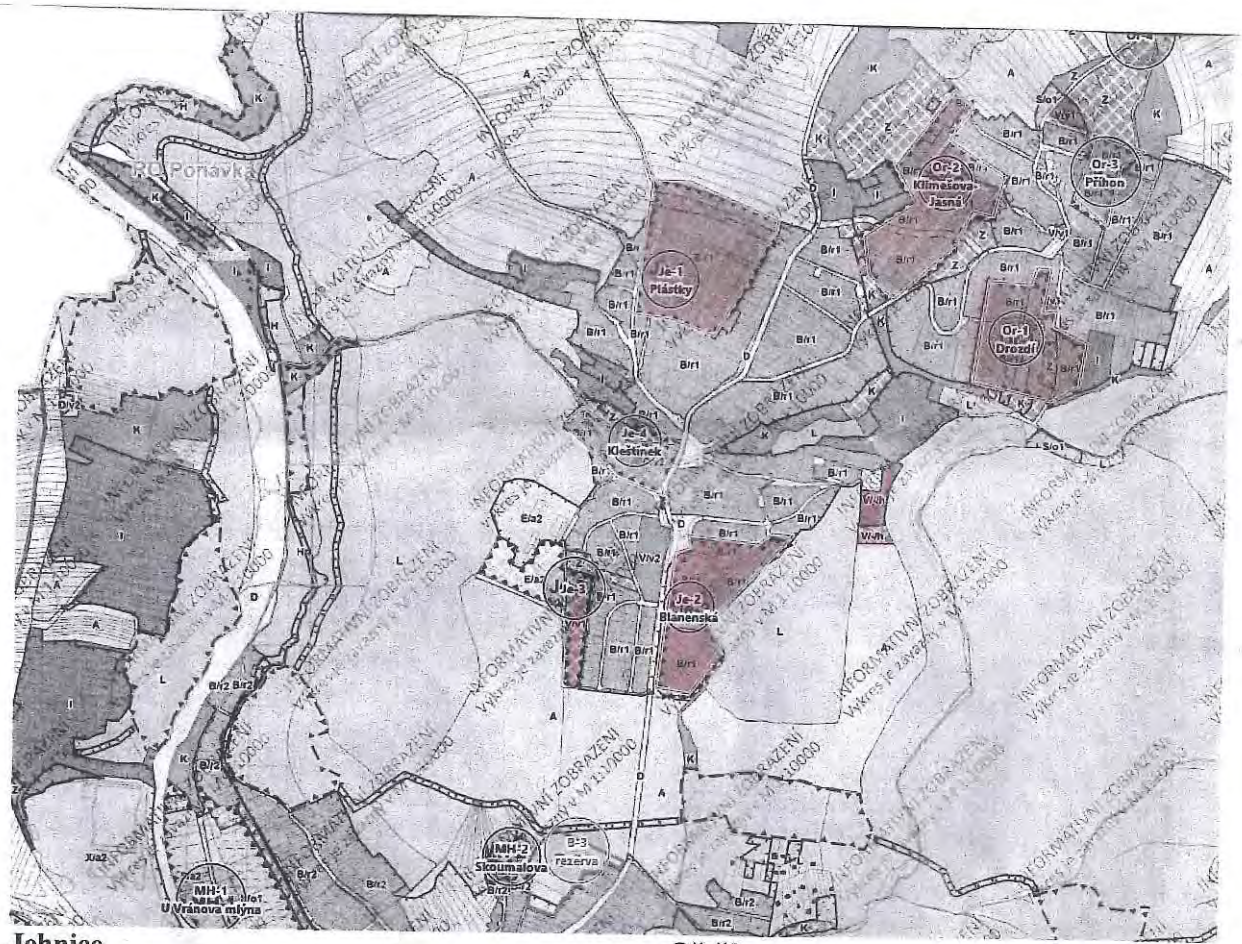
Nacházíme se v 21. století a bavíme se o zkvalitňování nejenom života, ale i bydlení v návaznosti na události kolem nás.. Tímto krokem Zpracovatel v lokalitě Skrejš zamezí stávajícím obyvatelům přístup ke zkvalitňování stávajícího bydlení, neboť jakákoli administrativa související s opravou , dostavbou stávajících objektů bude ztížena a investice do sítí , vybudování vodovodu a kanalizace , po kterých obyvatelé této lokality neustále volají, tak znemožněna .

VI.

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby shora nadepsaný Zpracovatel přihlédnul k uvedeným námitkám Podatele tak, aby v rámci Koncepce došlo ke změně využití území – Dotčených pozemků tak, aby tyto pozemky byly zařazeny do návrhových ploch bydlení, nejméně však zůstaly dle stávajícího územního plánu v plochách stavebních (návrhové i stabilizované) s plochami pro individuální rekreaci.

[redacted]

JEDNOU
Příloha : Návrh ÚPmB



Jehnice

Je-1 Plástky
Je-2 Při ulici Blanenská
Je-3 Západně od ulice Aloise Havla
Je-4 Kleštínek

Ořešín

Or-1 Při ulici Drozdí
Or-2 Klimešova-Jasná včetně nové spojovací komunikace Blanenská– Klimešova, která je zařazena mezi veřejně prospěšnými stavbami
Or-3 Při ulici Příhon
Or-4 Klimešova

Mokrá Hora

MH-1 U Vránova mlýna, zahrnuje plochu sportu v loukách za Ponávkou proti ulici Úhledné
MH-2 Skoumalova, rozšiřuje stavební plochy pro bydlení na konci ulice Skoumalovy

B3- rezerva zahrady RD a mateřské školky při ulici Tumaňanova a na ně navazující jehnická pole

MMB/0337736/2021
Námitky

MMB/0337736/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí se vymezením pozemků p.č. 159, 200 a 201/2 v k.ú. Mokrá Hora v ploše lesní 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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití jednotlivých pozemků resp. 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. Pro informaci uvádíme, že v případech, ke kterým nebyl v průběhu pořizování nové územně plánovací dokumentace uplatněn žádný požadavek příp. námitka/připomínka a nevzešel tak pokyn pro úpravu, je řešení v Návrhu ÚPmB z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy navrženo ve stejném rozsahu, lokaci a s funkčním využitím jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Výsledná varianta je mimo jiné součástí zmíněných Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.
Pozemky p.č. 159, 200 a 201/2 v k.ú. Mokrá Hora v k.ú. Mokrá Hora jsou již v platném ÚPmB součástí plochy s objekty pro individuální rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa (tzv. PUPFL), kde toto zařazení nejlépe odráží funkční využití území jednak stávající, ale také požadované, protože v dané lokalitě, kde jsou stavební objekty určené pro rekreaci obklopeny hodnotným a kvalitním přírodním zázemím v podobě lesního komplexu "Soběšických lesů", není žádoucí rozšiřovat zástavbu nebo zintenzivňovat využití území. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy" (viz výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB), jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města (členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, osy propojení přírodního zázemí a také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města). Předmětné přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma). Určení pro shodnou funkci tj. plochy lesní s přípustnými stávajícími stavbami pro individuální rekreaci s vymezenými překryvnými a ochrannými režimy bylo prověřeno i Konceptem ÚPmB a následně Návhrem ÚPmB potvrzeno, a proto není účelné a odůvodněné jej měnit.

MMB/0337736/2021
Námitky

Nicméně na základě obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…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…", a také "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole…." (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
Na základě výše uvedeného budou pozemky p.č. 159, 200 a 201/2 v k.ú. Mokrá Hora nadále vymezeny jako plocha lesní s přípustnými stávajícími stavbami pro individuální rekreaci (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB - obecné podmínky využití a základní podmínky využití pro plochy lesní), která nejlépe reflektuje využití území a je v souladu s charakterem okolního území.

Statutární město Brno
Doručeno: 25.06.2021
MMB/0337740/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

994

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337740
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

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 (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Veveří
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] (karta lokality nově navrhovaného ÚP: V-2 Městská nemocnice)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V-2 Městská nemocnice

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 (dvě) celkový počet stran všech příloh.....4.....

Samotný text námitky a listiny prokazující zmocnění zástupce veřejnosti jsou součástí příloh.

V Brně dne 25.6.2021 Pod[redacted]

*nehodící se škrtněte

Statutární město Brno,
IČ: 44992785,
sídlem Dominikánská 264/2,
601 69 Brno

V Brně dne 23. 6. 2021

Navrhovatel: [redacted]

Přílohy: Podpisová listina s podacím razítkem

Námitka proti návrhu Územního plánu města Brna

I.

Navrhovatel je zástupcem veřejnosti ve smyslu ustanovení § 23 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon").

Návrh Územního plánu města Brna Územního plánu města Brna č.j. MMB/0233240/2021 (dále jen jako „územní plán") vymezil na Kraví hoře návrhovou plochu V-2 (Městská nemocnice), kterou oproti původnímu návrhu změnil zamýšlený charakter využití předmětné plochy P/V/0045 z Veřejného prostranství - městská zeleň na plochu Občanské vybavenosti - veřejné vybavenosti. Navrhovatel, jako zástupce veřejnosti s touto změnou nesouhlasí, a proto podává:

n á m i t k u ,

kterou navrhuje zrušení části územního plánu, a to části karty lokality V-2 Městská nemocnice, a kterou odůvodňuje následovně.

II.

K odůvodnění námitky k upravenému Návrhu (UN):

UN **neplní cíle a úkoly územního plánování**, zejm. nestanovuje jasné požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny. Jeho primárním problémem v dané lokalitě je, že absolutně nijak neřeší dopady plánované změny (chápejme výstavby tak obrovského komplexu jako nemocnice jistě je) na okolní lokalitu Kraví hory, tedy dlouhodobě stabilizovanou plochu zeleně a okolního bydlení.
Svou obecností UN nevytváří jasné 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 tak, aby uspokojoval potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. **UN tedy v dané části nesplňuje základní právní požadavky.**

S ohledem na problémy s přijímáním územního plánu v městě Brně je přitom zřejmé, že přijatý územní plán bude platit desítky dalších let a bude ovlivňovat několik dalších generací, aniž by reálně bylo možno dosáhnout změny.

Přístup UN k řešení předmětné lokality bohužel spočívá ve vytvoření tzv. Potěmkinovy vesnice, tedy „zaplácnutí" plochy zeleně novou nemocnicí (výstavbou), aniž by byly jakkoliv řešeny další návaznosti na lokalitu. Že jde o zcela neorganické a nedomyšlené napojení na residenční bydlení a plochu zeleně je očividné.

Důležité je, že takto řešená nemocnice (či jiná stavba) nemůže v místě fungovat bez odpovídající infrastruktury. Ta však v návrhu řešena není. **Územní plánování nicméně nelze pojímat tak, jak činí autor, tedy pouhým vymezením plochy bez dalšího.** Již nyní je i laickým oknem zřejmé, že by si taková případná stavba vyžádala další výrazné zásahy do lokality resp. územního plánu, a to zejména ve smyslu odpovídajícího dopravního napojení, bez kterého by takováto budova vůbec nemohla fungovat, tedy splňovat účel výstavby.

UN namísto přiblížení nemocnice lidem do oblastí, kde je převážná koncentrace výstavby a obyvatel města Brna (Slatina, Bystrc atd.), volí nekoncepční řešení, které nijak neřeší provozní problémy současných nemocnic (Úrazová nemocnice, Nemocnice Milosrdných bratří atd.), tedy **nedostatečnou dopravní obslužnost a chybějící parkovací kapacity.**

Je přitom zřejmé, že tramvajová linka někde pod kopcem dopravní obsluhu nevyřeší a muselo by se realizovat zkapacitnění dopravní obslužnosti takovéto stavby. Nicméně, jak již bylo řečeno, na současnou nedostatečnou dopravní strukturu tento návrh nijak adekvátně nereaguje.

V dané souvislosti je třeba zdůraznit, že UN **nebere dostatečné ohledy, ani na stávající charakter a hodnoty území, ani na využitelnost navazujícího území.**

Již jen dopad enormní stavební činnosti spojené s případnou výstavnou nemocnice na charakter okolní zástavby by měl být předmětem přezkumu, resp. plánování takovéhoto využití území. Nehledě na logický hluk související s provozem městské nemocnice (výrazně zvýšená doprava, rychlá záchranná služba, případně heliport). Z UN je však bohužel zřejmé, že skutečné **posouzení dopadu na oblast/krajinu v návrhu zcela absentuje.** Obdobně tedy absentuje i prosté zamyšlení se nad faktickými možnostmi a logistikou realizace stavebně technické činnosti.
Samostatnou otázkou poté zůstává výškové uspořádání návrhové plochy. **Výstavba s lokální dominantou do 25 metrů, tedy výšky hlavní budovy nemocnice Bohunice, vyvedená v samotném srdci Brna, představuje zcela nesmyslné a nekoncepční řešení oblasti,** kde se nachází obvykle budovy do max. 4 pater výšky. Taková budova, daleko převyšující okolní zástavbu, by byla příslovečnou pěstí na oko.

Nesouhlasíme proto s umožněním lokálních dominant a přesáhnutím stanovené výškové úrovně u staveb veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2. Pokud by přesto měl být tento institut zaveden, nechť je jasně stanoven jejich rozsah a že se na ně nevztahují obecné možnosti dalšího navýšení.

Souvisejícím problémem je, že UN nereguluje území dostatečně určitým způsobem, když používá příliš velké množství neurčitých pojmů buď zcela nedefinovaných, nebo definovaných jen rámcově. Specifikace struktury zástavby je pro posuzování přípustnosti konkrétních záměrů prakticky nevyužitelná, protože obsahuje množství neurčitých/relativizujících pojmů „zejména", „zpravidla", „často", „převážně", „obvykle".

Struktura regulace je příliš komplikovaná a pravidlo vztahu jednotlivých úrovní regulace („obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území") nepovede k jednoznačnému výkladu použití těchto podmínek při řešení konkrétních situací. UN nereguluje dostatečně intenzitu zastavění a neobsahuje dostatečnou prostorovou regulaci. V UN zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území.

UN dále dostatečně nepředchází vzniku konfliktních situací, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití. To se projevuje mj. tím, že: není zajištěno, že v ploše bude převažovat hlavní využití; není dostatečně konkrétně určeno, co jsou u přípustného využití činnosti, stavby a zařízení související nebo doplňující využití hlavní; nebrání umisťování nevhodné a potenciálně konfliktní zástavby do ploch B, C a R; stanoví možnost intenzivní zástavby v území, které je současně vymezeno jako „přírodní zázemí v zástavbě" a „pohledově významným územím".

Jinak řečeno, v konečném důsledku UN ani nijak negarantuje, že daná plocha může být užita „pouze a jen" pro městskou nemocnici. Za dané textace si lze představit i další stavby.

Flexibilita UN je u stabilizovaných ploch neadekvátně silná. Požadujeme jasně kvantifikovat míru změn u dosavadních staveb a zařízení v neodpovídající ploše, když připuštění všech změn, pokud „podstatně nenarušují" využití plochy, je příliš obecné a v neprospěch hlavního využití. U dočasných staveb nadále požadujeme doplnit, že jsou přípustné jen zcela doplňkově a zcela výjimečně (jen je-li na tom veřejný zájem) a také při dodržení podmínek, že jimi nebude zasaženo do zeleně, a že nebudou snižovat kvalitu bydlení ve svém či dotčeném okolí; Rozhodné přitom nemohou být pouze „okolní pozemky", ale celé okolí.

III.

Ve výsledku je proto třeba konstatovat, že zásadně nesouhlasíme s ohrožením Kraví hory coby parku a plochy zeleně odklonem od stávajícího ÚPmB. Proto odmítáme nově vymezenou návrhovou plochu V-2 (Městská nemocnice) a požadujeme, aby se UN vrátil k podobě varianty II. Konceptu ÚPmB.

U plochy P/V/0045 (Městská nemocnice) v rámci čl. 8 UN žádáme, aby byl změněn typ na Veřejná prostranství – městská zeleň.

Jak již bylo výše řečeno, UN dostatečně nereflektuje negativní dopady na kvalitu bydlení a pohody a kvality prostředí a není šetrný k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí, když dotčenými nemovitostmi nebudou jen nejbližší sousedé, ale s ohledem na lokalitu široký okruh účastníků.

Kraví hora se dlouhodobě využívá jako lokalita zeleně. Takto se osvědčila a takto je stabilizována po desítky let. Nejistota, čím by mohla být plocha zeleně případně nahrazena, v nás posiluje přesvědčení, že celá Kraví hora by měla požívat status chráněné zeleně a této funkci by mělo být až následně přizpůsobováno vše ostatní.

[redacted]

Návrh na zmocnění zástupce veřejnosti pro projednání připomínek proti uzemním plánem Statutárního města Brna navrhované změně využití pozemků na Kraví hoře

My, níže podepsaní občané, podpisem této listiny souhlasíme se zmocněním [redacted] *jako zástupce veřejnosti ve smyslu ustanovení § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tak aby naším jménem mohl podat námitky, ve smyslu našich připomínek s cílem zrušení současného upraveného návrhu územního plánu města Brna (č.j. MMB/0233240/2021) v kartě lokality V-2 Městská nemocnice, dle kterého má vzniknout na pozemcích na Kraví hoře nová Městská nemocnice tak, aby byl změněn typ na původní – „plocha městské zeleně", a aby nás mohl při pojednání těchto námitek zastupovat.*

[redacted]

Pokyny ke zpracování podpisového archu:

- Podpisový arch je vytištěn na bílý kancelářský papír formátu A4
- Záhlaví musí být uvedeno na každém podpisovém archu
- Z důvodu čitelnosti a zamezení chyb při porovnání s registrem obyvatel je účelné, aby byly údaje vyplněny hůlkovým písmem
- Každý podpisový arch začíná u každého občana pořadovým číslem 1
- Adresou místa trvalého pobytu občana se rozumí úplný název obce/města, ulice s uvedením čísla popisného, evidenčního, popř. orientačního,
- Své údaje stvrdí každý občan vlastnoručním podpisem
- Každý podpisový arch je součástí celého návrhu a bude po sesbírání všech podpisových archů, opatřen číslem podpisového archu. Tato čísla tvoří jednu číselnou řadu.

MMB/0337740/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0337740/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Na základě četných námitek a připomínek proti umístění plochy V pro záměr městské nemocnice v lokalitě Kraví hora a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který 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), zadá pořizovatel pokyn tuto plochu v návrhu nového ÚPmB v této lokalitě nevymezovat.

607

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337744
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337744/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

V Brně dne 25.6. 2021

Námitka k návrhu Územního plánu města Brna

1. **Námitka**

Já, [redacted]
podávám tímto tuto námitku k návrhu Územního plánu města Brna:

Požaduji změnu plochy „krajinné zeleně“ na plochu „zahrádek“.

2. **Odůvodnění**

Plánovaná plocha „krajinné zeleně“ bude mít negativní vliv na má vlastnická práva vůči pozemkům – zahradám a způsobu jejich využití.

3. **Vymezení území dotčeného námitkou**

Jedná se o katastrální území: 751910 Soběšice, parcely č.: [redacted]

4. **D. Podpis**

[redacted]

MMB/0337744/2021
Námitky

MMB/0337744/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně a požaduje plochu zahrádek.

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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Soběšice. Území Soběšic mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak v dané lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětná lokalita tak bude vymezena také z důvodu zachování kontinuity pořizované nové územně plánovací dokumentace i nadále jako plocha krajinné zeleně.

Předmětné území nebylo prověřováno pro účel zahrádek ani územní studií (ÚS) "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (Atelier ERA, 2018), která se ve své "návrhové" části věnovala pouze lokalitám, které byly Konceptem ÚPmB určeny jako plocha zahrádek; zejména z toho důvodu zde nyní nelze potvrdit a vymezit neprověřené funkční využití pro zahrádky.

Předmětné území je dále 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).

Předmětný pozemek je také součástí registrovaného významného krajinného prvku (VKP Soběšický potok), v rámci kterého, ale také v navazujícím území pokud to stav dané lokality umožňuje, není žádoucí zintenzivňovat využití území a vymezovat zastavitelné plochy, čímž je naplněn požadavek ze zadání z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Pro informaci uvádíme, že dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…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…", a také "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole….".

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (také v platném ÚPmB je v souvislosti s registrovaným VKP vymezena plocha krajinné zeleně) a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční

MMB/0337744/2021
Námitky

využití území z plochy krajinné zeleně, která je v dané lokalitě vymezena zejména z důvodu zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny, na neprověřenou plochu zahrádek.

688

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337451
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337751/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 25.6. 2021

Námitka k návrhu Územního plánu města Brna

1. **Námitka**

Já, [redacted]
podávám tímto tuto námitku k návrhu Územního plánu města Brna:

Požaduji změnu plochy „krajinné zeleně“ na plochu „zahrádek“.

2. **Odůvodnění**

Plánovaná plocha „krajinné zeleně“ bude mít negativní vliv na má vlastnická práva vůči pozemkům – zahradám a způsobu jejich využití.

3. **Vymezení území dotčeného námitkou**

Jedná se o katastrální území: 751910 Soběšice, parcely č.: [redacted]

4. **D. Podpis**

[redacted]

MMB/0337751/2021
Námitky

MMB/0337751/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně a požaduje plochu zahrádek.

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. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Soběšice. Území Soběšic mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak v dané lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětná lokalita tak bude vymezena také z důvodu zachování kontinuity pořizované nové územně plánovací dokumentace i nadále jako plocha krajinné zeleně.

Předmětné území nebylo prověřováno pro účel zahrádek ani územní studií (ÚS) "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (Atelier ERA, 2018), která se ve své "návrhové" části věnovala pouze lokalitám, které byly Konceptem ÚPmB určeny jako plocha zahrádek; zejména z toho důvodu zde nyní nelze potvrdit a vymezit neprověřené funkční využití pro zahrádky.

Předmětné území je dále 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).

Předmětný pozemek je také součástí registrovaného významného krajinného prvku (VKP Soběšický potok), v rámci kterého, ale také v navazujícím území pokud to stav dané lokality umožňuje, není žádoucí zintenzivňovat využití území a vymezovat zastavitelné plochy, čímž je naplněn požadavek ze zadání z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Pro informaci uvádíme, že dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…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…", a také "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole….".

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (také v platném ÚPmB je v souvislosti s registrovaným VKP vymezena plocha krajinné zeleně) a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční

MMB/0337751/2021
Námitky

využití území z plochy krajinné zeleně, která je v dané lokalitě vymezena zejména z důvodu zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny, na neprověřenou plochu zahrádek.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337760/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č.: [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337760

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území …Staré Brno…… parc. č. Žlutý kopec……

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Území mezi Hlinkami, Tomešovou, Vaňkovým náměstím, Vinařskou a Neumanovou
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

V lokalitě Žlutý kopec se nacházejí tři velké zahrádkářské osady. Jakousi náhradou zahrádkářských osad na Žlutém kopci má být území zeleně o rozloze 0,4ha, které prověřuje územní studie 37/8. Tuto novou skutečnost zahrádkáři vítají, ale z hlediska perspektivní budoucnosti těchto osad je toto území zcela bezvýznamné. **Žádáme proto o přehodnocení této skutečnosti a rozšíření této zeleně o další dva 0,5ha pozemky vhodné pro zahrádkářskou činnost.** Tak, aby se současné tři zahrádkářské osady mohly se zástavbou Žlutého kopce přetransformovat do tří menších moderních zahrádkářských osad, které budou splňovat podmínky prostupnosti Žlutého kopce a také města krátkých vzdáleností. Městských pozemků na Žlutém kopci je dostatek. Tímto dáte budoucnost zahrádkářům Žlutého kopce.

V BRNĚ dne 28.6.2021	Podpis: …. [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337760/2021
Námitky

MMB/0337760/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Specifická regulace pro spolkovou zahrádkářskou činnost ve prospěch zachování stávajících zahrádkářských kolonií byla do závazné textové části (kap. 6.3.3.12) doplněna na základě četných námitek a připomínek po prvním veřejném projednání. Pro zahrádkářské kolonie má územní plán vymezenou samostatnou kategorii – plochy zahrádek I, které slouží pro individuální rekreaci formou zahrádkaření. Je třeba tedy rozlišovat skutečnost, kdy je toto využití území dočasné, tedy že plánovaná funkce dle ÚPmB je jiná. Na základě obecných podmínek (viz kapitola 6.2 závazné textové části) je do započetí realizace cílového stavu plochy využití území pro individuální rekreaci formou zahrádkaření přípustné. Pro území Žlutého kopce byl zpracován nejaktuálnější územně plánovací podklad Územní studie Žlutý kopec (EA architekti, 2021), který byl pořizovatelem schválen jako podklad pro nový územní plán a dotčené území je z hlediska funkčního a prostorového uspořádání dle něj v návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání zpracováno. Další změny ve prospěch zahrádkářských kolonií se tedy v tomto území nepředpokládají a námitce se nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337769/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

610

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0337769
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č. [redacted]

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 (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Bc - 5 Nad Přehradou

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh....0..... celkový počet stran všech příloh....0.....

Žádám o přeřazení pozemku p.č. [redacted] z plochy S/a2 na B/r1. Mám zájem na pozemku postavit rodinný dům. Pozemek je již napojitelný z veřejné komunikace, ve které jsou i inženýrské sítě. Oproti loňskému návrhu došlo ke změně v jižní části dané lokality, která je aktuálně vymezena pro plochu bydlení. Mám zájem o obdobné využití. V platném územním plánu je pozemek v návrhové ploše pro rekreaci, která je podle kap. 9 přílohy 1 vyhlášky 2/2004 o závazných částech ÚPmB určena pouze pro zařízení celoměstského významu sloužícího pro sportovní a rekreační funkci (např. aquapark). Funkční plocha byla nově v návrhu územního plánu z roku 2020 vymezena pro sport, na základě výsledků veřejného projednání byla navíc v jižní části změněna na plochy bydlení a zahrádek. Jak vyplývá z těchto změn funkčního využití, z karet lokality Bc-5 i z majetkových vztahů (pozemky v ploše S jsou téměř výhradně v majetku soukromých subjektů), zjevně došlo k odklonu od určení lokality pro realizaci zařízení celoměstského významu a mělo by tedy být využito v souladu se záměry vlastníků. Z důvodu rovného přístupu by neměly být kompenzovány potřeby rekreačního a sportovního zázemí pro návštěvníky přehrady a pro obytný soubor PANORAMA (v majetku soukromých vlastníků) na pozemcích jiných soukromých vlastníků.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337769/2021
Námitky

MMB/0337769/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je požadováno přeřazení pozemku z plochy S/a2 do plochy B/r1. Předmětný pozemek je již dlouhodobě v platném ÚPmB součástí návrhové zvláštní plochy pro rekreaci-R, které z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v Návrhu nového ÚPmB odpovídá plocha sportu-S. V návrhu nového ÚPmB tedy reálně nedojde ke změně možnosti jeho využití oproti stávajícímu stavu. Ne všichni vlastníci pozemků v ploše S/a2 v rozvojové lokalitě Bc-5 při ulici Rakovecká požádali o vymezení do plochy bydlení. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tedy vyvážený rozvoj všech složek vyjádřený v územním plánu plochami s rozdílným způsobem využití. Plochy sportu jsou vymezeny dle potřeb rovnoměrně v různých částech města. V městské části Brno-Bystrc jsou vymezeny 4 zastavitelné plochy sportu, z toho jedna je s omezenou strukturou zástavby. Je nutné konstatovat, že nikdo nemá nárok na to, aby jeho pozemky územní plán určil ke konkrétnímu využití. Z hlediska vyváženosti vymezování ploch s rozdílným způsobem využití jak v městě Brně, tak městské části Brno-Bystrc je žádoucí vytvořit územní podmínky i pro jiné funkční využití než pro nové zastavitelné plochy bydlení, kterých je v městské části Brno-Bystrc navrženo dostatek a jejich další rozšiřování není důvodné.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337777/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

611

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č. [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
MMB: 0337777
Příl.:

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 (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Bc - 5 Nad Přehradou

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh... 0 ..... celkový počet stran všech příloh... 0 .....

Žádám o přeřazení pozemku p.č. [redacted] z plochy S/a2 na B/r1. Mám zájem na pozemku postavit rodinný dům. Pozemek je již napojitelný z veřejné komunikace, ve které jsou i inženýrské sítě. Oproti loňskému návrhu došlo ke změně v jižní části dané lokality, která je aktuálně vymezena pro plochu bydlení. Mám zájem o obdobné využití. V platném územním plánu je pozemek v návrhové ploše pro rekreaci, která je podle kap. 9 přílohy 1 vyhlášky 2/2004 o závazných částech ÚPmB určena pouze pro zařízení celoměstského významu sloužícího pro sportovní a rekreační funkci (např. aquapark). Funkční plocha byla nově v návrhu územního plánu z roku 2020 vymezena pro sport, na základě výsledků veřejného projednání byla navíc v jižní části změněna na plochy bydlení a zahrádek. Jak vyplývá z těchto změn funkčního využití, z karet lokality Bc-5 i z majetkových vztahů (pozemky v ploše S jsou téměř výhradně v majetku soukromých subjektů), zjevně došlo k odklonu od určení lokality pro realizaci zařízení celoměstského významu a mělo by tedy být využito v souladu se záměry vlastníků. Z důvodu rovného přístupu by neměly být kompenzovány potřeby rekreačního a sportovního zázemí pro návštěvníky přehrady a pro obytný soubor PANORAMA (v majetku soukromých vlastníků) na pozemcích jiných soukromých vlastníků.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0337777/2021
Námitky

MMB/0337777/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je požadováno přeřazení pozemku z plochy S/a2 do plochy B/r1. Předmětný pozemek je již dlouhodobě v platném ÚPmB součástí návrhové zvláštní plochy pro rekreaci-R, které z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v Návrhu nového ÚPmB odpovídá plocha sportu-S. V návrhu nového ÚPmB tedy reálně nedojde ke změně možnosti jeho využití oproti stávajícímu stavu. Ne všichni vlastníci pozemků v ploše S/a2 v rozvojové lokalitě Bc-5 při ulici Rakovecká požádali o vymezení do plochy bydlení. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tedy vyvážený rozvoj všech složek vyjádřený v územním plánu plochami s rozdílným způsobem využití. Plochy sportu jsou vymezeny dle potřeb rovnoměrně v různých částech města. V městské části Brno-Bystrc jsou vymezeny 4 zastavitelné plochy sportu, z toho jedna je s omezenou strukturou zástavby. Je nutné konstatovat, že nikdo nemá nárok na to, aby jeho pozemky územní plán určil ke konkrétnímu využití. Z hlediska vyváženosti vymezování ploch s rozdílným způsobem využití jak v městě Brně, tak městské části Brno-Bystrc je žádoucí vytvořit územní podmínky i pro jiné funkční využití než pro nové zastavitelné plochy bydlení, kterých je v městské části Brno-Bystrc navrženo dostatek a jejich další rozšiřování není důvodné.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337779/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

612

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0337779

E-mail: tel. č. [redacted]

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 (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh 0

Žádám o přeřazení pozemku p.č. [redacted] z plochy Z na plochu B/v3. Mám zájem pozemek využít na plochu pro bydlení. Pozemek se nachází v blízkosti zastavitelné plochy Kn-8 Za hřbitovem, která je již aktuálně vymezena pro plochu bydlení. Mám zájem o obdobné využití. Předpokládám, že dojde k využití výstavby na pozemcích v rozvojové lokalitě Kn-8 Za hřbitovem, která je aktuálně také volná plocha. Jak vyplývá z těchto změn funkčního využití, z karet lokality Kn-8 Za hřbitovem i z majetkových vztahů (pozemky v ploše Z jsou výhradně v majetku soukromých subjektů), tedy žádám o využití v souladu se záměrem vlastníků. Z důvodu rovného přístupu by neměly být kompenzovány potřeby ploch městské zeleně na pozemcích soukromých vlastníků.

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0337779/2021
Námitky

MMB/0337779/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Tyto pozemky jsou pro realizaci veřejně přístupné zeleně určeny dlouhodobě především pro její izolační funkci a také pro zajištění prostupnosti územím. Řešení této lokality také bylo již prověřeno konceptem územního plánu. Pro rozvoj bydlení jsou určeny v území rozvojové lokality Kn-3 a Kn-8, o změně vašeho pozemků na bydlení se tedy v současné době z územně plánovacího hlediska vzhledem k jeho situování neuvažuje. Před realizací zeleně se předpokládá majetkové vypořádání ze strany města. Do té doby je možné pozemky užívat v souladu s podmínkami využití území pro plochu Z (viz kap 6.3.3.12 závazné textové části) a také dle obecných podmínek využití území (kap.6.2).

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

613

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j.: MMB... 0335 4401

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337781/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem – ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Bohunice parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Bohunice
Katastrální území	Bohunice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Parcela č. [redacted] Pod Nemocnicí prostor C / K3
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Be - 4

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Požaduji zachovat stávající definici lokality Be – 4 prostoru C / K3 dle současného územního plánu jako hromadné odstavné a parkovací garáže.
Nesouhlasím s úpravou návrhu nového Územního plánu města Brna lokality Be – 4 prostoru C / K3, Která změnila z dopravní infrastruktury na plochu smíšenou obytnou s výškou 6 – 16 m a dominantou 25 m.

V Brně dne 25.06.2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0337781/2021
Námitky

MMB/0337781/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.

Obecně je vysloven nesouhlas s výškovou úrovní zástavby umožňující výšku 6-16 m s dominantami do 25 m.

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m2.

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné vymezit cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.

Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.

Lokální dominanty jsou umožněny v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, v tomto konkrétním případě např. na nároží ulic, tedy nikoliv kdekoliv v rámci předmětné plochy.

Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.

Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337782/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

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

M[redacted]KA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	BEAGLE FLY, s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	269 50 049
Trvalé bydliště/ sídlo	Viniční 4349/82, 615 00 Brno
E-mail: beaglefly82@gmail.com	tel. č. 605 299 947
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Židenice parc. č. 5799/6, 5800/2, 5800/1	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Židenice
Katastrální území	Židenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	5799/6, 5800/2, 5800/1, Viniční 4522/84, 615 00 Brno
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/v3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

Jako vlastník pozemků p.č. 5799/6, 5800/2 a 5800/1 se zkolaudovaným objektem č.p. 4522/84 stavba pro administrativu (polyfunkční budova – administrativa/bydlení), vše v k.ú. Židenice, LV 13306, tímto OPĚTOVNĚ vznáším námitku k jejich zařazení do níže uvedené kategorie. Tyto nemovitosti byly zařazeny do kategorie ploch veřejného vybavení (V/v3), ovšem rozhodně nespadají do žádného z uvedených bodů využití ploch veřejné vybavenosti - V, kterými jsou: školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura, veřejná správa (úřady, policie, hasiči, soudy, státní zastupitelství, ...), pohřebnictví, ochrana obyvatelstva, armáda, vězeňství. Do této kategorie byly zařazeny i sousední zkolaudované objekty, které jí také rozhodně neodpovídají a to dům č.p. 4340 – bytový dům, č.p. 4349 – stavba občanského vybavení (polyfunkční budova - administrativa/bydlení) a č.p. 4233 – rodinný dům. Jsem si vědom toho, že nemám mandát jednat za vlastníky těchto nemovitostí, ale chci jimi doložit neodpovídající zařazení všech uvedených nemovitostí do ploch veřejného vybavení - V. Znovu tedy žádám o zařazení mých nemovitostí do odpovídající kategorie dle skutečného a zkolaudovaného stavu. A také si ještě jednou dovolím doplnit, že tento skutečný stav, respektive využití zůstane během 30 – 50 let určitě stejné.

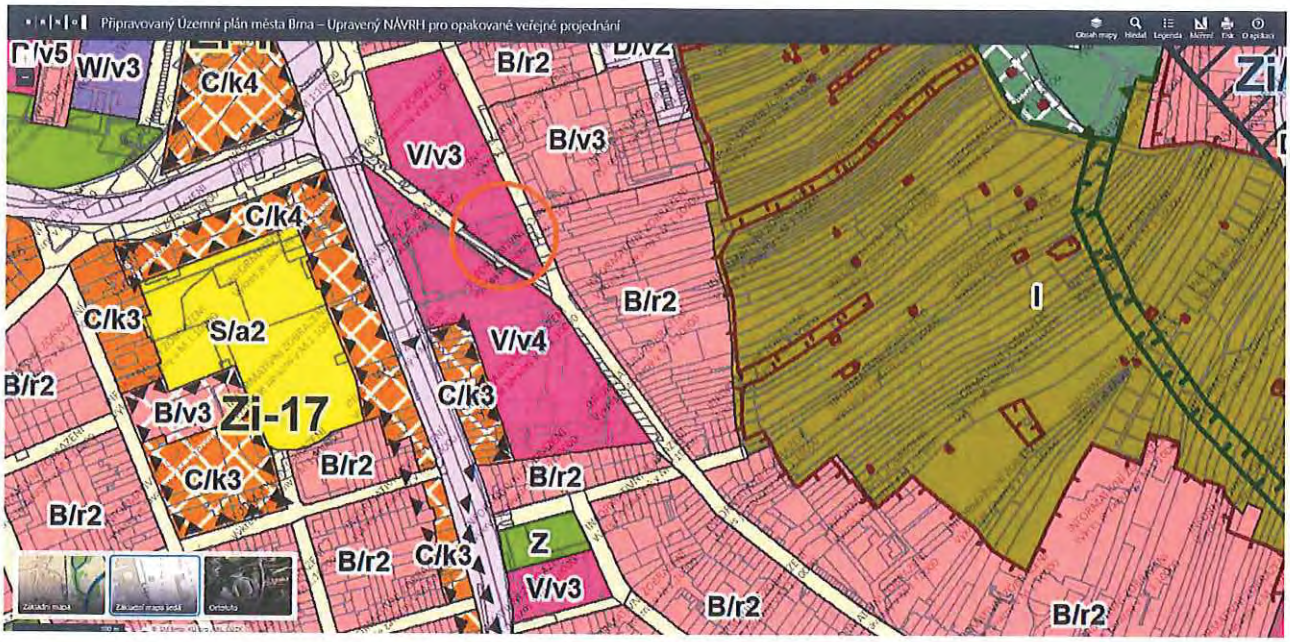
Samozřejmě jsem se zajímal o to, proč nebylo mé námitce vyhověno již v prvním kole námitek, a předložené odůvodnění nemohu akceptovat, protože neřeší možné budoucí problémy, které mi mohou vzniknout. Mám v této oblasti letité profesní zkušenosti a praxi a vím tedy, o čem mluvím. Jsem si dobře vědom toho, že pro zásadní stavební úpravy mého objektu (např. přístavba a nádstavba) bude nahlíženo na stanovenou funkční plochu v územním plánu a ta bude zásadní a určující. Skrze to si velmi dobře dovedu představit, jak bude vypadat stanovisko odboru územního plánování k případné žádosti a jak bude komplikované získat jej souhlasné, jestli by se to vůbec podařilo. A proto bych tímto chtěl zdůraznit, že pokud mé nemovitosti zůstanou ve výše uvedené kategorii, nebudu ochoten toto rozhodnutí akceptovat a budu nucen využít svého práva u odvolacího orgánu, kterým je v tomto případě soud. Ovšem domnívám se, že by bylo zcela nešťastné, kdyby muselo v tomto případě k tomuto kroku dojít, jelikož opravdu nežádám o nějakou výjimku, pouze chci, aby zařazení odpovídalo realitě. Na závěr si dovolím zmínit, že je potřeba si uvědomit, že se zde jedná o majetek určité hodnoty a nejde jej vnímat pouze jako vybarvené políčko na mapě.

Děkuji za brzké a kladné vyřízení. S pozdravem
Ing. Jiří Dostál, jednatel
BEAGLE FLY, s.r.o.

V Brně dne 28.06.2021	Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

Příloha č.1


Připravovaný Územní plán města Brna – Upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání
W/v5
W/v3
C/k4
V/v3
B/r2
B/v3
C/k4
C/k3
S/a2
V/v4
B/r2
I
B/r2
B/v3
Zi-17
C/k3
C/k3
B/r2
B/r2
B/r2
B/r2
C/k3
Z
V/v3
B/r2
B/r2

MMB/0337782/2021
Námitky

MMB/0337782/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Z důvodu malé rozlohy předmětných i okolních pozemků (objekty pro administrativu i bytový dům mají cca 1 900 m2) byly zpracovatelem tyto agregovány do sousední plochy pro veřejnou vybavenost.
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.
Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

614

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Čj. MMB: 0337788/2021
Přílohy:

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337788/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem – ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Bohunice parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno - Bohunice
Katastrální území	Bohunice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Parcela č. [redacted] Pod Nemocnicí prostor C / K3
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Be - 4

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Požaduji zachovat stávající definici lokality Be – 4 prostoru C / K3 dle současného územního plánu jako hromadné odstavné a parkovací garáže.
Nesouhlasím s úpravou návrhu nového Územního plánu města Brna lokality Be – 4 prostoru C / K3, Která změnila z dopravní infrastruktury na plochu smíšenou obytnou s výškou 6 – 16 m a dominantou 25 m.

V Brně dne 25.06.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0337788/2021
Námitky

MMB/0337788/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.

Obecně je vysloven nesouhlas s výškovou úrovní zástavby umožňující výšku 6-16 m s dominantami do 25 m.

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m2.

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné vymezit cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.

Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.

Lokální dominanty jsou umožněny v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, v tomto konkrétním případě např. na nároží ulic, tedy nikoliv kdekoliv v rámci předmětné plochy.

Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.

Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

2746

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

NÁMITKA

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB – opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele – Fyzická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338156/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6447

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail: [redacted]	tel. č.
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby/staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Medlánky	parcel. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)

Městská část a katastrální území	Medlánky
Označení lokality, rezervy	Me-1, O-5, O-6

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

1

1. Rozvojová plocha Me-1 Technologický park

Požaduji **zásadně redukovat intenzitu využití území** v rozvojové lokalitě Me-1 (Technologický park Brno) v k. ú. Medlánky. Tato intenzita je pro dané území zcela neadekvátní a vytváří neúnosnou zátěž pro své okolí a celou městskou část Brno-Medlánky, kdy by mohlo jen díky této změně na malé části jejího území dojít ke zdvojnásobení obyvatel celé městské části. Současně požaduji stanovit jednoznačné limity maximální míry zastavění území a vyšší minimální podíl zeleně.

1

2

Výšková úroveň zástavby: V této souvislosti požaduji zejména redukovat navrhovanou výškovou úroveň tak, jak bylo dlouhodobě sledováno ve všech dokumentech v procesu přípravy nového územního plánu města (ve všech třech variantách konceptu i v původním návrhu), tedy tak, aby celá lokalita mezi spojnicí ulic Hudcovy a Purkyňovy a zámeckým parkem byly výškové úrovně zástavby 2 (pod rozvodnou 3) a lokalita mezi spojnicí ulic Hudcovy a Purkyňovy a stávající tramvajovou smyčkou, aby měla výškovou úroveň 3. Požaduji, aby v žádné části lokality Me-1 nebyla překročena výšková úroveň 3.

2

3

Vymezení funkčních ploch: Vymezení funkčních ploch požaduji tak, aby byl nadále sledován původní záměr obsažený ve všech třech variantách konceptu územního plánu, tedy dlouhodobě zamýšlené dobudování Technologického parku Brno až po spojnici ulic Hudcovy a Purkyňovy a zabráněno možnosti přeměnit celou lokalitu na rezidenční bydlení. Požaduji tedy v takto vymezené části lokality vrátit funkční plochy komerční vybavenosti „W" s výškovou úrovní 3. Mezi spojnicí ulic Hudcovy a Purkyňovy vítám nově vymezenou plochu vybavenosti. Část pozemků nad touto plochou požaduji vymezit pro budoucí polyfunkční využití s bydlením i občanskou vybaveností jako plochu C/v2. Plochu bezprostředně pod rozvodnou vymezit jako zeleň Z a zbývající plochu jako plochu bydlení B/r2, jak tomu bylo ve všech dosavadních dokumentech. Požaduji zachování povinnosti zpracovat územní studii.

3

4

Systémová podjatost: Namítám systémovou podjatost v procesu přípravy nového územního plánu v lokalitě Me-1 Technologický park. Je to totiž město samotné, které vlastní bezprostředně nebo přes jím ovládané společnosti pozemky v této lokalitě. Intenzita využití území ve prospěch bydlení a výšková úroveň zástavby se měnila postupně s tím, jak město navýšilo svůj podíl ve společnosti Technologický park Brno a.s. a jak následně začalo zvažovat různé formy zcizení pozemků v této lokalitě za účelem sanování rozpočtu města. To se postupně projevilo v návrhu nového ÚP z roku 2020, kde byly změněny funkční plochy oproti všem variantám konceptu a v rozporu s Pokyny pro dopracování návrhu tak, aby bylo možné postavit více lukrativních bytových domů a pozemky tak více zhodnotit prodejem některému z developerů, a dále v upraveném návrhu ÚP, kde byly ze stejného důvodu dramaticky navýšeny výškové úrovně výstavby a opět tak zvýšena intenzita výtěžnosti území pro případ jeho zcizení. Provádět změny ÚP za účelem zvyšování hodnoty majetku města nebo sanování jeho rozpočtu je přitom zcela v rozporu se zákonem definovanými cíli a úkoly územního plánování. Je rovněž v rozporu s principem rovného zacházení.

4

5 - 6

2. Návrhové plochy komunikací O-5 (komunikační propojení ulice Turistické a areálu bývalých kasáren v Řečkovicích) a O-6 (prodloužení ulice Purkyňovy do ulice Turistické)

Rezerva pro tyto komunikace je zbytečná. Tyto komunikace nemají žádný potenciál dopravě v Medlánkách odlehčit, ale naopak do Medlánek přivedou novou tranzitní dopravu, která tudy nutně jezdit nemusí. Tím dojde ke zničení cenné rekreační lokality Medláneckého letiště a přírodní památky Medlánecké kopce. Rezerva pro tyto komunikace je navržena přes soukromé pozemky, přes zahrady a stávající biokoridor. Nejen že by zásadně znehodnotila území, ale je ve své podstatě nerealizovatelná.

5 - 6

7

3. Procesní pochybení při tvorbě upraveného návrhu a zkrácení zákonných práv účastníků

Mám za to, že v důsledku pochybení v procesu tvorby upraveného návrhu ÚP byla porušena má zákonná práva reálně svými námitkami a připomínkami ovlivnit výslednou podobu nového územního plánu. Upravený návrh totiž přinesl zcela nová, v původním návrhu nezahrnutá, řešení, jako např. v mé námitce uvedené dramatické navýšení výškových úrovní v lokalitě Me-1 Technologický park a rezervu komunikace O-5. Tato nová řešení přitom nepožadovala žádná dotčená osoba ani dotčený státní orgán. Vyhovění mé námitce či připomínce proti takovému řešení obsaženému v upraveném návrhu by však bylo podstatnou úpravou s nutností nového, v tomto případě již třetího, veřejného projednání. S tím však město nepočítá. Procesním pochybením, spočívajícím ve skutečnosti, že byla do upraveného návrhu zapracována zcela nová řešení a regulace území bez možnosti dosáhnout v předpokládaném procesu přípravy nového ÚP města Brna reálně jejich přehodnocení na základě zákona uplatněných připomínek a námitek, došlo ke zkrácení mých zákonných práv, čímž došlo k obdobné situaci, kterou procesní právo zná jako „odnětí instance".

7

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: [redacted]

MMB/0338156/2021
Námitky

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel zásadně požaduje zredukovat intenzitu využití předmětné rozvojové lokality a to formou nastavení limitů maximální míry zastavění a stanovením vyššího minimálního podílu zeleně.

De facto celá plocha předmětné rozvojové lokality je v platném ÚPmB vymezena jako plocha zastavitelná (vyjma menších ploch zeleně a veřejných prostranství). Zároveň je převážná část parcel vlastnictvím soukromých vlastníků (vyjma plochy V/a2, části ploch D/a3 a většiny veřejných prostranství). Není tudíž možné v návrhu ÚPmB vymezit větší nezastavěné plochy zeleně a tím snížit intenzitu využití území, jelikož v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební, tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Zároveň se v návrhu ÚPmB nevymezují ani menší plochy zeleně, tak jak jsou vymezeny v platném ÚPmB. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla pro návrh ÚP stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Návrh ÚPmB řeší zastoupení zeleně u funkčních ploch nastavením minimálního zastoupení zeleně, které je u ploch B a C 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, u ploch W pak 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Vzhledem k tomu, že se v blízkosti předmětné plochy nachází velké plochy krajinné i městské zeleně, tak zpracovatel nepovažuje za nutné tyto podíly navyšovat.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby výšková úroveň zástavby v severní části předmětné lokality byla stanovena na úroveň 2 (v části pod rozvodnou úroveň 3) a ve zbývající části předmětné lokality, aby byla stanovena maximálně 3. výšková úroveň zástavby.

V severní části předmětné lokality bude pod rozvodnou zachována výšková úroveň 3. Ve zbylé části bude rozšířena plocha bydlení s výškovou úrovní 2. Podél pozemní komunikace spojující ulice Hudcova a Purkyňova však zůstane zachován úzký pás plochy smíšené obytné (C) s výškovou úrovní 3. Smyslem stanovení vyšší úrovně zástavby u této plochy je ochrana nižší rezidentní zástavby, která se nachází za ní, od potenciálně rušnější pozemní komunikace (odclonění negativních vlivů dopravy). Stanovování vyšší úrovně zástavby podél městských tříd a rušnějších pozemních komunikacích je pravidlem v celém ÚPmB.

Ve zbývající části předmětné lokality bude u ploch smíšených obytných zachována výšková úroveň zástavby 5. Snížení výškové úrovně zástavby dle požadavků podatele není z městotvorného hlediska možné. Zintenzivnění využití předmětné plochy je krok, v jehož důsledku by mělo dojít k omezení suburbanizace, což je jeden z hlavních cílů nového ÚPmB. U ostatních ploch je zachována výšková úroveň zástavby 3.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby byl v předmětné rozvojové lokalitě zachován původní záměr dobudování Technologického parku Brno a tím bylo zabráněno možnosti přeměnit celou lokalitu na rezidenční bydlení. Podatel tedy požaduje na předmětných plochách nastavit funkční plochy komerční vybavenosti (W) s výškovou úrovní 3. Dále podatel požaduje v severní části rozvojové lokality změnit vymezení plochy na C/v2, plochy městské zeleně (Z)

MMB/0338156/2021
Námitky

a plochy bydlení B/r2. Podatel taktéž požaduje zachování povinnosti zpracovat pro předmětnou lokalitu územní studii.
Zpracovatel prověřil nutnost doplnit v rámci předmětné lokality plochy komerční vybavenosti (W) v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňova. Dle jeho posouzení není v lokalitě nutné vymezovat další plochy W (vyjma ploch v jihozápadní a severozápadní části předmětné lokality, které doplňují souvislý pás ploch komerční vybavenosti a byl u nich ponechám způsob využití W a nově vymezené plochy W v severní části – viz níže). Přeměnou původně plánovaných ploch W na plochy smíšené obytné (C) je reagováno na deficitní funkci bydlení, což je jeden z hlavních problémů současné doby. Zvýšení možnosti stavět objekty pro bydlení, resp. pro smíšenou funkci, je základním požadavkem města a jde o jednu z hlavních úloh územního plánu. Předmětná lokalita přirozeně propojuje městské části Královo Pole a Medlánky v oblasti Technologického parku, který dle návrhu ÚPmB doplní o rezidenční využití v kombinaci s občanskou vybaveností a službami a tím zajistí chybějící mísení funkcí v území.
Severní část předmětné rozvojové lokality bude částečně upravena, nikoliv však zcela dle požadavků podatele. Část plochy občasné vybavenosti bude zachována dle aktuálního návrhu ÚPmB. Ve střední části dojde k rozšíření plochy bydlení na úkor plochy smíšené obytné, která bude v této severní části zachována pouze podél pozemní komunikace. Část plochy bezprostředně pod rozvodnou bude změněna z plochy C/v3 na plochu W/v3. Tato plocha bude mít za úkol odclonit případné negativní působení technického zařízení na plochy bydlení. Z toho důvodu není možné v této části vymezit plochy městské zeleně (Z), jak požaduje podatel.
Nadále platí, že v předmětné lokalitě je předepsána územní studie (ÚS-08 Technologický park). Jde o studii, která prověří doplnění komerční vybavenosti v jižní a severní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňově, doplnění bydlení v návaznosti na zástavbu bydlení v Medlánkách v ul. Za Parkem, vymezení veřejného prostranství a prověření jeho charakteru, potřebu umístění občanského vybavení, možnost umístění mateřské školy, prověří vnitřní komunikační síť, vymezení pozemků pro obslužné komunikace s ohledem na jejich návaznost na stávající zástavbu, navrhne další dopravní napojení na stávající komunikace, řešení pěší průchodnosti lokalitou i k okolním plochám zeleně, napojení rozšířené vozovny a začlenění prodloužené tramvajové tratě včetně způsobu křížení s ostatní dopravou a řešením smyčky, návrh krajinné zeleně jako přechodu mezi Medláneckým kopcem a zástavbou a také napojení na technickou infrastrukturu.

Námitka č.4
<u>Výrok:</u>
Námitce se nevyhovuje.
<u>Odůvodnění:</u>
Proces tvorby územního plánu obce není řízením, v němž by bylo možno namítat podobné procesní skutečnosti. Otázku případných tvrzených zásahů samosprávy do podoby Návrhu územního plánu není možno řešit, rozhodovat či v rámci námitky podjatosti procesovat v rámci projednání věcného řešení.

Námitka č.5
Námitka č.6
<u>Výrok:</u>
Námitce se nevyhovuje.
<u>Odůvodnění:</u>
V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění návrhových ploch komunikací O-5 a O-6 z důvodu zbytečnosti, přivedení tranzitní dopravy do území, narušení přírodního zázemí v k.ú. Medlánky a je konstatováno, že je komunikace nerealizovatelná.
Koridory ploch dopravní infrastruktury D nejsou v namítaném území navrženy.
Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické

MMB/0338156/2021
Námitky

propojení na ulici V Újezdech. Současně byla prověřena trasa vedoucí ve vzdálenější poloze od stávající zástavby a mimo území volnočasových aktivit v okolí Medláneckého potoka.
Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.
Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.
Z tohoto důvodu je v území územní rezerva O-6 ponechána beze změny a územní rezerva O-5 je upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.
Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách. Tedy v tuto chvíli je předčasné předjímat výsledky prověření.
Z územního hlediska se nejedná o návrhy konkrétních záměrů komunikací, ale o prvky, které budou ve větší podrobnosti teprve prověřeny a následně až rozhodnuto o jejich případné aktivaci.
Území dotčené překryvným koridorem územních rezerv je možné využívat dle současného využití nebo v souladu s podmínkami využití území plochy s rozdílným způsobem využití.
Využití území pod koridory územních rezerv O-5 a O-6 je ponecháno z větší části obdobné jako v současném územním plánu, tedy v plochách s rozdílným způsobem využití: plochy zahrádek I, plochy zemědělské A nebo plochy krajinné zeleně K.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením podatele, že došlo k procesnímu pochybení v rámci procesu tvorby nového územního plánu tím, že byl na základě výsledků vyhodnocení předešlého veřejného projednání zpracován upravený Návrh. Stavební zákon výslovně předpokládá, že může být návrh územního plánu upraven, podstatně či nepodstatně, a jedná se tak o zcela legální a legitimní postup.
Současně není nijak podateli znemožněno uplatnit proti upravenému návrhu územního plánu svou připomínku či námitku.
Rovněž tak je chybným předpokladem podatele tvrzení, že jím uplatněné námitky či připomínky jsou v zásadě "bezcenné", protože město "nepočítá" s dalším projednáním.
Postoj města je sice v procesu tvorby územního plánu důležitý, ale vyhodnocení výsledků veřejných projednání zpracovává úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem a je na pořizovateli, aby po vyhodnocení správně určil další procesní postup; toto rozhodnutí nespadá do výlučné pravomoci samosprávných orgánů obce, a proto nelze podatelova tvrzení považovat za právně relevantní.
Jeho možnost vstoupit aktivně do procesu přípravy nového územního plánu nebyla nijak omezena a uplatněním své námitky to dokazuje; rovněž je nutné upozornit, že samotné uplatnění podání ještě nezakládá automatický nárok na to, že musí být námitce vyhověno - tím by byl popřen naopak proces vyhodnocení podání.
Chybnost závěrů podatele lze dokladovat tím, že úřad územního plánování na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání zajistil úpravu Návrhu nového územního plánu města Brna a oznámil konání dalšího opakovaného veřejného projednání.

1711

ADVOKACIE
BURIÁN&PENKA

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338159/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f644a

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949/67
602 00 Brno

DS

V Brně dne 28. 6. 2021

Podatel: obchodní společnost
SATDESIGN s.r.o.
IČ: 276 82 498
se sídlem Zborovská 2559/43, 616 00 Brno

(dále jen jako „**Podatel**")

Právně zastoupen: **Mgr. Miroslavem Penkou**
advokátem ev. č. ČAK 11821
se sídlem Středova 94/1, 602 00 Brno

NÁMITKY K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

- DATOVOU SCHRÁNKOU -

Příloha: *plná moc*

I.

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále také jako „**Úřad**") připravuje nový Územní plán města Brna (dále také jako „**ÚPmB**"), přičemž za tímto účelem zveřejnil koncepci nového ÚPmB (dále také jako „**Koncepce**").

II.

Podatel je vlastníkem pozemků **parc. č. 5999/1, 5999/4, 5999/5** a **5999/6**, nacházejících se v katastrálním území Bystrc, zapsaných na listu vlastnictví č. 14397 (dále také jako „**Dotčené pozemky**"). Změny, kterých se dotýká Koncepce, se přímo dotýkají Dotčených pozemků, na kterých Podatel připravuje výstavbu objektu.

Dle aktuálně platného územního plánu města Brna, jsou Dotčené pozemky mj. využitelné pro výstavbu budov sloužících ke smíšené výstavbě. Podatel vzhledem k jeho výlučnému vlastnickému právu Dotčených pozemků a vzhledem k aktuálnímu územnímu plánu započal na Dotčených pozemcích připravovat výstavbu. Aktuálně je proces plánované výstavby ve stavu, kdy je zcela zpracován projekt a Podatel je jakožto stavebník účastníkem územního řízení.

Z Koncepce připravovaného ÚPmB je však patrno, že má dojít ke změně způsobu využití předmětné plochy (tj. Dotčených pozemků) z plochy zastavitelné na plochu městské zeleně. V důsledku této změny tak již nebude na Dotčených pozemcích možné realizovat plánovanou výstavbu.

III.

Podatel uvádí, že Dotčené pozemky kupoval v dobré víře a právě za účelem realizace uvedené výstavby, což stávající ÚPmB umožňuje. Změnou ÚPmB by však došlo k podstatnému zásahu do vlastnického práva Podatele, v jehož důsledku by došlo ke škodě na majetku Podatele spočívající ve výrazné ztrátě hodnoty Dotčených pozemků a rovněž spočívající v nákladech, které již Podatel v nemalé míře vynaložil na přípravu plánované výstavby.

str. 2

Ve výše uvedené souvislosti proto Podatel navrhuje **změnu připravovaného územního plánu**, a to nejméně ve vztahu k Dotčeným pozemkům, kdy navrhuje, aby tyto byly označeny tak, aby Podatelem prováděný stavební záměr mohl být realizován a byl v souladu s územním plánem. Za tímto účelem Podatel navrhuje, aby plocha, odpovídající Dotčeným pozemkům byla označena jako:

> **C/V4 (plocha smíšená obytná; volné uspořádání zástavby; výšková úroveň zástavby 9 – 22 m)** nebo
>
> **B/V4 (plochy bydlení; volné uspořádání zástavby; výšková úroveň zástavby 9 – 22 m).**

Podatel nad rámec uvedeného doplňuje, že rovněž územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě zveřejněná Jihomoravským krajem přímo znázorňuje a zakresluje možnou výstavbu, která je umístěná na Dotčených pozemcích. Uvedená územní studie tedy nepočítá s využitím Dotčených pozemků jako s městskou zelení, nýbrž jako se zastavitelnou plochou. **Nutno zdůraznit, že hned pozemky bezprostředně sousedící s Dotčenými pozemky jsou pozemky stavebními, které jsou zastavitelné vícepatrovými budovami. Za této situace se tak Podateli jeví jako zcela absurdní, aby právě jeho pozemky byly nově vedeny jako městská zeleň.**

Rovněž tak studie, vypracované pro Kancelář architekta města Brna, přímo počítají na dvou z Dotčených pozemků s výstavbou objektů k bydlení a nikoliv s plochou městské zeleně.

Podatel je tak přesvědčen, že Koncepce je ve vztahu k Dotčeným pozemkům navržena nesprávně mj. rovněž s ohledem na jiné studie využití území v dotčené lokalitě.

IV.

Podatel tak s ohledem na vše výše uvedené navrhuje, aby shora nadepsaný Úřad přihlédnul k uvedeným námitkám Podatele tak, aby bylo chráněno jeho ústavně garantované vlastnické právo; a aby v rámci Koncepce došlo ke změně využití území – Dotčených pozemků tak, aby tyto pozemky byly zastavitelným územím nejméně v takovém rozsahu, v jakém s těmito pozemky, jako se zastavitelnými, počítá stávající územní plán.

za **SATDESIGN s.r.o.**

Mgr. Miroslav Penka
advokát

ADVOKACIE
BURIÁN&PENKA

PLNÁ MOC

Obchodní společnost
SATDESIGN s.r.o.
IČ: 276 82 498
se sídlem Zborovská 2559/43, 616 00 Brno
zastoupena panem Petrem Hamříkem, jednatelem

zplnomocňuje

advokáta
Mgr. Miroslava Penku
se sídlem Středova 94/1, 602 00 Brno
ev. č. ČAK 11821

aby ji v plném rozsahu práv a povinností zastupoval jakožto vlastníka pozemků, nacházejících se v katastrálním území Bystrc a Pisárky ve věci:

- žádosti o změnu připravovaného nového územního plánu města Brna,
- podání připomínek a/nebo námitek k územnímu plánu města Brna,

a dále ve všech věcech s tímto souvisejících,

zejména aby vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, připomínky nebo námitky a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí speciální právní moci.

Tato plná moc se uděluje zejména v rozsahu práv a povinností podle občanského soudního řádu, správního řádu, stavebního zákona, správního řádu soudního, exekučního řádu, zákona o advokacii a souvisejících právních předpisů.

Zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce. V případě, že si jich zvolí více, je každý z nich oprávněn jednat samostatně.

V Brně dne 20. 2. 2019

[redacted]

za SATDESIGN s.r.o.
Petr Hamřík, *jednatel*

Zmocnění přijímám.

V Brně dne 20. 2. 2019

[redacted]

Mgr. Miroslav Penka, *advokát*

MMB/0338159/2021
Námitky

MMB/0338159/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plocha zeleně na těchto pozemcích zde byla vymezena v souladu s odborným názorem zpracovatele, který v lokalitě v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR JMK zapracoval do návrhu koridor dopravní infrastruktury Bc/1. V Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (z roku 2016) bylo vymezeno několik územních rezerv, které měly zajistit územní ochranu do doby prověření a výběru nejvýhodnější varianty. Možnosti vedení kapacitní silnice prověřila Územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě v jádrovém území OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno (zpracovatel: Knesl Kynčl, s.r.o.; možnost využití schválena dne 15. 1. 2019) a překlopením variant územních rezerv do invariantního dopravního koridoru se zabývá Aktualizace č. 1 ZÚR JMK (nabyla účinnosti dne 31. 10. 2020). Územní plán musí být uveden do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Tato trasa je zde vedena v tunelové variantě. Proto lze předpokládat, že plocha zeleně zde byla zvolena jako ochrana před stavebním rozvojem, který by mohl komplikovat realizaci záměru, který je ve veřejném zájmu, a proto je pro část pozemků vymezena i veřejně prospěšná stavba Vy/D/0387. Námitce tedy nelze vyhovět. K majetkoprávnímu vypořádání ze strany města ale musí dojít i ve vztahu ke zbývající části parcel dotčených navrženou plochou zeleně.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338165/2021
listy: přílohy:7
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6450

1742

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

~~Fyzická osoba~~/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	**DecoDisplay, s.r.o.** *zastoupena na základě plné moci:* **Mgr. Stanislavem Smrčkou, advokátem,** IČO: 06710620, se sídlem: Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, ev. č. ČAK 17998
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 28294661
Trvalé bydliště/ sídlo	Sídlo: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno
E-mail: LN@decodisplay.cz	tel. č. +420 777 562 618
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Slatina
Katastrální území	Slatina
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**západní část rozvojové lokality Sla-6** vedená v upraveném návrhu ÚPmB jako „plocha komerční vybavenosti" (W/v3), zejména pozemky parc. č.: - **673/16,** součástí pozemku je stavba č. p. 1471 (část obce Slatina), jiná stavba - **673/24** - **673/25** - **673/26** - **673/31** vše v k.ú. Slatina (uvedené pozemky dále jen společně jako „**Nemovitosti**")
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Sla-6 Kozinova – Hviezdoslavova**

Text ~~námitky/připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
- list vlastnictví č. 2131 pro k.ú. Slatina
- nájemní smlouva ze dne 1. 9. 2014
- fotodokumentace
- povolení změny v užívání stavby ze dne 18. 12. 2015, č.j. MCBSLA/06631/15/OVUR-SÚ/Mach
- výpis z živnostenského rejstříku týkající podatele
- plná moc

počet příloh **6** celkový počet stran všech příloh **16**

V dosavadním územním plánu Nemovitosti spadají do **„plochy pro průmysl" (PP)**.

V nově připravovaném územním plánu by Nemovitosti měly spadat do plochy přestavby a rozvojové lokality **Sla-6 Kozinova – Hviezdoslavova** a jsou vedeny jako **„plocha komerční vybavenosti" (W/v3).**

Podatele namítá, že touto změnou dojde k citelnému zásahu do jeho podnikání a zmaření jeho investic do Nemovitostí. Změna je zcela neproporcionální, nedostatečně zdůvodněna, v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**StZ**"), a nerespektuje aktuální faktické využití Nemovitostí.

Nemovitosti jsou výlučným vlastnictvím společnosti **LINKERS s.r.o.,** IČO: 028 32 488, se sídlem: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno. Podatel je na základě připojené nájemní smlouvy užívá jako své sídlo a provozuje v nich, zejména ve shora uvedené stavbě č.p. 1471 (část obce Slatina), **průmyslový výrobní závod** na plastové produkty (prodejní stojany, vybavení prodejen a obchodních míst, atd.). Z čl. III. odst. 4 připojené nájemní smlouvy plyne, že společnost **LINKERS s.r.o.** pronajala Nemovitosti podateli za účelem *výroby prodejních stojanů a výrobků podobného charakteru.* Z výpisu z živnostenského rejstříku týkající se podatele plyne, že na adrese sídla v Nemovitostech má provozovnu identifikační číslo **1011452871** pro obor činnosti: *Výroba plastových a pryžových výrobků.*

Tento způsob užívání Nemovitostí je nejen v souladu se stávajícím územním plánem, ale užívání výrobního areálu pro tento účel je rovněž povoleno, a to to dle rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno – Slatina Odboru výstavby a územního rozvoje, stavebního úřadu, ze dne 18. 12. 2015, **č.j. MCBSLA/06631/15/OVÚR-SÚ/Mach, sp. zn. S MCBSLA/02931/15 (MCBSLA/02931/068/15).** Záměrem podatele a vlastníka Nemovitostí je Nemovitosti za tímto účelem užívat dlouhodobě.

Uvedené plyne z přiložených dokumentů:

- nájemní smlouva na Nemovitosti uzavřené mezi podatelem a společností LINKERS s.r.o. ze dne 1. 9. 2014
- foto dokumentace části výrobních prostor v Nemovitostech a jejich exteriér
- povolení změny v užívání stavby ze dne 18. 12. 2015, č.j. MCBSLA/06631/OVÚR-SÚ/Mach
- list vlastnictví č. 2131 pro k.ú. Slatina
- výpis z živnostenského rejstříku týkajíc se podatele

Podatel upozorňuje, že výrobní areál v Nemovitostech byl v letech 2014 až 2018 **rozsáhle zrekonstruován.** Tato rekonstrukce umožňuje jeho využití za uvedeným účelem a vyžádala si vynaložení nákladů řádově v částce **5 mil. Kč.** Uvedené prostředky byly vynaloženy převážně podatelem.

V západní části lokality Sla-6 není situován pouze výrobní závod v Nemovitostech, ale rovněž výrobní a skladové areály jiných subjektů v budově č. p. 1527 (část obce Slatina) a budově bez č. p. na pozemcích 673/1 a 673/6 v k.ú. Slatina.

Je proto zcela nepravdivé konstatování v odůvodnění karty lokality Sla-6 popisující současný stav území, podle kterého *„[v] západní části lokality se nachází plocha přestavby, na které jsou postaveny administrativní budovy"*. **Toto odůvodnění pomíjející skutečný stav (zejména existenci výrobního závodu podatele a dalších výrobních a skladových areálů) proto nemůže obstát.**

Lze proto shrnout, že nově stanovený způsob využití **je neslučitelný se stávající zástavbou,** kterou tvoří mj. průmyslový výrobní areál na Nemovitostech podatele. Navrhované řešení narušuje kontinuity s předchozím územním plánem a ignoruje faktickou situaci v území, aniž by tuto změnu a s ní spojený zásah do vlastnického práva podatele jakkoliv vysvětlovalo. Protože návrh územního plánu neobsahuje žádnou přezkoumatelnou úvahu, proč územní plán stanovuje s faktickým stavem neslučitelný účel využitý a proč

zakládá diskontinuitu s dosavadním způsobem využití, znemožňuje s těmito závěry vést podateli jakoukoliv kvalifikovanou polemiku.

Stanovením nesouladného způsobu využití z územně-stavebního hlediska zablokovává do budoucna na časově neurčitou dobu možnost rozvoje uvedeného výrobního areálu. Pokud by totiž podatel či vlastník Nemovitostí chtěl např. výrobní areál dostavět či přestavět, nemohl by pro rozpor s územním plánem získat k tomu patřičné povolení. Uvedené představuje enormní zásah do podnikání podatele, který zde provozuje výrobní závod, a nikoliv pouze jen navrhovanou administrativní činnost. **Upravený návrh územního plánu jakkoliv neřeší další osud výrobního areálu, neboť jeho existenci jednoduše zcela pomíjí.**

Uvedený postup, kdy návrh územního plánu vychází z nesprávně zjištěného skutkové stavu (situace v terénu) a stanovuje bez jakéhokoliv vysvětlení plochy s nesouladným stanoveným využitím je bezesporu v rozporu s § 19 odst. 1 písm. c) StZ, podle kterého je úkolem územního plánování *„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy […]"*. Návrh územního plánu na splnění tohoto úkolu územního plánovaní zcela rezignoval.

Z upraveného návrhu nadto neplyne jakákoliv úvaha, proč právě lokalita Sla-6 je vyjmuta ze stabilizované plochy a má být rozvojovou lokalitou – plochou přestavby. Rovněž v této otázce je proto upravený návrh nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů. Protože z upraveného návrhu územního plánu není zřejmé, proč má být plocha Sla-6 takto změna, není ani patrno jaký sleduje cíl, zda je legitimní a zda odůvodňuje zásah do vlastnického práva podatele v takové intenzitě.

Upravený návrh tak zejména **neprokazuje potřebnost** této změny a zdůvodnění, jak bude zamýšlená přestavba na administrativní budovy **fakticky realizována,** když mimo jiné Nemovitosti v této lokalitě jsou v soukromém vlastnictví společnosti LINKERS s.r.o. a mimo jiné tato společnost o takové změně vůbec neuvažuje. Podatel k tomu zdůrazňuje, že žádný **důvod změny vymezení reálně neexistuje** (mj. proto, že v lokalitě jsou fungující výrobní závody v nemovitostech v odpovídajícím technickém stavu) a že vzhledem k trvajícímu vlastnickému právu k Nemovitostem **není faktické provedení přestavby bez souhlasu jejich majitele vůbec realizovatelné.**

Podatel v této souvislosti dále namítá, že v bezprostředním okolí západní části lokality Sla-6 západně, severně a východně od ní jsou navrhovány rozsáhlé plochy lehké výroby (s navrhovaným funkčním a prostorovým využitím: **E/a3, E/a2 a E/a3**). Podmínky, zástavba a využití v těchto lokalitách jsou přitom obdobné jako v západní části lokality Sla-6. Změna lokality Sla-6 na rozvojovou lokalitu a plochu přestavby v tomto kontextu nedává smysl a je vůči podateli **svévolná, nejednotná a diskriminační,** neboť bez jakéhokoliv odůvodnění mění západní část lokality Sla-6 na rozvojovou lokalitu a ploch upřestavby, když využití sousedních lokalit zásadně nemění a definuje jako plochy lehké výroby. Podatel proto může pouze domýšlet a spekulovat, proč bylo k této změně v jeho neprospěch přistoupeno, když v obdobných podmínkách sousedních lokalit bylo postupováno zcela rozdílně.

Podatel konstatuje, že pro tento diferenciovaný přístup neexistuje žádný důvod a jeví se jako zcela nahodilý. Tento přístup ve svém důsledku mj. porušuje § 18 odst. 1 StZ, neboť nevytváří podmínky pro komplexní řešení účelného využití řešeného území.

Pokud snad jiní vlastníci nyní své nemovitosti v západní části lokality Sla-6 užívají v rozporu se současným územním plánem, nemůže tato skutečnost odporující zákonu odůvodnit novým územním plánem navrhované řešení. Rovněž rozdělení této lokality na menší celky s rozdílným využitím by představovalo zásah do podnikání podatele. Generovalo by střety zájmů mezi vlastníky a uživateli pozemků s rozdílným způsobem využití a s tím související konflikty mezi nimi (např. vzájemnými imisemi mezi „kancelářskou"

částí a částí „výrobní"). Čímž by se dostalo do rozporu s cílem územního plánování vymezeným v § 18 odst. 1 StZ, neboť by nevytvářelo předpoklady pro soudržnost obyvatel. A bylo by v rozporu s požadavkem komplexnosti řešení účelného využití území dle téhož ustanovení StZ.

Lze shrnout, že navrhovaný územní plán ve svém důsledku mj. představuje zcela neproporční a nezdůvodněný zásah do podnikání podatele, kterým dojde ke zmaření mimo jiné jeho výše uvedených investic do výrobního areálu v Nemovitostech a zastavení jeho dalšího rozvoje.

Vzhledem ke všemu výše uvedenému podatel žádá, aby západní části lokality Sla-6 Kozinova – Hviezdoslavova, která je v pozměněném návrhu Územního plánu města Brna nyní vedena se způsobem funkčního a prostorového využití W/v3 a ve které jsou situovány Nemovitosti, byla nadále vedena jako stabilizovaná plocha (a nikoliv jako rozvojová lokalita a plocha přestavby) a aby způsob využití byl oproti návrhu územního plánu změněn na „Plochy lehké výroby - E", případně „plochy výroby a skladování – P".

Ponechání ploch jako stabilizovaných a podatelem navrhovaný způsob využití odpovídá situaci v řešeném území, nepřetrhává kontinuitu se stávajícím územním plánem a cíli a úkoly územního plánování.

V Brně dne 28. 6. 2021	[redacted] Podp[redacted] ..... **Mgr. Stanislav Smrčka, advokát, zastupující DecoDisplay, s.r.o.**

**nehodící se škrtněte*

Mgr. Stanislav Smrčka, advokát
se sídlem: Jakubské nám. 580/4, 602 00 Brno
ev. č. ČAK: 17998; IČO: 06710620
tel.: +420 723 479 017; e-mail: smrcka@aksmrcka.cz

Plná moc

DecoDisplay, s.r.o.,
IČO: 28294661, se sídlem: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno,
zastoupena jednateli **Liborem Navrátilem,** nar. 16. 6. 1976, bytem: Banskobystrická 2072/180, Řečkovice, 621 00 Brno, **a Pavlem Kolstrunkem,** nar. 25. 12. 1963, bytem: Jugoslávská 592/23, Černá Pole, 613 00 Brno,

(dále jen jako „**Zmocnitel**"),

zmocňuje

Mgr. Stanislava Smrčku, advokáta,
IČO: 06710620, se sídlem: Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, ev. č. ČAK 17998,

(dále jen jako „**Zmocněnec**"),

k tomu, aby Zmocnitele zastupoval ve věci podání námitek a/nebo připomínek týkajících se Územního plánu města Brna, zejména směřují proti jeho upravenému návrhu, a aby činil veškeré úkony a jednání s tím související.

Tuto plnou moc uděluje Zmocnitel *zejména* (nikoliv však výlučně) v rozsahu práv a povinností dle stavebního zákona a správního řádu.

Zmocnitel bere na vědomí, že si Zmocněnec za sebe může ustanovit zástupce a pokud jich ustanoví víc, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně dne 28. 6. 2021

Zmocnitel:
DecoDisplay, s.r.o.

[redacted]

[redacted]

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 28.06.2021 08:59:20

Obchodní firma: **DecoDisplay, s.r.o.**

Adresa sídla: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo osoby: **28294661**

Statutární orgán nebo jeho členové:

Jméno a příjmení: [redacted]

Vznik funkce:

Jméno a příjmení:

Vznik funkce:

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory činnosti: **Výroba plastových a pryžových výrobků**
Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Pronájem a půjčování věcí movitých
Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce

Druh živnosti: **Ohlašovací volná**

Vznik oprávnění: **07.07.2008**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Zámečnictví, nástrojářství**

Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**

Vznik oprávnění: **09.03.2011**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: [redacted]

Živnostenské oprávnění č.3

Předmět podnikání: **Truhlářství, podlahářství**

Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**

Vznik oprávnění: **09.03.2011**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: [redacted]

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: Výroba plastových a pryžových výrobků

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1011452871**

Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

ZVW 2.8 WEB 0041/032

Obor činnosti: Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí
Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**
Obor činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb
Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**
Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod
Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**
Obor činnosti: Pronájem a půjčování věcí movitých
Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**
Obor činnosti: Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození: **10.07.1951**
Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození: **28.02.1975**
Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození: **16.06.1976**

Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození: **25.12.1963**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města Brna**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

LINKERS s.r.o.
společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 82592
sídlem Hviezdoslavova 1096/29, 627 00 Brno
IČ: 028 32 488, DIČ: CZ02832488
za kterou jedná pan Libor Navrátil, jednatel
bankovní spojení: CSOB, a. s., č. ú. : 264259585/0300
dále jen p r o n a j í m a t e l

a

DecoDisplay, s. r. o.
společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 59295
sídlem Lazaretní 7, 615 00 Brno
IČ: 28294661, DIČ: CZ28294661
za kterou jedná pan Pavel Kolstrunk, jednatel
bankovní spojení: CSOB, a. s., č. ú. : 222327607/0300
dále jen n á j e m c e

u z a v í r a j í v souladu s ustanovením zákona a dalšími právními předpisy

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Článek I.
Preambule

Pronajímatel je vlastníkem:

- stavby, budovy bez čísla popisného/čísla evidenčního, stojící na pozemku parc. č. 673/16, způsob využití: jiná stavba
- pozemku parc. č. 673/16 o výměře 1324 m2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 673/24 o výměře 444 m2, druh pozemku: ostatní plocha,
- pozemku parc č. 673/25 o výměře 108 m2, druh pozemku: ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 673/26 o výměře 125 m2, druh pozemku:ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 673/31 o výměře 336 m2, druh pozemku: ostatní plocha,

vše v katastrálním území Slatina, obec Brno, ke dni podpisu Smlouvy zapsáno na listu vlastnictví č. 2131 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „budova" nebo „pozemek/ky" nebo „Nemovitosti").

Článek II.
Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy jsou veškeré vzájemné vztahy mezi oběma smluvními stranami vzniklé v souvislosti s pronajmutím předmětu nájmu nájemci a jeho užíváním.

Článek III.
Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor (dále jen „nebytový prostor/y" nebo „prostor/y") o výměře 1513 m^2, z toho 1159 m^2 v 1. nadzemním podlaží budovy a 354 m^2 v 2. nadzemním podlaží budovy..
2. Výměra nebytového prostoru byla zaměřena podle následujících pravidel:
   a. fasádní zdi a zdi, které nepřiléhají k sousedním prostorám pronajatým jinému nájemci, byly zahrnuty do výpočtu plochy ze 100%;
   b. zdi přiléhající k sousedním prostorám pronajatým jinému nájemci byly zahrnuty do výpočtu plochy z 50%;
   c. plocha pod sloupy byla zahrnuta do výpočtu plochy ze 100%;
   d. vnitřní zábradlí, trubky a jiné prvky struktury interiéru nezakládají důvody pro snížení plochy;
   e. v případě, že nájemce umístí na nebo uvnitř budovy zařízení jakéhokoli charakteru, je do výpočtu zahrnuta nejen plocha odpovídající půdorysu zařízení, ale také celá okolní plocha, jejíž další využití je znemožněno nebo jakkoli omezeno charakterem umístěného zařízení.
3. Pronajímatel přenechává a pronajímá v souladu s touto smlouvou, za podmínek v ní uvedených a v souladu s obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci. Nájemce přebírá a najímá od pronajímatele předmět nájmu a zavazuje se hradit pronajímateli stanovené nájemné a ostatní související úhrady za služby, dodávky a společné náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a zavazuje se plnit své povinnosti stanovené mu touto smlouvou.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pro účely provozování následující podnikatelské činnosti: výroba prodejních stojanů a výrobků podobného charakteru, a to zejména z plastu, kovu, dřeva a kartonu.
5. Nájemce prohlašuje, že výše zmíněný účel provozování jeho podnikatelské činnosti je v souladu s jeho předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku/živnostenském listu. Jakékoli využití předmětu nájmu nájemcem pro jiné účely než uvedené v odstavci 4. tohoto článku, je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Jakékoliv neshody, rozpory a nejasnosti ohledně rozsahu podnikatelské činnosti nájemce, norem, bezpečnostních předpisů, požárních předpisů, hygienických předpisů a stavebně technickým určením předmětu nájmu včetně změny účelu užívání předmětu nájmu vyřeší a rozhodne výhradně a závazně pronajímatel. Nájemce s tímto výslovně souhlasí.

Článek IV.
Vznik nájmu, doba trvání nájmu, předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu na dobu neurčitou počínaje dnem 1.10.2014.

2. Nájem dle této smlouvy vzniká dnem sjednaným v této smlouvě. Předmět nájmu pronajímatel předá nájemci na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zaznamenán stav předmětu nájmu, seznam vybavení a zařízení a stav měřidel ke dni předání. Protokol podepisují oprávnění zástupci obou stran a je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel předá nebytový prostor nájemci nejpozději v první den trvání nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětu nájmu byl před podpisem této smlouvy pronajímatelem řádně seznámen, s tímto stavem souhlasí a předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

Článek V.
Nájemné a splatnost nájemného

1. Nájemce je povinen ode dne vzniku nájmu platit pronajímateli za pronájem prostor nájemné ve výši 84,- Kč/m^2 za každý měsíc užívání, tj. celkem [redacted] ročně. Výše nájemného je uvedena bez daně z přidané hodnoty. K nájemnému bude připočítávána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty. Den vzniku zdanitelného plnění je shodný s datem splatnosti nájemného.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané podle předchozího odstavce bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) měsíčně pronajímateli v měně koruna česká, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy nejpozději do 10. dne měsíce, k němuž se nájemné vztahuje. Dále se smluvní strany dohodly na úhradě nájemného za první dva měsíce nájmu nejpozději do 5.9.2014. Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele.
3. Pro případ prodlení s placením nájemného se smluvní strany dohodly, že může být pronajímatelem účtována smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.
4. Pronajímatel je každoročně, s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemci výši nájemného sjednanou podle odstavce 1 tohoto článku, a to tak, aby jeho nárůst poměrně odpovídal nárůstu indexu spotřebitelských cen publikovanému Českým statistickým úřadem, minimálně však o 1,5% (dále jen „nárok na zvýšení výše nájemného"). S ohledem na tu skutečnost, že zvýšení nájemného se provádí zpětně vždy k 1. lednu příslušného roku s platností na celý rok, a že údaje o míře inflace jsou známy vždy až v průběhu příslušného roku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nedoplatek nájemného v daném roce vzniklý v důsledku provedeného zvýšení podle této smlouvy. Tento nedoplatek je splatný ve lhůtě do 15 dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele k jeho zaplacení, za což se považuje i faktura pronajímatele.

Článek VI.
Služby a ostatní služby

1. Specifikace služeb, společných nákladů (servisních poplatků) a ostatních služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu, se bude včetně způsobu jejich výpočtu a způsobu úhrady provádět způsobem popsaným níže v tomto článku.
2. Dodávky služeb, způsob jejich výpočtů a úhrad jsou následující:
   a. Dodávka el. energie do předmětu nájmu bude nájemci přeúčtována daňovým dokladem (fakturou), a to na základě měsíčního vyúčtování dodavatele, dle skutečné spotřeby, zjištěné dle odečtu elektroměru, který je nájemce povinen provést vždy k poslednímu dni daného měsíce.
   b. Náklady na vytápění předmětu nájmu budou přeúčtovány formou předpisu splátek záloh, který odpovídá předpisu splátek záloh dodavatele, a to měsíčně, vždy nejpozději k 15. dni daného měsíce. Nedoplatek nebo přeplatek na nájemcem zaplacených zálohách bude mezi smluvními stranami vypořádán na základě ročního vyúčtování dodavatele, dle skutečné spotřeby zpětně, zjištěné dle odečtu plynoměru, který je nájemce povinen provést vždy k poslednímu dni předmětného období.
   c. Náklady na vodné – stočné v předmětu nájmu budou nájemci přeúčtovány daňovým dokladem (fakturou), a to na základě vyúčtování dodavatele, čtvrtletně, dle skutečné spotřeby zpětně, zjištěné dle odečtu podružného vodoměru, který je nájemce povinen provést vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí.
   d. Stočné ze srážkové vody bude nájemci přeúčtováno daňovým dokladem (fakturou), a to na základě vyúčtování dodavatele, pololetně, vždy k 30.6. a 31.12 za předmětné období zpětně.
3. Smluvní strany se dohodly, že úhrada služeb vyjmenovaných v odstavci 2. tohoto článku, bude prováděna nájemcem, v měně koruna česká, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy. Den vzniku zdanitelného plnění je shodný s datem na daňovém dokladu.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může jednostranně, bez souhlasu nájemce navýšit zálohy na služby pro následující zúčtovací období, pokud celkové roční vyúčtování bude převyšovat součet zálohových částek, zaplacených za uplynulé období nájemcem tak, aby výše záloh odpovídala předpokládané spotřebě. O takovém navýšení musí pronajímatel nájemce informovat písemně, za což se považuje i zaslaný daňový doklad (faktura), a nájemce je povinen hradit zálohy v nově stanovené výši.
5. Pro případ prodlení s úhradami za služeby vyjmenovaných v odstavci 2 se smluvní strany dohodly, že bude pronajímatelem účtována smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
6. Ostatními službami se pro účely této smlouvy rozumí zejména telefonní linka, internetové připojení, jiné než ve smlouvě specifikované služby spojené s provozem nemovitostí apod. Pronajímatel není povinen tyto ostatní služby nájemci zajistit. Nájemce si v případě zájmu a v případě souhlasu pronajímatele tyto ostatní služby zajistí sám na své náklady.

Článek VII.
Zajišťovací vklad (kauce)

1. Nájemce nehradí zajišťovací vklad pronajímateli.

Článek VIII.
Skončení nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li dále touto smlouvou nebo dohodou smluvních stran sjednáno jinak, těmito způsoby:
   a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
   b. písemnou dohodou smluvních stran;
   c. výpovědí;
   d. odstoupením od smlouvy;
   e. zánikem pronajímatele nebo nájemce;
   f. zánikem nebytového prostoru.

2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů v 3 měsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí posledním dnem 3. měsíce.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů v 3 měsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí posledním dnem 3. měsíce.
4. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě zejména z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a dále z níže uvedených důvodů:
   a. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
   b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, záloh za služby, úhradou poplatku za společné náklady s nájmem dle této smlouvy spojené nebo s doplněním zajišťovacího vkladu;
   c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek, jakož i jiné povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo provozním řádem budovy;
   d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
   e. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě pouze v případě, že se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
6. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce neuhradí řádně a včas zajišťovací vklad dle čl. VII odst. 1 této smlouvy nebo první nájemné nebo zálohu na služby.
7. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy, a to nejpozději do 12:00 hodin posledního dne lhůty, je nájemce povinen na své náklady vyklidit a předat nebytový prostor pronajímateli. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního a provozuschopného stavu, tak jak jej od pronajímatele převzal, a odstranit veškeré své vybavení a uhradit veškeré opravy nezbytné v důsledku odstranění tohoto vybavení. Nesmí dojít ani k poškození stavebních konstrukcí demontáží pevně spojených zařízení nebo pevně zabudovaného vybavení. V případě zničení, poškození nebo nadměrného opotřebení předmětu nájmu v důsledku takového způsobu užívání, který je v rozporu s touto smlouvou, odpovídá nájemce za vzniklou škodu a zavazuje se ji na své náklady odstranit uvedením do původního stavu a v případě neodstranitelnosti, nahradit vzniklou škodu v penězích. O předání bude sepsán předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude zejména seznam a stav vybavení a zařízení nebytového prostoru, stav příslušných měřidel k okamžiku převzetí a soupis případných škod způsobených nájemcem;
8. Pokud nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nevyklidí a nepředá nebytový prostor pronajímateli, je pronajímatel oprávněn a nájemce mu tímto dává souhlas k tomu, aby předmět nájmu okamžitě vyklidil a vyklizené movité věci nájemce umístil a uskladnil v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady nájemce. Nájemce se tímto současně zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli a nebo za každý započatý měsíc prodlení s převzetím pronajímatelem vyklizených a uskladněných movitých věcí nájemcem. Tímto není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek IX.
Základní práva a povinnosti stran

1. Nájemce je povinen:
   a. dodržovat veškeré povinnosti, vyplývající z obecně závazných právních předpisů, které se týkají užívání předmětu nájmu, zejména hygienické předpisy, předpisy o bezpečnosti práce a požární ochraně;
   b. písemně oznámit pronajímateli veškerá poškození předmětu nájmu. Zároveň se zavazuje uhradit bezodkladně pronajímateli veškeré škody, které by vznikly v důsledku činnosti jednání nájemce, a to ať jednání zaviněného tak i nedbalostního;
   c. za účelem provedení kontroly užívání předmětu nájmu strpět vstup pronajímatele do předmětu nájmu za přítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce i pronajímatele. Tento vstup bude nájemcem umožněn pronajímateli, nebo jeho zástupci po předchozím oznámení doby provedení kontroly, minimálně však 2 dny před jejím provedením. V případech havárie, za účelem odvrácení škody či zmenšení jejích následků je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez účasti nájemce. O takovém vstupu však pronajímatel bezprostředně informuje nájemce.
2. Nájemce je oprávněn využívat pouze ty reklamní plochy, které mu byly individuálně pronajímatelem stanovené, a je v jejich rozsahu oprávněn umístit pouze takové reklamní sdělení, které se týká výhradně jeho podnikatelské činnosti provozované v rámci budovy. Obsah a forma exteriérového i interiérového reklamního sdělení musí být před umístěním na reklamní plochu písemně odsouhlaseny pronajímatelem. Pro účely této smlouvy se za reklamní plochu považuje mimo jiné i vnitřní a vnější plocha výkladce nebo okna, které je součástí předmětu nájmu a za reklamní sdělení se považuje grafické označení provozovny, logo v jakékoli podobě, světelné zařízení v jakékoli podobě, grafická lepicí fólie, plakát, reklamní stojan apod. Reklamní sdělení instaluje nájemce za výše stanovených podmínek a na vlastní náklady.
3. Nájemce není oprávněn:
   a. bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do dalšího podnájmu jiným subjektům či osobám;
   b. užívat pronajatý prostor v rozporu s touto smlouvou a v rozporu se stavebně technickým určením předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen:
   a. umožnit nájemci užívat předmět nájmu a poskytnout nájemci přiměřenou součinnost při zajišťování služeb potřebných k užívání předmětu nájmu, které si zajišťuje sám nájemce;
   b. umožnit nájemci opravy a úpravy předmětu nájmu v rozsahu předem písemně schváleném pronajímatelem;
   c. informovat nájemce o stavebních či jiných úpravách, které by se mohly dotýkat nebo omezit činnost nájemce v předmětu nájmu.

Článek X.
Pojištění

1. Pronajímatel je povinen pojistit předmět nájmu nejméně v rozsahu základního pojištění, a to proti působení přírodních živlů.

2. Nájemce je povinen sjednat samostatně pojištění:
   a. občanskoprávní odpovědnosti a odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám při výkonu provozní činnosti
   b. majetku (zejména proti ztrátě, zničení, poškození)
   c. případně jiné další pojištění, které mu ukládá právní předpis.

Článek XI.
Opravy, údržba a úpravy

1. Nájemce je povinen plně hradit veškeré náklady vzniklé v souvislosti se zabezpečováním úprav, oprav, a běžné údržby předmětu nájmu. Podmínky a rozsah úprav, oprav a údržby musí být vždy odsouhlaseny pronajímatelem.
2. Pronajímatel může požadovat, aby nájemce v souladu s předchozím odstavcem provedl nezbytné úpravy, opravy a údržbu, vyžaduje-li to stav a situace předmětné nemovitosti, a to zejména v případě, kdy hrozí poškození předmětné nemovitosti. Jestliže i přes písemnou žádost nájemce takto neučiní, je pronajímatel oprávněn provést opravy a údržbu na náklady nájemce a nájemce se zavazuje tyto pronajímateli uhradit na základě faktury doručené pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen předcházet poškození a znehodnocení předmětné nemovitosti a písemně oznamovat pronajímateli nutnost provedení úprav, oprav nebo údržby předmětu nájmu.
4. V případě nesplnění povinnosti nájemce oznámit pronajímateli případně vzniklou potřebu úprav, oprav nebo údržby, dojde-li ke škodě, odpovídá nájemce pronajímateli za takto vzniklou škodu.
5. Při provádění jakýchkoliv úprav a změn, tyto provádět v souladu s normami, bezpečnostními a dalšími souvisejícími předpisy.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce na své náklady provede počáteční úpravy předmětu nájmu a pronajímatel souhlasil s provedením takových počátečních úprav předmětu nájmu tak, aby tento mohl ode dne vzniku nájmu sloužit v požadovaném standardu nájemci. Budou-li mít počáteční úpravy nebo jejich část charakter technického zhodnocení, pak pronajímatel:
   a. souhlasí s tím, že tyto náklady vynaložené na úpravy předmětu nájmu bude jako technické zhodnocení, odepisovat po dobu trvání nájmu nájemce, a že o hodnotu takového technického zhodnocení nezvýší hodnotu nemovitosti;
   b. prohlašuje, že budova, jež je předmětem nájmu, je zařazena ve smyslu § 30 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, v platném znění, v 5. odpisové skupině s dobou odepisování 30 let;
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního a provozuschopného stavu, tak jak jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci movité, je povinen si tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na jejich odkoupení.

Článek XII
Užívání adresy

1. Nájemce je oprávněn používat adresu předmětu nájmu jako jeho sídlo společnosti.

Článek XIII.
Ujednání o řešení sporů a zachování mlčenlivosti

1. Smluvní strany se dohodly, že řešení všech sporů, které vzniknou po dobu platnosti této smlouvy, bude prováděno především ústním projednáním příslušné věci s cílem odstranit vzájemné rozpory, o čemž bude v případě požadavku některé ze stran pořízen zápis.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerá vzájemná ujednání, zejména o výši nájemného, úhrad za služby a poplatcích na společné prostory, jsou považována za diskrétní informace a žádná ze stran není oprávněna je sdělovat třetím osobám, to platí i po ukončení této smlouvy, pokud se strany písemně nedohodnou.

Článek XIV.
Doručování písemností

1. Smluvní strany se pro účely doručování písemností souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy dohodly takto: Smluvní strany si budou doručovat písemnosti vždy doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, neoznámí-li smluvní strana druhé smluvní straně změnu této své adresy. Jakákoli změna adresy, která nebyla druhé smluvní straně prokazatelně oznámena, je k tíži smluvní strany, která toto oznámení neučinila.
2. Za platné doručení se považuje i odmítnutí převzetí poštou doručované písemnosti druhou smluvní stranou nebo uložení zásilky na poště a vrácení doručované písemnosti poštou jako nedoručitelné.

Článek XV.
Ustanovení společná a závěrečná

1. Pronajímatel prohlašuje, že pohledávky pronajímatele za nájemcem vyplývající z nájemní smlouvy jsou předmětem bankovní zástavy, a nájemce svým podpisem potvrzuje, že byl s touto skutečností předem seznámen.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě podepsané oběma smluvními stranami.
3. Smlouva o nájmu nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy. Skončení účinnosti této smlouvy nemá vliv na platnost finančních závazků vyplývajících z této smlouvy.
4. Ustanovením výše smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu nákladů (škody) vzniklých porušením kterékoli povinnosti nájemce a to i v rozsahu převyšujícím výši smluvní pokuty.
5. Vzájemná ostatní práva a povinnosti stran se řídí přísl. ustanoveními z. č. 116/1990 Sb. „O nájmu a podnájmu nebytových prostor", v platném znění a ust. § 663 a násl. občanského zákoníku. Protože nájem je sjednán mezi podnikateli při realizaci jejich podnikatelské činnosti, dohodly se smluvní strany v souladu s ust. § 262 obchodního zákoníku, že doba promlčení vzájemných závazků vzniklých z tohoto nájemního vztahu se bude řídit ustanoveními obchodního zákoníku.
6. Pokud některé ustanovení této smlouvy se stane nebo bude prohlášeno za neplatné a neúčinné zcela nebo z části, zůstávají další ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a závaznosti. Nevymahatelnost nebo neplatnost kteréhokoliv ustanovení článku nebo odstavce této smlouvy neovlivní vymahatelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního ustanovení, a to do 30 dnů poté, kdy se takové ujednání stane nebo bude prohlášeno za neplatné nebo vyjde najevo, že je neplatné.

7. Tato smlouva o nájmu je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu si řádně přečetly, že souhlasí bezvýhradně s jejím obsahem a že jim nejsou známy skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána a uzavřena svobodně, vážně a nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 1.9.2014



V Brně dne 1.9.2014



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2021 10:15:02*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina List vlastnictví: 2131

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* — *Identifikátor* — *Podíl*

Vlastnické právo

LINKERS s.r.o., Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 62700 Brno — 02832488

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
673/16	1324	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1471, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 673/16				
673/24	444	ostatní plocha	zeleň	
673/25	108	ostatní plocha	jiná plocha	
673/26	125	ostatní plocha	jiná plocha	
673/31	336	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování plynárenského zařízení v rozsahu geom. plánu č. 2455-215/2012

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 673/25

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.06.2013.

V-8459/2013-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.

Z-31988/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy - kabelového vedení NN a přípojkové skříně dle smlouvy v rozsahu GP 3198-1983/2018

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 673/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330051452/003 ze dne 15.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 13:43:26. Zápis proveden dne 30.08.2019.

V-16375/2019-702

Pořadí k 08.08.2019 13:43

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2021 10:15:02*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina List vlastnictví: 2131

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenské zařízení dle smlouvy v rozsahu GP č. 3263-266/2019**

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 673/24, Parcela: 673/25

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 9900101470_2/VB ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2019 09:11:37. Zápis proveden dne 03.12.2019.**

V-23055/2019-702

Pořadí k **08.11.2019 09:11**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2014 13:16:16. Zápis proveden dne 06.08.2014.**

V-14502/2014-702

Pro: **LINKERS s.r.o., Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 62700 Brno** *RČ/IČO:* **02832488**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: ***Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.***

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.06.2021 10:36:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MCBSLA/06631/15/OVÚR-SÚ/Mach
SPIS. ZN.: S MCBSLA/02931/15 (MCBSLA/02931/068/15)
VYŘIZUJE: Ing. Naděžda Machová
TEL.: 533 433 587
FAX: 545 216 285
E-MAIL: machova.nada@mcslatina.cz
DATUM: 18.12.2015

Žadatel :

LINKERS s.r.o.
(IČ 028 32 488)
Hviezdoslavova 1471/29c
627 00 Brno

V ě c : provoz firmy DecoDisplay s.r.o. v budově (objektu) čís. pop. 1471, parc. čís. 673/16 k.ú. Slatina, obec Brno, Hviezdoslavova čís. or. 29c, Brno-Slatina
- změna v užívání stavby

ROZHODNUTÍ

Úřad MČ města Brna Brno-Slatina, odbor výstavby a územního rozvoje - stavební úřad (dále také jen jako „stavební úřad), jako obecný stavební úřad věcně a místně příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) a e) zákona čís. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také jen jako „stavební zákon"), ust. § 10 a 11 zákona čís. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále také jen jako „správní řád"), a ust. čl. 18 odst. 2 písm. b) obecné závazné vyhlášky statutárního města Brna čís. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále také jen jako „Statut"), tj. pro k.ú. Slatina, obec Brno, **na základě výsledků ústního jednání a místního šetření respektive kontrolní prohlídky stavby provedené dne 25.06.2015 a po řádném přezkoumání žádosti**, zejména zjištění vzájemného souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a odsouhlasenou s dotčenými orgány, a vzhledem k tomu, že žadatel doložil předepsané doklady prokazující bezpečnou provozuschopnost v provozovně instalovaných zařízení, v dohodě s dotčenými orgány

p o v o l u j e podle § 127 stavebního zákona **změnu v užívání**

stavby (budovy, objektu) čís. pop. 1471, parc. čís. 673/16 k.ú. Slatina, obec Brno, v ul. Hviezdoslavova čís. or. 29c v Brně-Slatině

respektive
povoluje v objektu Hviezdoslavova 1471/29c provoz firmy DecoDisplay, s.r.o., IČ 282 94 661, Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00 Brno.

Stručný popis změny v užívání :
Jedná se o změnu v užívání budovy čís. pop. 1471, pac. čís. 673/16 (nikoliv parc. čís. 673/13, jak je nesprávně uvedeno ve stavebníkem doložené a stavebním úřadem ověřené dokumentaci změny v užívání stavby z 06/2014, projektant [redacted] která je pro žadatele a pro stavební úřad přílohou tohoto rozhodnutí, a tím pádem je nesprávně uváděno i ve stanoviscích dotčených orgánů) v k.ú. Slatina, obec Brno, v ul.

Hviezdoslavova čís. or. 29c, a to v souvislosti se změnou jejího vlastníka. Budova byla postavena cca koncem 80. let minulého století, a to jako součást bývalého areálu firmy Agrostav Brno. Nosnou konstrukci tvoří ocelový typizovaný skelet systému KORD Jeseník, modulově uspořádaný jako podélný trojtrakt s různými vzdálenostmi mezi modulovými osami. Budova se dělí na dvě staticky nezávislé části, z nichž jednou z nich je jednopodlažní výrobní hala a druhou je dvoupodlažní administrativně-provozní objekt. Obě staticky nezávislé části jsou komunikačně propojené a mezi nimi je 750 mm široký dilatační meziprostor, který je vyplněný zdivem tl. 350 mm. Bývalý vlastník, kterým byla firma Slučík s.r.o., provozoval v jednopodlažní výrobní hale výrobu, servis a prodej gastronomického zařízení, ve dvoupodlažním objektu byly kanceláře a sociální zázemí včetně zázemí pro pracovníky výroby. Nový vlastník firma LINKERS s.r.o. (IČ 028 32 488) respektive nový uživatel a provozovatel, kterým bude firma DecoDisplay s.r.o. (IČ 282 94 661), přemísťuje do budovy Hviezdoslavova 1471/29c svůj provoz z ul. Lazaretní 7. Konkrétně se jedná o výrobu a prodej reklamních a prodejních podlahových stojanů, pultových stojánků, zásobníků, držáků prospektů a informačních letáků, reklamních desek a dalších materiálů a vybavení pro prodejny, prezentační, reklamní a dekorační účely, přičemž výroba bude opět soustředěna v jednopodlažní výrobní hale a kanceláře se zázemím a zázemí pro pracovníky výroby ve dvoupodlažním objektu.

Výroba v hale se bude konkrétně členit na následující fáze respektive pracoviště :

1) příjem materiálu a expedice včetně skladování vstupního materiálu a hotových výrobků (m.čís. 1.09)
2) dělení materiálu (m.čís. 1.11), kde budou instalovány tři CNC řezací stroje Eurolaser, sloužící k dělení a opracování deskového materiálu PMMA (polymetylmetaakrylát) pomocí laserového paprsku; stroje mají odsávání od řezací hlavy i horním odtahem, vlastní řezací hlava je zakrytována a škodliviny jsou přes odlučovače umístěné v sousední strojovně (m.čís. 1.10) odváděny do venkovního prostředí
3) strojní opracování, zpracování respektive obrábění (m.čís. 1.12), kde budou plastové materiály, případně dřevo a dřevotřískové desky, opracovávány na formátovací pile, hoblovce, frézce, brusce a CNC obráběcí frézce; všechny stroje mají lokální odsávání prachu
4) výroba a montáž (m.čís. 1.07), kde bude prováděno ohýbání a tvarování nadělených polotovarů do požadovaných tvarů na ručních elektrických ohýbačkách a poloautomatické ohýbačce, složitější úpravy pak na ruční spodní frézce, pásové brusce a stojanových vrtačkách, dále lepení vteřinovými lepidly nebo pro PMMA rozpouštědlem dichlotmethan prováděné na stolech s odsávanou pracovní plochou s vývodem do venkovního prostoru; na pracovišti je k dispozici umyvadlo s tekoucí teplou a studenou vodou
5) dílčí úpravy a balení respektive dokončovací pracoviště (m.č. 1.08), kde budou umístěna jednoduchá strojní pracoviště pro dokončovací operace na brusce a leštičce; některé výrobky budou vysoušeny a tepelně stabilizovány v elektrické peci; na pracovišti je rovněž k dispozici umyvadlo s tekoucí teplou a studenou vodou; dále zde budou probíhat finální respektive konečné operace, tj. kompletace, kontrola a balení výrobků

V 1.NP administrativně provozního objektu jsou dvě místnosti showroomu (m,.čís. 1.05 a 1.06), kancelář mistra (m.čís. 1.13) a sociální zázemí pro pracovníky výroby (šatna žen a šatna mužů a na ně navazující sprchy, WC ženy, WC muži) a úklidová komora. Větrání sanitárního zařízení je podtlakové.

Ve 2.NP administrativně provozního objektu jsou kanceláře společnosti, server, denní místnost s tekoucí teplou a studenou vodou, čajová kuchyňka, WC ženy, WC muži a úklid.

Počet zaměstnanců 24, z toho 16 výrobních (7 mužů, 9 žen). Práce budou probíhat max. ve dvousměnném provozu.

Vytápění je stávající – zdrojem tepla je plynová kotelna situovaná pod schodištěm v 1.NP administrativně provozního objektu. Umělé osvětlení je zářivkovými svítidly.

Nový způsob užívání byl podmíněn provedením následujících stavebních úprav, jež nevyžadují povolení či souhlas stavebního úřadu. Provedeny byly stavební práce v následujícím rozsahu :
- v 1.NP administrativně provozního objektu bylo rozšířeno sociální zázemí pro pracovníky výroby zřízením šaten a sprch dělených pro ženy a muže a v ostatních prostorách (původně sklad, kancelář a dvě předváděcí místnosti) se zřídila kancelář mistra a dva showroomy, kde bude pro klienty připravena prezentace vzorků a finálních výrobků firmy DecoDisplay, s.r.o.
- ve 2.NP administrativně provozního objektu pak byly pouze vyměněny zařizovací předměty na sociálním zařízení

Odůvodnění:

Oznámení předmětné změny v užívání stavby obdržel zdejší stavební úřad od žadatele společnosti LINKERS s.r.o. dne 10.06.2015.

K oznámení změny v užívání byly doloženy tyto doklady a podklady
[redacted]

- souhlasné stanovisko KHS JMK ze dne 03.09.2014 čís. jed. KHSJM 38264/2014/BM/HP
- souhlasné stanovisko HZS JMK ze dne 04.03.2015 ev. čís. HSBM-73-1-257/1-OPST-2015
- souhlasné stanovisko OŽP MMB ze dne 24.09.2014 čís. jed. MMB/0356403/2014/Zah
- závazné souhlasné stanovisko OŽP MMB ze dne 15.09.2014 čís. jed. MMB/0361417/2014/KRO
- závazné souhlasné stanovisko OŽP KÚ JMK ze dne 08.09.2014 čís. jed. JMK 92128/2014
- sdělení Státního úřadu inspekce práce, OIP pro JMK a ZK čís. jed. 11979/9.42/14/15.7 ze dne 14.08.2014, z něhož vyplývá, že dokumentace záměru nesplňuje zásady pro výběr dokumentací k vyjádření (viz. § 5 odst. 1 písm. i) zákona čís. 251/2005 Sb., o inspekci práce, v platném znění), a proto se k dokumentaci a předmětnému záměru stavebníka nevyjádřil

s tím, že pro účely nového způsobu užívání byly provedeny následující stavební úpravy, které nevyžadují povolení či souhlas stavebního úřadu, a to konkrétně :
- v 1.NP administrativně provozního objektu bylo rozšířeno sociální zázemí pro pracovníky výroby zřízením šaten a sprch dělených pro ženy a muže a v ostatních prostorách (původně sklad, kancelář a dvě předváděcí místnosti) se zřídila kancelář mistra a dva showroomy, kde bude pro klienty připravena prezentace vzorků a finálních výrobků firmy DecoDisplay, s.r.o.
- ve 2.NP administrativně provozního objektu pak byly pouze vyměněny zařizovací předměty na sociálním zařízení.

Dále byl doložen souhlas firmy BulTeCo, s.r.o., vlastníka pozemků parc. čís. 673/64, 673/65, 673/68 a 673/74 k.ú. Slatina, obec Brno, nacházejících se kolem předmětné stavby Hviezdoslavova 1471/29c, a to souhlas s přesahem požárně nebezpečného prostoru předmětné stavby na jeho uvedené sousední pozemky, přičemž požárně nebezpečný prostor stavby dále rovněž zasahuje na veřejné pozemky v majetku statutárního města Brna parc. čís. 672 a 673/22 v k.ú. Slatina, obec Brno. Jedná se však o stávající stav, který není zamýšlenou změnou v užívání nijak dotčen, a na její posuzování nemá žádný vliv.

Stavební úřad prověřil podané oznámení a shledal, že oznámená změna není v rozporu s územním plánem a z hlediska územního plánu je tedy možná (objekt se nachází v plochách definovaných ÚPMB jako plochy pro průmysl, ve kterých jsou přípustné výrobní provozovny všeho druhu, provozovny výrobních služeb a sklady a skladové plochy), a dále že se týká práv třetích osob, což znamená že vyžaduje posouzení ve správním řízení a vydání rozhodnutí.

Na základě tohoto zjištění by pak měl stavební úřad ve smyslu § 127 odst. 4 stavebního zákona rozhodnout usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení, které doručí (oznámí) pouze oznamovateli a proti kterému se nelze odvolat, a v dalším podané oznámení považovat za žádost o povolení změny v užívání stavby a pokud je to nutné vyzvat žadatele k doplnění podkladů. Po doplnění podkladů pak oznámit zahájení řízení.

Protože podané oznámení obsahovalo a obsahuje veškeré náležitosti žádosti o povolení předmětné změny v užívání, rozhodl se stavební úřad rovnou považovat podané oznámení za žádost o povolení změny v užívání stavby a opatřením čís. jed. MCBSLA/03061/15/OVÚR-SÚ/Mach ze dne 16.06.2015, vypraveným dne 18.06.2015, vyrozuměl oznamovatele změny, že oznámená změna v užívání stavby vyžaduje podrobnější posouzení ve správním řízení a vydání rozhodnutí ve věci, zároveň oznámil zahájení řízení o změně v užívání stavby všem stavebnímu úřadu známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a za účelem projednání a posouzení záměru žadatele nařídil na čtvrtek dne 25.06.2015 v 9,00 hod. na místě samém v předmětné věci ústní jednání a šetření, respektive nařídil kontrolní prohlídku změnou v užívání dotčené stavby respektive objektu Hviezdoslavova 1471/29c v Brně-Slatině a současně upozornil žadatele na nutnost splnění podmínek vyjádření respektive stanovisek dotčených orgánů (HZS JMK, KHS JMK, OŽP MMB. OŽP KÚ JMK), které vydaly k předmětnému záměru (změně v užívání objektu Hviezdoslavova 1471/29c na výrobní provoz firmy DecoDispley, s.r.o.), a vyzval ho k doložení dokladů vyplývajících z těchto stanovisek v rámci kontrolní prohlídky dne 25.04.2015.

Při kontrolní prohlídce, o jejímž průběhu byl sepsán protokol a které se z dotčených orgánů nezúčastnil pouze zástupce OŽP KÚ JMK, zástupci KHS JMK, HZS JMK a OŽP MMB se dostavili, bylo zjištěno, že skutečnost na místě samém odpovídá stavu dle stavebnímu úřadu doložené a s dotčenými orgány předem projednané a odsouhlasené dokumentace. Po stavebně-technické stránce nebyly na stavbě shledány zjevné nedostatky, závady či nedodělky. Drobné nedostatky byly zjištěny jen na úseku PBŘ stavby, a to že např. některé (původní) prostupy mezi požárními úseky nebyly požárně utěsněny

Žadatel v rámci kontrolní prohlídky doložil KHS JMK požadované výsledky měření hluku a koncentrace chemických látek v pracovním prostředí, dále doložil doklady prokazující bezpečnou provozuschopnost instalované technologie, doklady o odzkoušení VZT, většinu dokladů na úseku PBŘ staveb a pro úplnost i doklady v souvislosti s provedenými podmiňujícími stavebními úpravami (revize elektroinstalace a hromosvodu, revizi spalinové cesty, revizi plynoinstalace, oprávnění zhotovitele a doklad o montáži od SDK konstrukcí, atd.)

V dohodě s dotčenými orgány žadatel následně odstranil drobné nedostatky zjištěné na úseku PBŘ staveb včetně doložení chybějících dokladů prokazujících bezpečnou provozuschopnost instalovaných požárně bezpečnostních zařízení (oprávnění k montáži, doklady o montáži a kontrole provozuschopnosti).

Souhlasná stanoviska sdělily :
- KHS JMK a OŽP MMB přímo do protokolu z kontrolní prohlídky dne 25.06.2015
- HZS JMK po odstranění nedostatků a doložení chybějících dokladů pod zn. k čís. ev. HSBM-73-1-257/1-OPST-2015 ze dne 14.09.2015

K dispozici dále je rozhodnutí OŽP KÚ JMK ze dne 13.10.2015 čís. jed. JMK 131820/2015, kterým je povolení změny změně čís. 1 provozu firmy DecoDisplay s.r.o.

Protože stavební úřad na základě výsledků kontrolní prohlídky stavby a vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem neshledal důvodů zamýšlenou změnu v užívání nepovolit, rozhodl tak jak je uvedeno výše ve výroku rozhodnutí a změnu v užívání stavby budovy respektive objektu čís.

pop. 1471, parc. čís. 673/16 v k.ú. Slatina, obec Brno, v ul. Hviezdoslavova čís. or. 29c z výroby, prodeje a servisu gastronomického zařízení firmy Slučik s.r.o. na výrobu a prodej reklamních a prodejních podlahových stojanů, pultových stojánků, zásobníků, držáků prospektů a informačních letáků, reklamních desek a dalších materiálů a vybavení pro prodejny, prezentační, reklamní a dekorační účely, povolil.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí mají právo účastníci řízení podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení respektive obdržení k odboru územního a stavebního řízení MMB, a to cestou Úřadu MČ města Brna Brno-Slatina, stavebního úřadu, Přemyslovo nám. 18.
Odvolání pouze proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.
Odvolání se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis (§ 82 odst. (2) zákona čís. 500/2004 Sb., správní řád).
Odvolání bude, po provedení příslušných procesních úkonů, postoupeno nadřízenému orgánu, tj. Odboru územního a stavebního řízení MMB, k rozhodnutí.

Pokud nebude podáno odvolání, bude právní moc rozhodnutí žadateli vyznačena vydavatelem rozhodnutí po marném uplynutí odvolací lhůty všem účastníkům řízení.

Ing. Naděžda Machová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje
a stavebního úřadu

Příloha pro žadatele a pro stavební úřad :
- ověřená dokumentace (stavební část + PBŘ+ dokladová část)

Podle zákona ČNR o správních poplatcích čís. 634/2004 Sb., v platném znění, byl předepsán poplatek za správní řízení ve výši **1.000,- Kč** (pol. čís.18, odst. 7) a byl uhrazen.

Obdrží :
1) účastníci řízení – žadatel
   - LINKERS s.r.o., IČ 028 323 488, Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00 Brno
2) dotčené orgány státní správy
   - Krajská hygienická stanice JMK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
   - Hasičský záchranný sbor JMK, Štefánikova 31, 602 00 Brno
   - Magistrát města Brna - odbor ŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
   - Krajský úřad JMK – odbor ŽP, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno
3) provozovatel
   - DecoDisplay, s.r.o., IČ 282 94 661, Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00 Brno
4) Co : - spis SÚ

Fotodokumentace výrobních prostorách v Nemovitostech a jejich exteriér









MMB/0338165/2021
Námitky

MMB/0338165/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Sla-6 byla stanovena jako plocha přestavby již ve všech verzích konceptu a taktéž v návrhu ÚPmB, přičemž předmětné pozemky vždy byly vymezeny jako plocha komerční vybavenosti. K předmětné ploše nebyly podány po prvním veřejném projednání podány žádné námitky nebo připomínky. Jedná se o lokality v sousedství plochy bydlení a je tedy vymezení plochy komerční vybavenosti vhodné z hlediska vzájemné slučitelnosti. V plochách komerční vybavenosti je nerušící výroba hlavním využitím. 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 o nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo o 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. Změna návrhu není důvodná.

2024

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338173/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:



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

N/ KA S

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	LEIS Beta s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	26971011
Trvalé bydliště/ sídlo	Kaštanová 539/64
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Brněnské Ivanovice parc. č. 1479/67, 1479/19,1479/84, 1479/63, 1479/68

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Tuřany
Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1479/67, 1479/19, 1479/84, 1479/68, a část pozemku 1479/63
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	BI-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

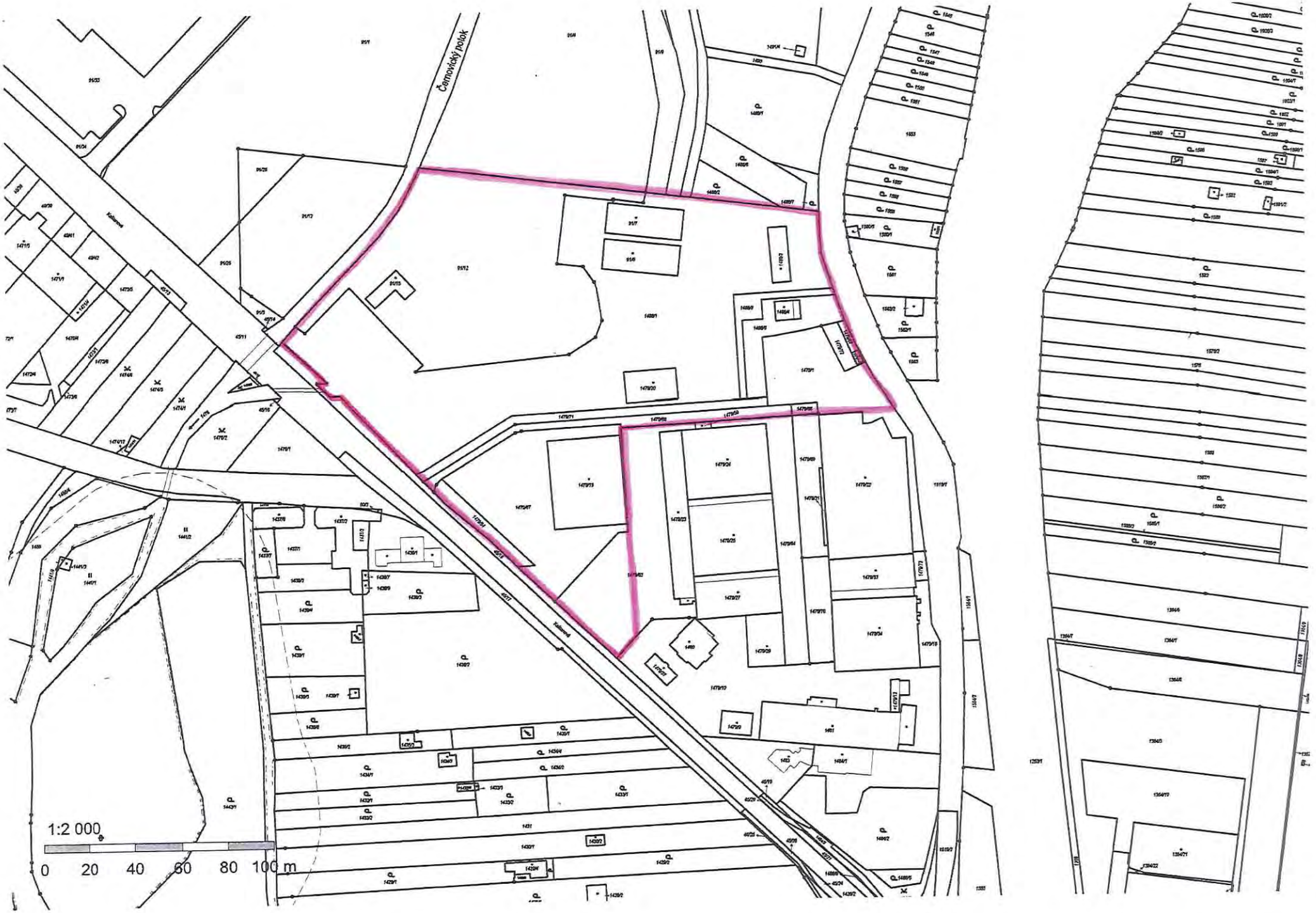
K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 2

Žádám o částečnou změnu v areálu LEIS na ulici Kaštanová, v rozvojové lokalitě BI-8. Jedná se o změnu způsobu využití a specifikace výškové úrovně zástavby z plochy lehké výroby označené jako E/a2 na plochu komerční vybavenosti označené jako W/a3. Důvodem je plánovaný rozvoj areálu LEIS, který se zaměří na komerční budovy – věda výzkum, administrativa, nerušící výrobu, služby a stravování.

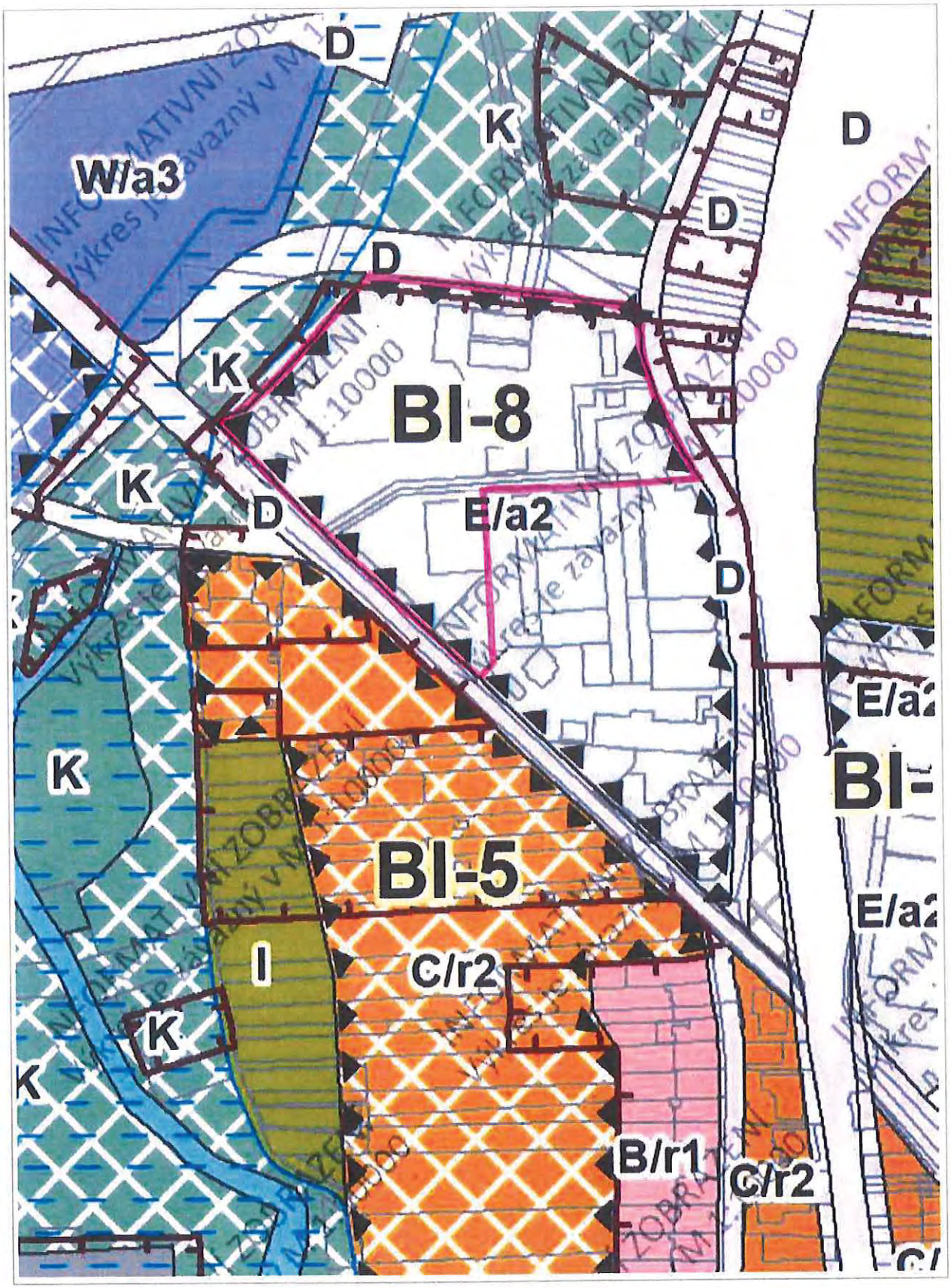
V příloze zasílám zakreslené hranice dotčené připomínkovanou změnou.

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte


Čamovški potok
1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 841

MMB/0338173/2021
Námitky

MMB/0338173/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna způsobu využití a specifikace úrovně výškové zástavby části plochy lehké výroby E/a2, jež je součástí rozvojové lokality BI-8. Požadováno je zařazení do plochy komerční vybavenosti s výškovou úrovní 3 – W/a3.

Jedná se o lokalitu přiléhající k východní straně ulice Kaštanová; v současné době jde o volné, nezastavěné území s komunikací a parkovištěm. Podatel specifikuje jako důvod změny plánovaný rozvoj areálu firmy LEIS zaměřený na komerční budovy – vědu, výzkum, administrativu, nerušící výrobu, služby a stravování. Všechny tyto aktivity je však dle podmínek využití území možno realizovat i v plochách lehké výroby E (viz Závazná textová část Návrhu ÚP, kap. 6.3.3.8). Pořizovatel tedy neshledává závažný a opodstatněný důvod pro změnu navrženého funkčního uspořádání v daném území.

Co se týká úrovně výškové zástavby – vzhledem k situování na okraji zástavby Brněnských Ivanovic, které si stále zachovávají svůj vesnický charakter s převládající nízkopodlažní zástavbou, není z koncepčního a urbanistického hlediska výškové navýšení v dané lokalitě vhodné.

Podotýkáme, že jakýkoliv 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.“

S ohledem na výše uvedené nelze námitce vyhovět.

2025

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338174/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:



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

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	LEIS Omega s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	27725791
Trvalé bydliště/ sídlo	Kaštanová 539/64

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Brněnské Ivanovice parc. č. 91/12, 91/15, 91/7, 91/6, 1488/1,1488/9, 1488/3, 1479/20, 1479/71

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Tuřany
Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	91/12, 91/15, 91/7, 91/6, 1488/1, 1488/9, 1488/3, 1479/20, 1479/71
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	BI-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh **2** celkový počet stran všech příloh **2**

Žádám o částečnou změnu v areálu LEIS na ulici Kaštanová, v rozvojové lokalitě BI-8. Jedná se o změnu způsobu využití a specifikace výškové úrovně zástavby z plochy lehké výroby označené jako E/a2 na plochu komerční vybavenosti označené jako W/a3. Důvodem je plánovaný rozvoj areálu LEIS, který se zaměří na komerční budovy – věda výzkum, administrativa, nerušící výrobu, služby a stravování.

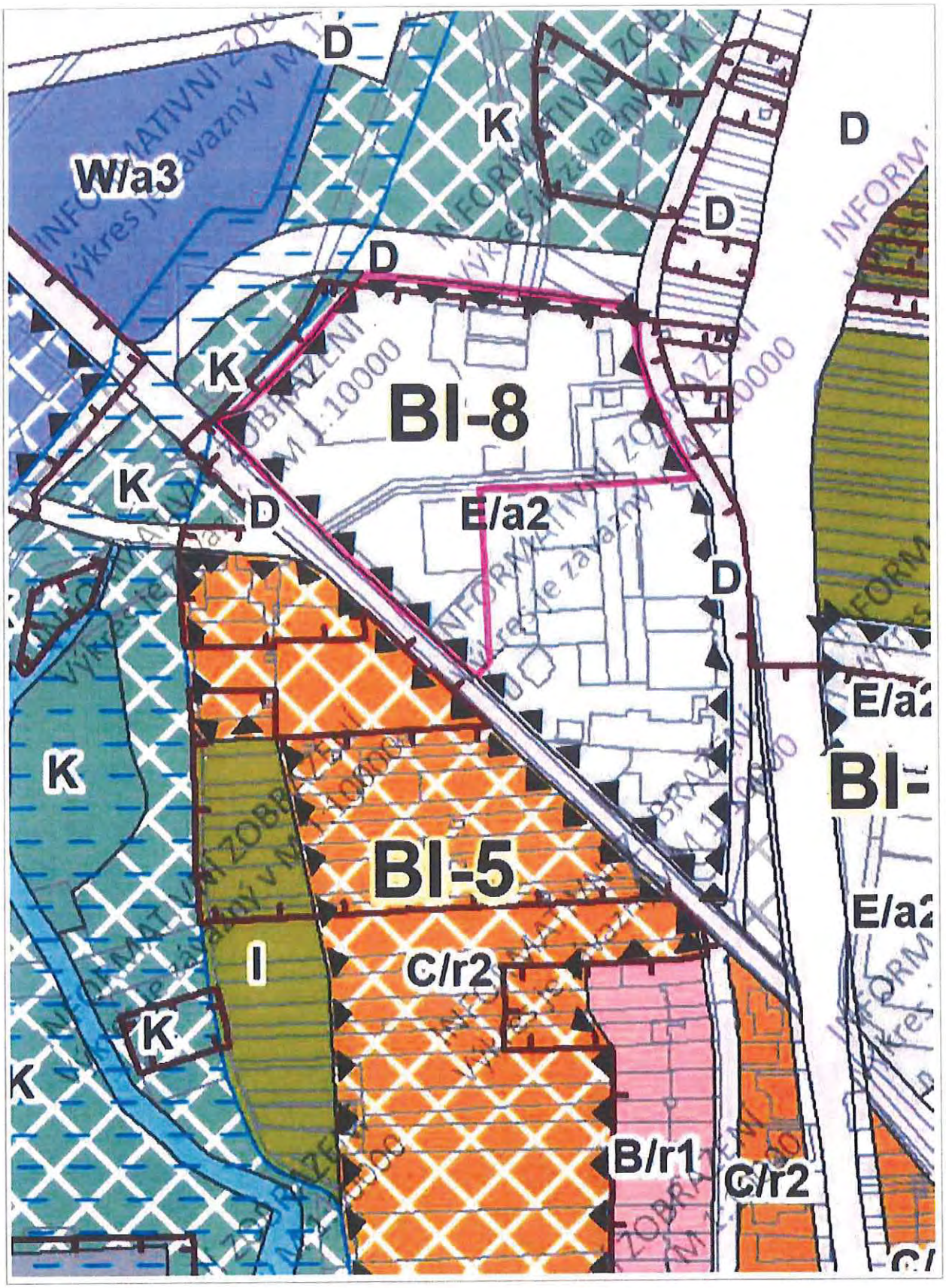
V příloze zasílám zakreslené hranice dotčené připomínkovanou změnou.

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


Čemovický potok
Vážanka
1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 841

MMB/0338174/2021
Námitky

MMB/0338174/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna způsobu využití a specifikace úrovně výškové zástavby části plochy lehké výroby E/a2, jež je součástí rozvojové lokality BI-8. Požadováno je zařazení do plochy komerční vybavenosti s výškovou úrovní 3 – W/a3.

Jedná se o lokalitu přiléhající k východní straně ulice Kaštanová; v současné době jde o volné, nezastavěné území s komunikací a parkovištěm. Podatel specifikuje jako důvod změny plánovaný rozvoj areálu firmy LEIS zaměřený na komerční budovy – vědu, výzkum, administrativu, nerušící výrobu, služby a stravování. Všechny tyto aktivity je však dle podmínek využití území možno realizovat i v plochách lehké výroby E (viz Závazná textová část Návrhu ÚP, kap. 6.3.3.8). Pořizovatel tedy neshledává závažný a opodstatněný důvod pro změnu navrženého funkčního uspořádání v daném území.

Co se týká úrovně výškové zástavby – vzhledem k situování na okraji zástavby Brněnských Ivanovic, které si stále zachovávají svůj vesnický charakter s převládající nízkopodlažní zástavbou, není z koncepčního a urbanistického hlediska výškové navýšení v dané lokalitě vhodné.

Podotýkáme, že jakýkoliv 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.“

S ohledem na výše uvedené nelze námitce vyhovět.

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

1627

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338175/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ Sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]
Nejsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území 612286 Slatina parc. č [redacted]	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno Slatina
Katastrální území	Slatina
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Sla-5 Sámova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 2

Omezení, daná novým návrhem územní plánu na straně 160 v sekci Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot znějící "Plocha je dobře napojená na stávají komunikaci v ulici Brněnky a Sámova, kolem kterých je vhodné situovat zástavbu.", je v rozporu se stávající zástavbou, kde již existují stavby umístěné dále od komunikace viz příklady v příloze 1.

Zároveň je to nevhodná podmínka, která bude způsobovat problémy pro další výstavbu v dané lokalitě.

Z důvodu nutnosti vybudování parkovacích míst, není možné umístit stavbu při uliční čáře, stavba musí být odsazena o tyto parkovací místa.

Podmínka uliční čáry je zároveň v rozporu s popisem rezidenční lokality v Územním plánu města Brna, textové části odůvodnění, návrhu pro opakované veřejné projednání, v kapitole 5.5.1.3, konkrétně ve větách "Pro struktury s řadovými, atriovými nebo terasovými domy je charakteristické, že stavební čára je většinou odsazena od uliční čáry o pás předzahrádek. Zahrady za domy jsou soukromé; otevřené nebo uzavřené vnitrobloky jsou tvořeny oplocenými soukromými zahradami. Parcelace je zpravidla pravidelná (dle komponovaného zastavovacího plánu). Pro tento

typ zástavby je charakteristická většinou vyšší intenzita využití území než u zahradního města." a "Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov)."

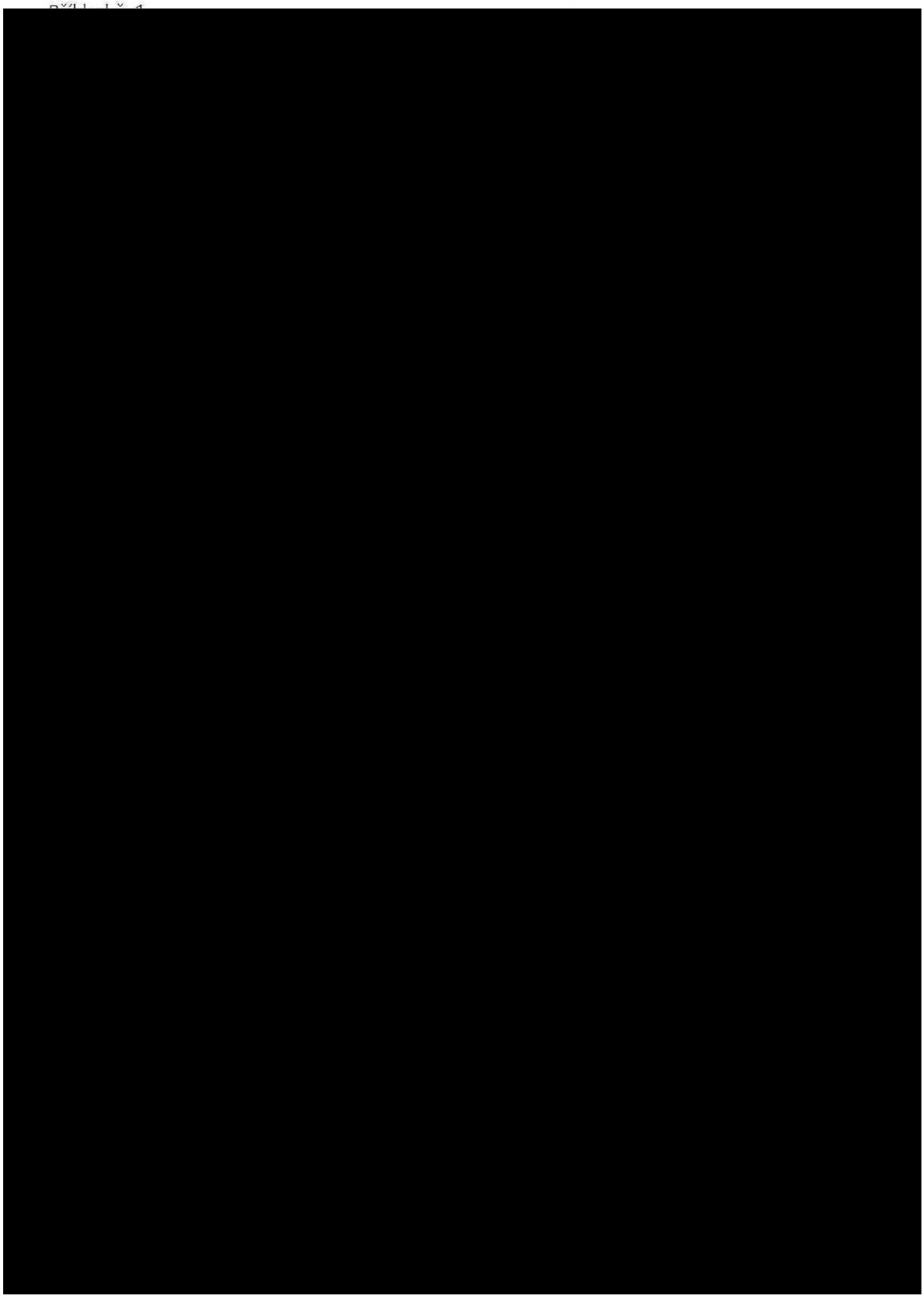
Druhá je námitka pro výškové omezení budoucí výstavby v rozvojové lokalitě.

Zdůvodnění:
Výškové omezení dané novým návrhem územní plánu je v rozporu se stávající zástavbou v okolí lokality.
Omezením novým územním plánem dojde k omezení možností a také dojde ke znehodnocení mého pozemku oproti aktuálním možnostem výstavby podle aktuálního územního plánu.
Nesouhlasím s omezeními v novým územním plánem pro lokalitu Sla-5 Sámova a žádám o zvýšení limitu pro výškového omezení.

V e Šlapanicích dne 28.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha 1 k námitce proti návrhu územního plánu města Brna



Příklad č.3

[redacted]



V příloze zasílám námitku k novému ÚPMB.

S pozdravem [redacted]

MMB/0338175/2021
Námitky

MMB/0338175/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podmínku umístění záměru při komunikaci nelze vykládat tak, že fasáda objektu tvoří uliční čáru. V předmětné rozvojové lokalitě je vymezena plocha smíšená obytná se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní. V této struktuře zástavby je uliční čára zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Je tedy zřejmé, že s odstoupením staveb od uliční čáry se počítá. Vždy je však nutné respektovat charakter lokality. Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována (str. 75 závazné textové části). Zároveň platí, že 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 dotčeným plochám či navazujícímu území (str. 58 závazné textové části). Lze tedy uzavřít, že vybudování parkovacích stání před samotnou budovou je v obecné rovině možné, avšak jejich přípustnost a rozsah tohoto parkoviště je dán charakterem lokality a záměru samotného, a to v době povolování záměru. Cílem podmínky stanovené v kartě lokality je dotvoření uceleného (otevřeného nebo uzavřeného) vnitrobloku o jednotném charakteru.

1624

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0338176/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	LEIS Service Energy s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	27699919
Trvalé bydliště/ sídlo	Kaštanová 539/64

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

DS

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Brněnské Ivanovice parc. č. 1479/87, 1479/74

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Tuřany
Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1479/87, 1479/74
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	BI-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh **2** celkový počet stran všech příloh **2**

Žádám o částečnou změnu v areálu LEIS na ulici Kaštanová, v rozvojové lokalitě BI-8. Jedná se o změnu způsobu využití a specifikace výškové úrovně zástavby z plochy lehké výroby označené jako E/a2 na plochu komerční vybavenosti označené jako W/a3. Důvodem je plánovaný rozvoj areálu LEIS, který se zaměří na komerční budovy – věda výzkum, administrativa, nerušící výrobu, služby a stravování.

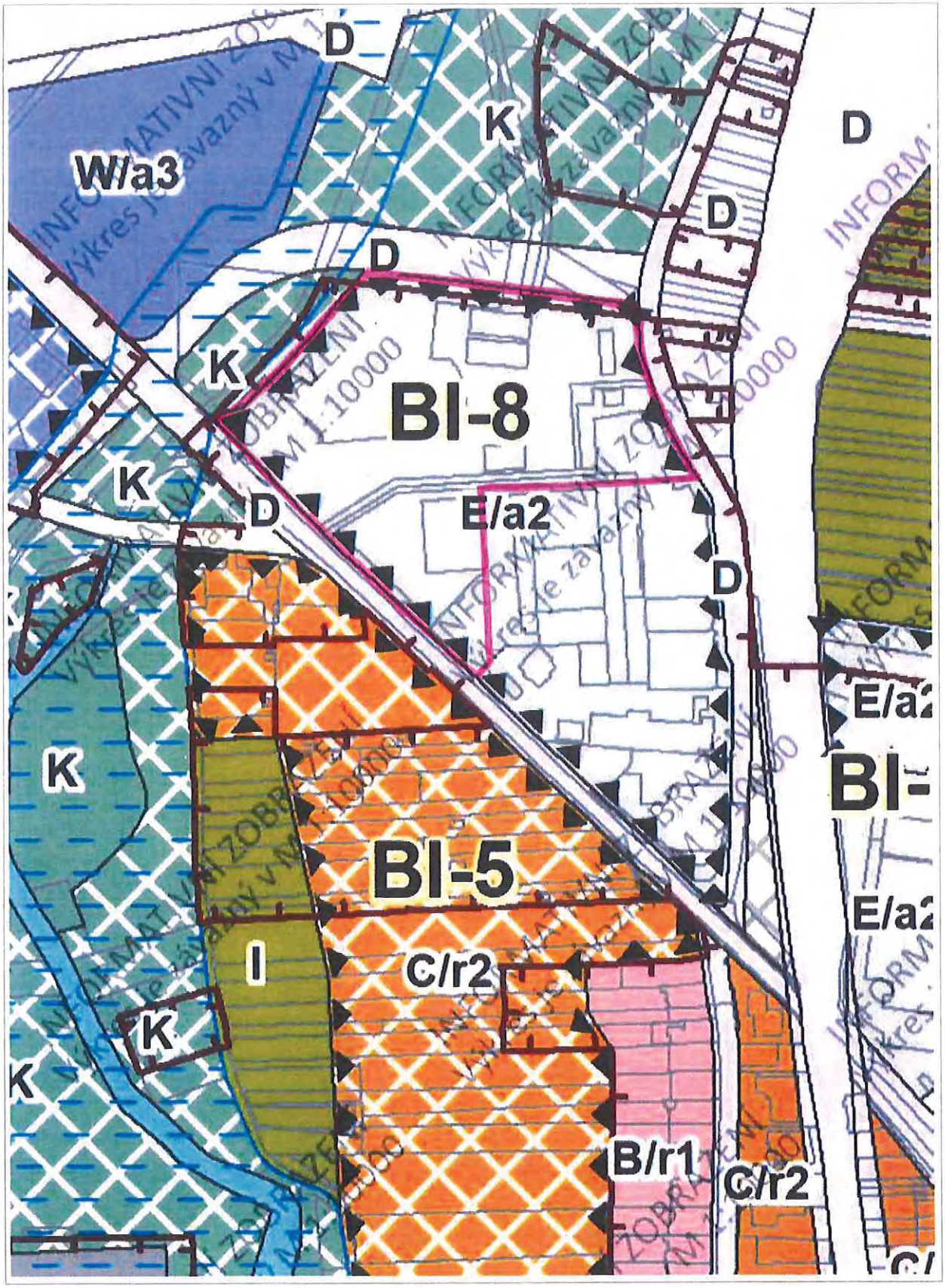
V příloze zasílám zakreslené hranice dotčené připomínkovanou změnou.

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


Čemovický polok
1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 841

MMB/0338176/2021
Námitky

MMB/0338176/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna způsobu využití a specifikace úrovně výškové zástavby části plochy lehké výroby E/a2, jež je součástí rozvojové lokality BI-8. Požadováno je zařazení do plochy komerční vybavenosti s výškovou úrovní 3 – W/a3.

Jedná se o lokalitu přiléhající k východní straně ulice Kaštanová; v současné době jde o volné, nezastavěné území s komunikací a parkovištěm. Podatel specifikuje jako důvod změny plánovaný rozvoj areálu firmy LEIS zaměřený na komerční budovy – vědu, výzkum, administrativu, nerušící výrobu, služby a stravování. Všechny tyto aktivity je však dle podmínek využití území možno realizovat i v plochách lehké výroby E (viz Závazná textová část Návrhu ÚP, kap. 6.3.3.8). Pořizovatel tedy neshledává závažný a opodstatněný důvod pro změnu navrženého funkčního uspořádání v daném území.

Co se týká úrovně výškové zástavby – vzhledem k situování na okraji zástavby Brněnských Ivanovic, které si stále zachovávají svůj vesnický charakter s převládající nízkopodlažní zástavbou, není z koncepčního a urbanistického hlediska výškové navýšení v dané lokalitě vhodné.

Podotýkáme, že jakýkoliv 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.“

S ohledem na výše uvedené nelze námitce vyhovět.