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 11c

Kancelář architekta města Brna

B R N O

1450

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338177/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:

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

N. [redacted] KA DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	ÚPRAVENY NAVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	LEIS Delta s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	27680789
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. 1488/8, 1488/4, 1479/1, 1479/86, 1479/72

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)	1488/8, 1488/4, 1479/86, 1479/72, a část pozemku1479/1
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.

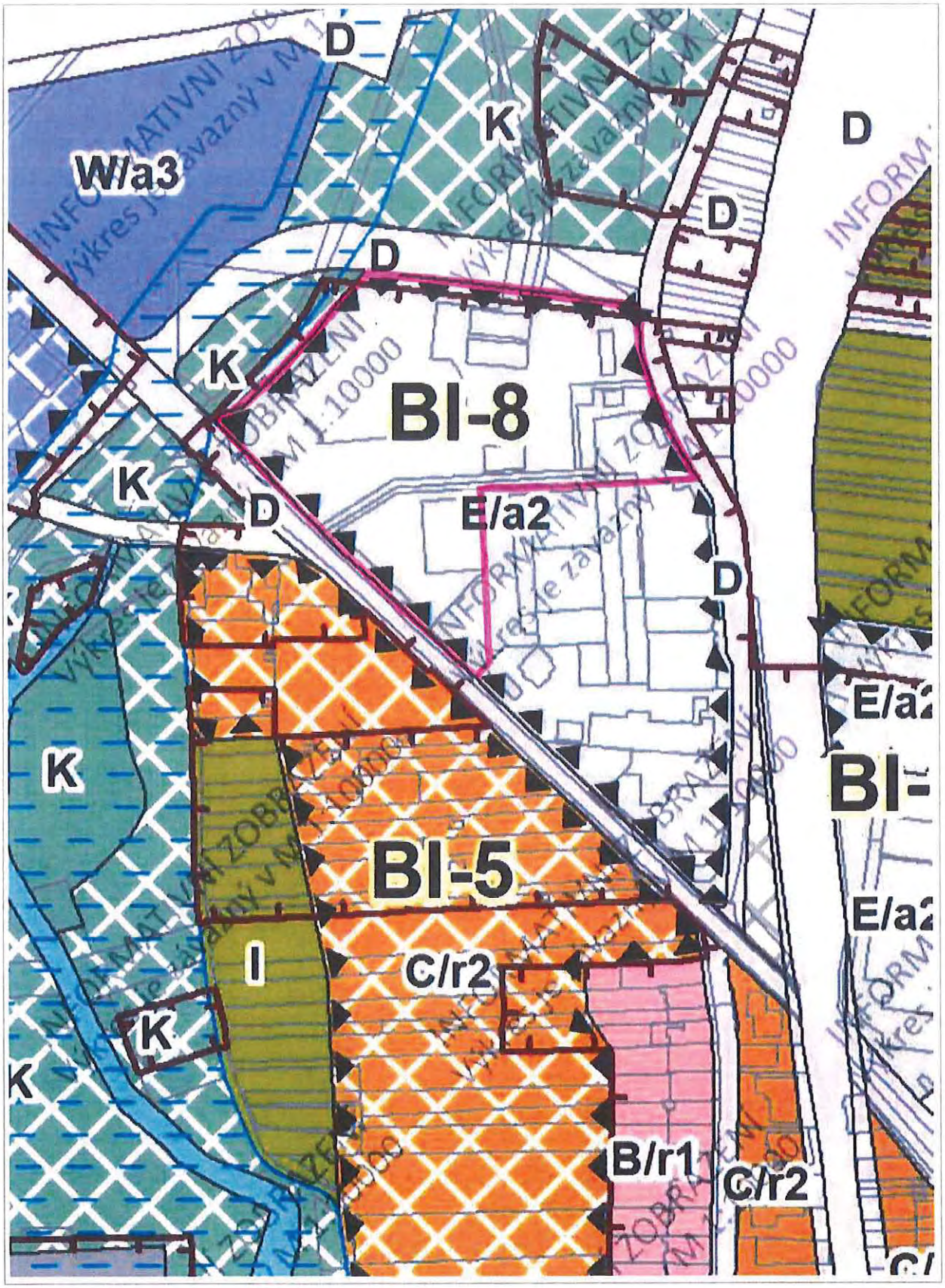
V příloze zasílám zakreslené hranice dotčené připomínkovanou změnou.

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

*nehodící se škrtněte

Černovický potok
1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 841

MMB/0338177/2021
Námitky

MMB/0338177/2021

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

1323

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0338180/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

DS

Fyzická 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 Kohoutovice (610313) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice (610313)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	2249/8, 2249/13, 2249/14, 2249/2
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ke-3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Požaduji v této lokalitě změnu navrhovaného využití plochy S/v2 na plochu Z.
Zdůvodnění:
- v petici proti zástavbě pozemku p. č. 2249/8 ze dne 26. 2. 2013 **se vyjádřilo 702 občanů pro změnu funkce pozemku na zeleň.** Petice byla podána pod č. j. MMB/140034/2013.
- v dané lokalitě se jedná o nevhodné zahuštění zástavby.
- dojde k nevratnému zániku (v okolní zástavbě) jediného svahu vhodného pro zimní i letní sportování dětí.
- došlo by ke ztrátě důležitého rekreačního prvku volně přístupného všem obyvatelům, který má v dané lokalitě estetickou, ekologickou i sociologickou funkci.
- výrazně se zhorší podmínky života a kvality bydlení lidí z bezprostředního okolí, tj. v domech Stamicova 11, Richtrova 1-5, Stamicova 14-18. Poslední zmiňovaný dům má směrována okna ložnic a dětských pokojů všech bytů na dotčenou stranu. Zástavba by znamenala další zdroj hluku (provoz vzduchotechniky, klimatizace apod.), kterému je tato lokalita vystavena již nyní (stávající objekt restaurace, pošty a obchodů).
- dojde ke zhoršení dopravní situace, přístupová komunikace k pozemku je kapacitně nevyhovující (příjezdem k domu Stamicova 11, se zásobováním pošty, obchodů a firem a užíváním garáží podél této slepé ulice).

V Brně dne 29. 6. 2021	Podpis: .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0338180/2021
Námitky

MMB/0338180/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je požadována změna plochy S/v2 na plochu Z. Plocha sportu S/v2 v rozvojové lokalitě Ke-3 mezi stávající bytovou zástavbou je v platném ÚPmB vymezena jako zvláštní plocha pro rekreaci-R, které z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá v Návrhu nového ÚPmB plocha sportu. Z 90 % je plocha S/v2 tvořena pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna. Na plochu S/v2 navazují rozsáhlé plochy lesa, které tvoří rekreační zázemí pro bytovou výstavbu. Jedná se o zastavitelnou plochu, která současně umožňuje, aby byla využívána i pro volně přístupnou zeleň nadále sloužící pro stávající zimní i letní sportování dětí. V případě poptávky na eventuální doplnění zařízení pro v území chybějící volnočasové aktivity (včetně možnosti výstavby budovy) však již nejsou v daném území jiné plochy k dispozici. S ohledem na výše uvedené není důvodné měnit plochu sportu na plochu zeleně.

1626

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338201/2021
listy: přílohy:6
druh: li/sv:

DOU
CHA
ŠIK
OLA
ADVOKÁTI

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
Brno 601 67

DS

ID DS: a7kbrrn

Datovou schránkou

V Praze dne 28. 6. 2021

Podatel: **MONSTA Brno, spol. s r.o.**
se sídlem Brno, Kaštanová 141b, PSČ 61700,
IČO: 46971190

právně zastoupen:
Mgr. Pavlem Douchou, advokátem Doucha Šikola advokáti, s.r.o., se sídlem Mezibranská 7, 110 00 Praha, IČ: 044 42 687
ev. č. ČAK 14553

Pořizovatel: **Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje**
se sídlem Kounicova 67, 601 67 Brno

Námitky k návrhu územního plánu města Brna
dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona
dle veřejné vyhlášky ze dne 13. 5. 2021, čj. MMB/0233240/2021

DOU
CHA
ŠIK
OLA
ADVOKÁTI

I.
Procesní stav

Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje, jako pořizovatel nového územního plánu města Brna, **veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č. j. MMB/0233240/2021**, dle ust. § 52 a § 53 zákona č. 183/2006Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále jen „*stavební zákon*"), zveřejnil podstatně upravený návrh Územního plánu města Brna včetně Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále též „***návrh ÚP***") v době od 14. 5. 2021 do 29. 6. 2021 v elektronické podobě formou vzdáleného přístupu na https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/podstatne-upraveny-navrh/, dále oznámil opakované veřejné projednání návrhu nového územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona na dny 21. a 22. 6. 2021, a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání, tj. **do 29. června 2021** včetně.

Pořizovatel ve veřejné vyhlášce sdělil, že rozsah podstatných úprav Návrhu ÚP 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.

Podatel, jako vlastník nemovitostí na území městské části Brno-Jih, specifikovaných níže v bodě II., podává své, níže uvedené, námitky dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona k výše uvedenému návrhu (resp. podstatně upravenému návrhu) nového územního plánu města Brna.

II.
Dotčená vlastnická práva podatele

Podatel, je vlastníkem nemovitostí:

- pozemek parc. č. **896/2**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 544 m2;
- pozemek parc. č. **896/4**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 20 m2, jehož součástí je stavba bez č. p. nebo č. ev. – garáž;
- pozemek parc. č. **896/5**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 20 m2, jehož součástí je stavba bez č. p. nebo č. ev. – garáž, jehož součástí je stavba bez č. p. nebo č. ev. – garáž;
- pozemek parc. č. **896/6**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 20 m2, jehož součástí je stavba bez č. p. nebo č. ev. – garáž;

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

- pozemek parc. č. **896/7**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 20 m2, jehož součástí je stavba bez č. p. nebo č. ev. – garáž;
- pozemek parc. č. **896/8**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 20 m2, jehož součástí je stavba bez č. p. nebo č. ev. – garáž;
- pozemek parc. č. **896/10**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 1970 m2 zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí stavba č. p. 617 ve vlastnictví podatele;
- pozemek parc. č. **896/11**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 35 m2;
- pozemek parc. č. **896/14**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 1453 m2,
- pozemek parc. č. **896/41**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 15 m2, na němž stojí stavba č. p. 617 ve vlastnictví podatele;
- pozemek parc. č. **896/52**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 6167 m2;
- pozemek parc. č. **896/56**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 995 m2, na němž stojí stavba č. p. 617 ve vlastnictví podatele;
- pozemek parc. č. **904/9**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 96 m2;
- pozemek parc. č. **907/8**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 38 m2;
- pozemek parc. č. **918/7**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 66 m2;
- pozemek parc. č. **921/4**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 239 m2;
- pozemek parc. č. **922/12**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 304 m2;

DOU
CHA
ŠIK
OLA
ADVOKÁTI

- pozemek parc. č. **922/17**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 20 m2;
- pozemek parc. č. **923/5**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 483 m2;
- pozemek parc. č. **923/21**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 47 m2;
- pozemek parc. č. **923/37**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 15 m2;
- pozemek parc. č. **923/39**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 212 m2;
- pozemek parc. č. **923/46**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaný na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, o výměře 38 m2;
- stavba **č. p. 617** pro výrobu a skladování, stojící na pozemcích parc. č. 896/10; 896/41 a 896, to vše v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaná na LV 1139 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město;

a spoluvlastníkem nemovitosti:

- stavba bez č. p. nebo č. ev., stojící na pozemku parc. č. **896/15**, v katastrálním území Horní Heršpice, obci Brno, okrese Brno-město, zapsaná na LV 1182 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město.

(sále též souhrnně „***areál Monsta Brno***").

Celková výměra areálu Monsta Brno činí **12.837 m2**, z toho půdorysem zastavěná **3.065 m2**.

K výše uvedenému viz přiložené výpisy z katastru nemovitostí LV 1139, LV 1182.

III.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky podatele se týkají území ploch a koridorů, které zasahují pozemky a stavby ve vlastnictví podatele uvedené výše v bodě II, a kterými jsou:

1) Návrhová plocha pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury vymezená pod kódem **Vy/D/0168** pro záměry „***P+R Králův Mlýn; Nová Vodařská (HH/3); Prop. Hněvkovského–K Terminálu; D1; Prodloužení tramvaje Přízřenice (HH/31)***" v závazné textové části návrhu ÚP v kap. 7 (*Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*) na str. 85, a

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

současně v grafické části výroku návrhu ÚP *„3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*, 4/2021, List D;

2) Návrhová plocha pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury vymezená pod kódem **Vy/D/0147** pro záměry ***„Vozovna Králův Mlýn; P+R Králův Mlýn; Prodloužení tramvaje Přízřenice (HH/31)"*** v závazné textové části návrhu ÚP v kap. 7 (*Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*) na str. 85, a současně v grafické části výroku návrhu ÚP *„3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*, 4/2021, List D;

3) Návrhová plocha koridoru dopravní infrastruktury pro sběrnou komunikaci vymezená pod kódem **HH/7** a pod názvem ***„Propojení Hněvkovského – K Terminálu"*** v závazné textové části návrhu ÚP v kap. 4 (*Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*) na str. 29, dále v kap. 14 (*Stanovení pořadí změn v území - etapizace*) na str. 119, a současně v grafické části výroku návrhu ÚP *„2.2 Souhrnný výkres dopravy"*, 4/2021, List D;

4) Návrhová plocha koridoru dopravní infrastruktury pro tramvaj vymezená pod kódem **HH/31** a pod názvem ***„Prodloužení tramvaje Přízřenice"*** v závazné textové části návrhu ÚP v kap. 4 (*Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*) na str. 31, dále v kap. 14 (*Stanovení pořadí změn v území - etapizace*) na str. 120, a současně v grafické části výroku návrhu ÚP *„2.2 Souhrnný výkres dopravy"*, 4/2021, List D;

5) Návrhová plocha rozvojové lokality vymezené pod kódem **HH-5** a pod názvem ***„Sklenářská"*** v Příloze č. 1 závazné textové části (*Karty lokalit*) návrhu ÚP na str. 82, a současně v grafické části výroku návrhu ÚP, a to jednak ve výkresu *„2.1 Hlavní výkres"*, a současně ve výkresu *„2.2 Souhrnný výkres dopravy"*, 4/2021, List D.

IV.

Námitka č. 1

a) Vymezení území dotčeného námitkou

Viz výše bod III. tohoto podání.

b) Údaje z katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Viz výše bod II. tohoto podání.

DOU CHA ŠIK OL ADVOKÁTI

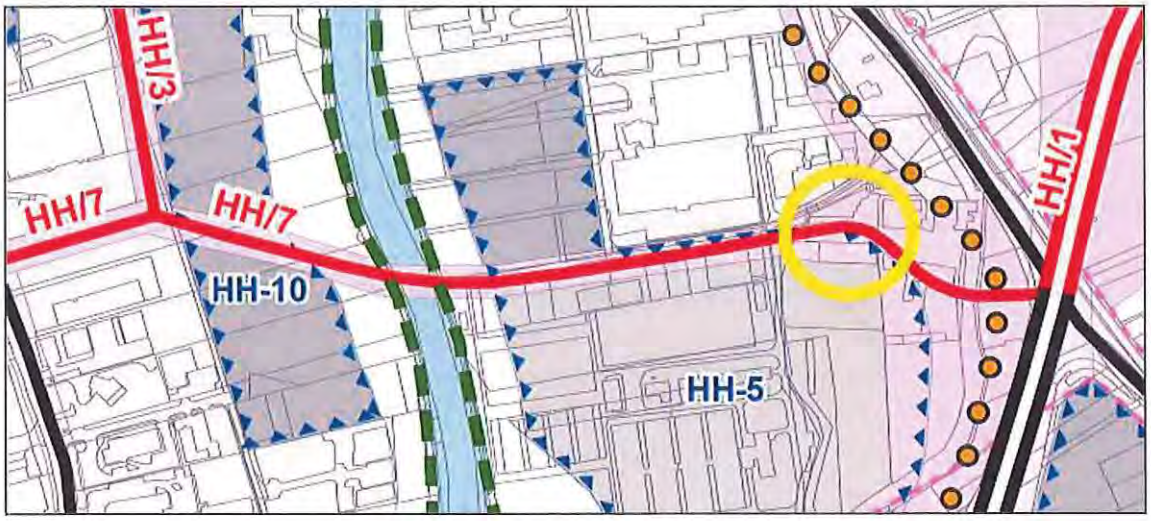
c) Obsah námitky

1 Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy koridoru pro sběrnou komunikaci **HH/7** (*„**Propojení Hněvkovského – K Terminálu**"*) dle bodu III/3) tohoto podání způsobem jakkoli se dotýkajícím areálu Monsta Brno, tj. pozemků a staveb ve vlastnictví podatele zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání. 1

d) Odůvodnění námitky

V návrhu ÚP je vymezena návrhová plocha koridoru dopravní infrastruktury pro sběrnou komunikaci pod kódem **HH/7** a pod názvem *„**Propojení Hněvkovského – K Terminálu**"*, a to v závazné textové části návrhu ÚP v kap. 4 (*Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*) na str. 29, dále v kap. 14 (*Stanovení pořadí změn v území - etapizace*) na str. 119, a současně v grafické části výroku návrhu ÚP *„2.2 Souhrnný výkres dopravy"*, 4/2021, List D (dále *„**komunikace HH/7**"*).

Obr. 01 – *Výřez z výkresu výrokové části návrhu ÚP „2.2 Souhrnný výkres dopravy", 4/2021, List D (žlutým kroužkem podatel orientačně vyznačil budovu č. p. 617 v areálu Monsta Brno)*



Podatel nesouhlasí s vymezením sběrné komunikace HH/7 dle návrhu ÚP, neboť trasa komunikace HH/7 je navržena tak, že prochází středem areálu Monsta Brno, přímo přes rozsáhlou budovu pro výrobu a skladování č. p. 617 ve vlastnictví podatele, která je funkčním jádrem areálu Monsta Brno (viz orientačně níže obr. 01).

Je evidentní, že navržená trasa komunikace HH/7 je zcela neslučitelná s hospodářským účelem a se stávajícím užíváním areálu Monsta Brno. Navržení trasy komunikace HH/7 přímo přes administrativní a skladovou budovu č. p. 617 nenechává sebemenší prostor pro jakýkoli kompromis a je zřejmé, že v případě realizace komunikace HH/7 v navržené trase bude muset být celá budova č. p. 617 zcela zlikvidována a bude zcela znemožněno jakékoli smysluplné využitá areálu Monsta Brno.

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

Nadto, v oblasti areálu Monsta Brno je ve skutečnosti pro záměr *„Propojení Hněvkovského – K Terminálu"*, vymezena mnohem širší plocha, než jen výše zobrazený koridor HH/7, a sice plocha pro veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění vymezená pod kódem Vy/D/0168 (viz výše bod III/2), k tomu viz samostatná námitka č. 4.

V dané lokalitě je přitom dostatek vhodnějších ploch a možností kudy trasu komunikace vést, aniž by došlo ke zbytečné likvidaci soukromého vlastnictví a podnikání podatele (k tomu viz samostatná námitka č. 8). Nadto, dopravní obsluhu dané lokality zajišťuje naprosto dostačující síť komunikací a stávající čtyřpruhová komunikace na ulici Sokolova (k tomu podrobně viz níže). Navrhované vymezení trasy komunikace HH/7 přímo přes areál Monsta Brno a přes budovu č. p. 617 je tedy ve vztahu k právům a oprávněným zájmům podatele naprosto bezohledné, nedůvodné a neproporcionální.

Areál Monsta Brno, jehož jádrem je budova č. p. 617, je podstatnou složkou majetku podatele, jehož odhadovaná hodnota v současnosti činí celkem 207.196.000,- Kč. Podatel do budovy č. p. 617 a do celého areálu Monsta Brno postupně investoval nemalé finanční prostředky. V případě realizace komunikace HH/7, a tudíž likvidace areálu Monsta Brno, resp. jeho případného vyvlastnění (viz námitky č. 4, 5, 6) by tedy došlo k podstatnému zásahu do vlastnického práva podatele k areálu Monsta Brno v jeho samotné existenční podstatě, resp. ve složce jeho držby (*ius possidendi*).

Z hlediska užívání tvoří areál Monsta Brno základ existence a činnosti podatele. Budova č. p. 617 na adrese Kaštanová 141b je přímo sídlem podatele (viz hlavička podání), a tvoří centrální administrativní, logistické a skladovací zázemí podatele, a je tak zcela klíčová pro podnikatelskou činnost a existenci podatele. Areál Monsta Brno tvoří rovněž logistické zázemí pro celou síť provozoven podatele. Podatel si nemůže ekonomicky dovolit ztrátu tohoto svého sídla a logistického zázemí. Došlo by tak tak k podstatnému zásahu do vlastnického práva podatele k areálu Monsta Brno ve složce jeho užívání (*ius utendi*).

Likvidací areálu Monsta Brno by podateli ušel zisk ve výši cca 15.000.000 Kč ročně, což za 30 let činí 450.000.000 Kč. Dochází tak k podstatnému zásahu do vlastnického práva podatele ve složce braní užitků (*ius fruendi*). Společnost MONSTA Brno, spol. s r.o. vznikla v roce 1992 a v letech 1994 až 1995 a následně vybudovala předmětný areál logistiky, skladů a administrativní budovy. Podatel provozuje prodejní síť v ČR v počtu deseti prodejních skladů v oblasti logistiky, přičemž v areálu Monsta Brno má centrální sklady a prodej. Areál Monsta Brno svým provozem v současnosti zajišťuje 68 pracovních míst. Podatel se zabývá logistikou v oblasti náhradních dílů na zemědělskou techniku, stavební stroje, pracovní ochranné pomůcky, velkoobchod pneumatik, autobaterií, malé zemědělské techniky a četných příslušenství v počtu 36 000 položek skladem. Podatel vyváží do 26 zemí Evropy a zámoří. Svými aktivitami podatel vytváří zaměstnanost v ČR rovněž u svých dodavatelů svými nákupy a zakázkami a to odhadem 650 až 1000 pracovních míst. Obdobně podatel nakupuje v zahraničí, jedná se především o Slovensko, Polsko, Německo, Rakousko, Maďarsko. Areál Monsta Brno zajišťuje provoz či řízení dalších partnerských společností, které vytváří zaměstnanost 468 pracovních míst v ČR a nepřímo zaměstnanost dalších 860 pracovních míst v návaznosti na jejich aktivity.

Jedná se o společnosti:

- DAK AGRIMO, s.r.o., IČO: 15527042, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;

DOU
CHA
ŠIK
OLA
ADVOKÁTI

- AG Motor, spol. s r.o., IČO: 25528955, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- Continental Micro Systems, s.r.o., IČO: 25534858, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- DC stavby, spol. s r.o., IČO: 26216116, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- SD CONT s.r.o., IČO: 26267438, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- HOSTY SOLAR s.r.o., IČO: 28114337, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- LIVELA POWER s.r.o., IČO: 28343701, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- AGROM ekoenergo s.r.o., IČO: 29235014, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- SPEDICE - FUTURE, s.r.o., IČO: 29275792, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- Eko Invest JMS s.r.o., IČO: 04922841, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- DAMPI trade spol. s r.o., IČO: 06664016, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- Monsta Trade s.r.o., IČO: 07672462, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno;
- DAK AGRIMO Trade s.r.o., IČO: 07704674, sídlem Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 617 00 Brno.
- B.A.HÉLIOS spol. s r.o., IČO: 29075441 sídlem Štúrova 1701/55, Krč, 142 00 Praha 4;
- ENERGY-GOLD s.r.o., IČO: 28774507, sídlem Bolzanova 1615/1, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- FORPIS, s.r.o., IČO: 26974037, sídlem Za Mototechnou 1619, Stodůlky, 155 00 Praha 5;
- Usanza s.r.o., IČO: 27725286 sídlem Za Mototechnou 1619, Stodůlky, 155 00 Praha 5;
- Solarpark JM Výšovice, spol. s r.o., IČO: 26238098, sídlem Bolzanova 1615/1, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- ENERGY INVESTMENT s.r.o., IČO: 26059096, sídlem Bolzanova 1615/1, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- DAMPI, s.r.o., IČO: 26215799, sídlem Velký Týnec, Bystřická 370, PSČ 78372;
- Fincom Solar s.r.o., IČO: 28782577, sídlem Bolzanova 1615/1, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- Solarpark Lipovka s.r.o., IČO: 29043646, sídlem Solarpark Lipovka s.r.o.;

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

Všechny tyto společnosti odvádí státu na daních více než 100.000.000,- Kč ročně. Likvidace areálu Monsta Brno může zapříčinit likvidaci i těchto společností a škody ve výši řádově 1,2 miliardy Kč.

Případná likvidace areálu Monsta Brno by přímo zapříčinila likvidaci samotného podatele, který by šel do konkurzu, neboť ručí areálem Monsta Brno za bankovní úvěry, jak dokládají zápisy zástavních práv na přiložených listech vlastnictví podatele LV 1139 a LV 1182 pro k. ú. Horní Heršpice, zajišťující pohledávky bank. Hodnota zajištění činí řádově 250.000.000 Kč.

I kdyby teoreticky podatel přečkal likvidaci areálu Monsta Brno, musel by hledat nové zázemí pro svoji činnost, přičemž získání srovnatelně reprezentativního a vhodně situovaného zázemí by při dnešní situaci na trhu s nemovitostmi bylo takřka nemožné. Finanční i administrativní náklady spojené s výstavbou nového areálu, který by svými parametry odpovídal areálu Monsta Brno by i s ohledem na rostoucí cenu nemovitostí a staveb byly nepoměrně vyšší, než byly dosavadní náklady podatele na vybudování areálu Monsta Brno. K tomu je pak třeba připočíst transportní náklady na přemístění sídla a logistického zázemí, včetně ušlého zisku. Přemístění podnikání podatele by tedy představovalo pro podatele náklady ve výši přesahující 207.000.000 Kč.

Nadto, na střeše budovy č. p. 617, Kaštanová 141b, 617 00 Brno, je umístěna střešní fotovoltaická elektrárna o celkovém instalovaném výkonu 0,030 MW ve vlastnictví podatele, řádně provozovaná podatelem na základě licence Energetického regulačního úřadu č. 111016064 ze dne 17. 9. 2010 Na střeše této budovy se dále nachází:

- fotovoltaická elektrárna o celkovém instalovaném výkonu 0,033 MW řádně provozovaná společností SD CONT s.r.o. na základě licence Energetického regulačního úřadu č. 111016616;
- fotovoltaická elektrárna o celkovém instalovaném výkonu 0,030 MW řádně provozovaná společností AG Motor, spol. s r.o. na základě licence Energetického regulačního úřadu č. 111016502;
- fotovoltaická elektrárna o celkovém instalovaném výkonu 0,035 MW řádně provozovaná společností DAK AGRIMO, s.r.o. na základě licence Energetického regulačního úřadu č. 111016501;
- fotovoltaická elektrárna o celkovém instalovaném výkonu 0,030 MW řádně provozovaná společností DC stavby, spol. s r.o. na základě licence Energetického regulačního úřadu č. 111016477.

Likvidace budovy č. p. 617 povede nutně k likvidaci všech střešních fotovoltaických elektráren a příslušné výroby elektřiny, a tím k finančním ztrátám podatele ve výši cca 346.000.000 Kč z jejich provozu v příštích letech. Finanční ztráty by postihly i ostatní provozovatele zde umístěných elektráren. Přemístění fotovoltaických elektráren na jiné budovy proveditelné není. Podatel hodlá i s ohledem na politiku Evropské unie, která prosazuje ekologickou výrobu elektřiny, fotovoltaické elektrárny umístěné v Areálu Monsta Brno provozovat trvale. Výše škody způsobené podateli by proto při likvidaci budovy č. p. 617 by proto byla likvidací budovy č. p. 617 ještě navýšena. Dochází tak k podstatnému zásahu do vlastnického práva podatele ve složce braní užitků (*ius fruendi*).

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

V neposlední řadě, již samotným vymezením komunikace HH/7 přímo přes areál Monsta Brno dochází k podstatnému snížení tržní hodnoty jednotlivých nemovitostí podatele tvořících areál Monsta Brno (viz výše bod II.), což by prakticky vedlo k faktické neprodejnosti tohoto majetku, a tím k podstatnému zásahu do vlastnického práva podatele ve složce dispozice s majetkem (*ius disponendi*).

Podatel upozorňuje, že v jeho vlastnictví jsou rovněž pozemky některých komunikací zajišťující dopravní obsluhu areálu Monsta Brno a ostatních zdejších objektů, a koridor komunikace HH/7 je vymezen mj. přímo na těchto pozemcích podatele, s čímž podatel rovněž nesouhlasí (viz pozemky parc. č. 923/5, 923/39, 923/37, 923/46, 922/17, 922/12, 921/4, 907/8, 918/7, viz výše bod II.).

Návrh ÚP podstatně omezuje, zasahuje a ve výsledku zcela **porušuje ústavně garantovaná základní práva podatele vlastnit majetek a podnikat**, neboť vymezením ploch, uvedených výše v bodě III. tohoto podání, zasahuje do jeho těchto jeho základních práv a oprávněných zájmů bez adekvátního odůvodnění a ve výsledku zcela neproporcionálně. Respektování a ochrana vlastnického práva soukromých osob je přitom jednou ze základních podmínek fungování svobodné demokratické společnosti a právního státu, a jako taková je ochrana vlastnického práva ústavně garantována v čl. 11 Listiny základních práv a svobod (z. č. 2/1993 Sb.), včetně povinnosti náhrady ve smyslu čl. 11 odst. 4. Obdobné ústavní ochrany požívá i právo podnikat dle čl. 26 Listiny základních práv a svobod.

Požadavek na **proporcionalitu** regulace území na úrovni ZÚR, tj. na vyváženost mezi soukromými a veřejnými zájmy, vyplývá přímo z ust. § 18 a § 36 stavebního zákona. Princip proporcionality v územním plánování rovněž mnohokrát potvrdila judikatura správních soudů jako projev principu materiálního pojetí demokratického právního státu. Ani formálně správný procesní postup nemůže obstát, pokud ve výsledku není zachován princip proporcionality právní regulace a pokud ve výsledku dochází k popření účelu a smyslu územního plánování. Ust. § 18 odst. 1 stavebního zákona výslovně požaduje „vyváženost" podmínek pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Obdobně ust. § 18 odst. 2 výslovně požaduje, aby cílem územního plánování „dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území". Nic z toho ovšem nelze dosáhnout jednostranným nekompromisním prosazováním zájmu města na úkor práv a oprávněných zájmů podatele, jak se to děje v návrhu ÚP neproporcionálním vymezením ploch uvedených výše v bodě III. tohoto podání. Z judikatury Nejvyššího správního soudu plyne, že v případě, kdy je územním plánem zasaženo do vlastnického práva osob, je třeba zkoumat, zda byly v daném případě dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu, což je tehdy, pokud jsou kumulativně splněny tyto podmínky: a) zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, b) zásah je činěn v nezbytně nutné míře, c) zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, d) zásah je činěn nediskriminačním způsobem a e) zásah je činěn s vyloučením libovůle. V případě vymezení komunikace HH/7 přímo na pozemcích a stavbách areálu Monsta Brno není splněna ani jedna z výše uvedených podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva, jak bude podrobně rozvedeno dále. Podatel v souvislosti s proporcionalitou rovněž namítá, že pro územní plánování platí zásada, že veřejně prospěšné stavby by měly být vymezovány primárně na pozemcích státu či samosprávného celku, a nikoli na soukromých pozemcích.

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

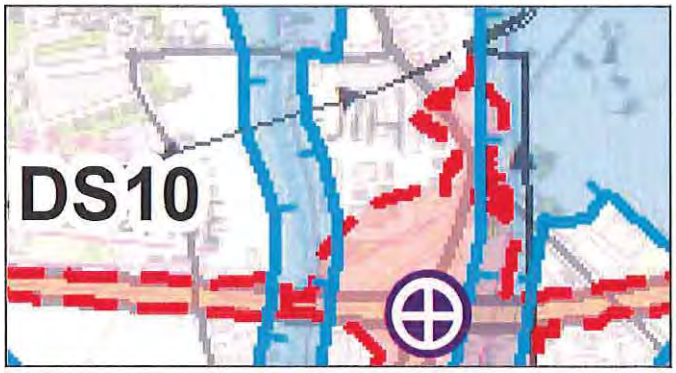
Odůvodnění vymezení komunikace HH/7 je uvedeno na str. 252 textové části odůvodnění ÚP (cit.) *„HH/7 Propojení Hněvkovského–K Terminálu (sběrná komunikace) - Tato dvou až čtyřpruhová místní komunikace nahrazuje souběžnou ulici Sokolovu, která je nyní (v souladu s platným územním plánem) obestavována obytnou zástavbou, a tudíž je výhledově zcela nevhodná jako základní příjezdová komunikace do stávajících i návrhových ploch výroby a skladování (mj. DH-6). Komunikace HH/7 bude zároveň páteřní obsluhou lokality HH-5. Napojení HH/7 do MÚK Bratislavské radiály (HH/1) a ulice Kaštanové bude sloužit zároveň k napojení záchytného parkoviště P+R v lokalitě HH-5.".*

Výše uvedené odůvodnění neodpovídá skutečnosti. Ulice Sokolova je dlouhá cca 1,5 km, přičemž lokalitu v okolí areálu Monsta Brno dopravně obsluhuje její část v délce cca 300 m za mostem na levém břehu řeky Svratky, a zde zcela jistě neplatí tvrzení o údajném obestavování obytnou zástavbou v souladu s územním plánem, a z toho dovozovaná údajná nevhodnost této stávající komunikace. V této části ulice Sokolova jsou stávajícím územním plánem vymezeny pouze plochy výroby a služeb a tzv. ostatní zvláštní plochy, ale žádné plochy pro obytnou zástavbu a žádné „obestavování" zde neprobíhá. Rovněž podle návrhu ÚP (viz *„2.1 Hlavní výkres"*) jsou v této části ulice Sokolova na levém břehu Svratky vymezeny pouze stavebně omezené plochy pro sport (kód S/o1) a komerční vybavenosti (kódy W/a2 a W/v3), ale žádné plochy pro obytnou zástavbu. Ani v širším území zde nejsou vymezeny žádné plochy pro obytnou výstavbu, naopak jsou zde plochy lehké výroby (kód E/a2), k tomu srov. též vymezení rozvojové plochy HH-5, která je vymezována pro výrobu a nikoli pro bydlení. Odůvodnění odkazem na údajné obestavování ulice Sokolova obytnou zástavbou a její údajná nevhodnost, tedy naprosto neodpovídá skutečnému stavu území ve smyslu ust. § 18 a 19 stavebního zákona ve spojení s ust. § 3 a § 50 správního řádu. Nadto, stávající komunikace na ulici Sokolova je relativně nově vybudována jako čtyřpruhová, a to v části od kruhového objezdu na ul. Kšírova přes most až po křižovatku s ul. Hněvkovského, takže je pro obsluhu celého území kapacitně evidentně naprosto dostačující (srov. obr. 02). Není tedy naprosto zřejmé, proč by měla být rovnoběžně v souběhu se stávající čtyřpruhovou komunikací na ul. Sokolova ve vzdálenosti pouhých cca 200 m jižně budována nová sběrná komunikace HH/7, a co by měla vyřešit z hlediska dopravní obslužnosti. Dopravní obsluhu dané lokality zajišťuje naprosto dostačující síť komunikací napojených ulici Sklenářská a na stávající čtyřpruhovou komunikace na ulici Sokolova. Pro lokální rozvážku a dopravní obsluhu areálů firem jsou tyto komunikace zcela dostačující, průjezd na je zde poměrně malý a s velkou rezervou, přičemž současná nehodovost je nulová. Nová komunikace HH/7 by ve skutečnosti narušila a zkomplikovala stávající bezproblémovou dopravní obslužnost lokality, neboť přímo do středu skladovací a výrobní zóny zcela zbytečně zavedla osobní a transitní dopravu ze stávající komunikace na ulici Sokolova. Nahrazování stávající čtyřproudové komunikace na ul. Sokolova novou souběžnou komunikací tak nemá opodstatnění a je zcela samoúčelné.

Obr. 02 – *Ilustrativní pohled na ulici Sokolova od křižovatky s ul. Hněvkovského směrem k mostu přes Svratku*

Nadto, vymezení komunikace HH/7 v trase dle návrhu ÚP je podle všeho v rozporu s platnými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1 a 2 (dále *„ZÚR JMK"*), neboť dané území mezi křížením dálnice D1 a D2 a ulicí Kaštanovou až téměř po křižovatku Sokolova a Hněvkovského je v ZÚR JMK po dopravní stránce již vymezeno pro záměr veřejně prospěšné stavby DS10 (D1 Kývalka – Slatina, zkapacitnění dálnice, včetně přestavby MÚK a všech souvisejících staveb, viz níže obr. 03), který nepočítá s žádnou novou sběrnou komunikací 200 m jižně od stávající čtyřproudé komunikace na ul. Sokolova. I z tohoto důvodu se jeví jako logické řešení dopravní obsluhy dané lokality využití stávající komunikace na ulici Sokolova.

Obr. 03 – *Výřez z výkresu ZÚR JMK ve znění Aktualizace č. 1 a 2: „1.4. Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření"*



S vymezením sběrné komunikace HH/7 dle návrhu ÚP vzhledem k výše uvedenému podatel nesouhlasí.

Námitka č. 2

a) Vymezení území dotčeného námitkou

Viz výše bod III. tohoto podání.

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

b) Údaje z katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Viz výše bod II. tohoto podání.

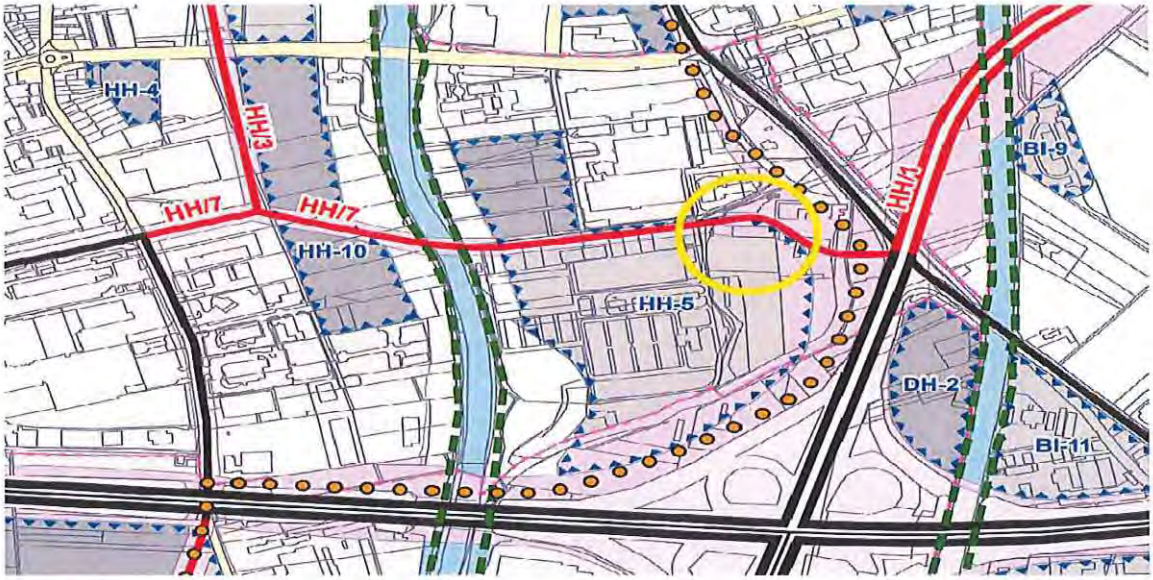
c) Obsah námitky

2 Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy koridoru pro dopravní infrastrukturu **HH/31** (*„**Prodloužení tramvaje Přízřenice**“*) dle bodu III/4) tohoto podání způsobem jakkoli se dotýkajícím areálu Monsta Brno, tj. pozemků a staveb ve vlastnictví podatele zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání. 2

d) Odůvodnění námitky

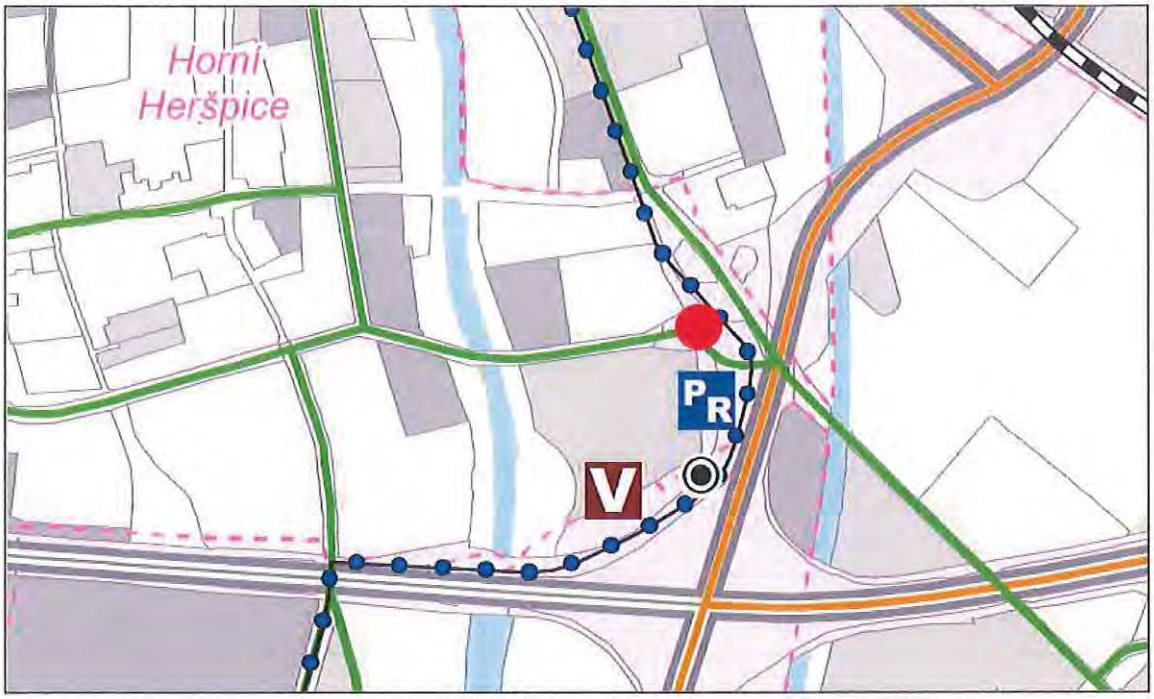
V návrhu ÚP je vymezena návrhová plocha koridoru dopravní infrastruktury pro tramvaj pod kódem **HH/31** a pod názvem *„**Prodloužení tramvaje Přízřenice**“*, a to v závazné textové části návrhu ÚP v kap. 4 (*Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*) na str. 31, dále v kap. 14 (*Stanovení pořadí změn v území - etapizace*) na str. 120, a současně v grafické části výroku návrhu ÚP *„2.2 Souhrnný výkres dopravy“*, 4/2021, List D (dále *„**tramvaj HH/31**“*).

Obr. 04 – *Výřez z výkresu výrokové části návrhu ÚP „2.2 Souhrnný výkres dopravy“, 4/2021, List D (dle legendy linie žlutých teček vyznačuje trasu koridoru tramvaje HH/31, velkým žlutým kroužkem podatel orientačně vyznačil areál Monsta Brno).*



Obr. 05 – *Výřez z výkresu odůvodnění návrhu ÚP „O.5 Veřejná hromadná doprava – schéma“, 4/2021 (dle legendy linie modrých spojených teček označuje trasu koridoru*

tramvaje HH/31, červený kruh značí „Uzel MHD", modrý čtverec s písmeny PR je „Parkoviště P+R", černobílý kruh je „Tramvajová smyčka", hnědý čtverec s písmenem V je „Vozovna").



Odůvodnění vymezení koridoru tramvaje HH/31 je uvedeno na str. 262 textové části odůvodnění ÚP (cit.) *„HH/31 Prodloužení tramvaje Přízřenice (tramvaj) - Účelem této tramvajové tratě je obsluha rozvojových lokalit v jižní části města (Kv-1, HH-5, DH-6, DH-1, DH-5, Pr-5, Pr-2, Pr-3, Pr-6). Již jako rezerva pokračuje trať za hranice města do Modřic k nádraží (přestupní vazba na regionální dopravu). Trať je velmi dlouhá (5,5 kilometru), etapizace výstavby je možná v prostoru Králova Mlýna (rozvojová lokalita HH-5) v návaznosti na záchytné parkoviště P+R a vozovnu, příp. přestupní uzel na nekolejovou hromadnou dopravu, zástavba v okolí prvního úseku je však velmi řídká. Pro smyčku je navrženo prostranství těsně před katastrální hranicí města (nelze předjímat investiční a provozní možnosti mimo území města), pro další případnou etapizaci je pro (dočasnou) smyčku možné využití několika veřejných prostranství v nové zástavbě Dolních Heršpic a Přízřenic."*

Z výkresu výrokové části návrhu ÚP *„2.2 Souhrnný výkres dopravy"*, 4/2021 (viz obr. 04) a z výkresu odůvodnění návrhu ÚP *„O.5 Veřejná hromadná doprava – schéma"*, 4/2021 (viz obr. 05) by se na první pohled mohlo zdát, jako by koridor tramvaje HH/31 nebyl vymezen na ploše areálu Monsta Brno, a jako by jej nezasahovaly ani dílčí prvky záměru prodloužení tramvaje jako je „Parkoviště P+R", „Tramvajová smyčka" a „Vozovna" (kromě prvku „Uzel MHD", který zasahuje areál Monsta Brno). Ve skutečnosti je však v oblasti areálu Monsta Brno pro záměr *„Prodloužení tramvaje Přízřenice (HH/31)"*, vymezena mnohem širší plocha, než jen výše zobrazený koridor HH/31, a sice plochy pro veřejně prospěšné stavby

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

Vy/D/0168 a Vy/D/0147 (viz bod III. /1) a 2). Nadto, prvky „Uzel MHD", „Parkoviště P+R", „Tramvajová smyčka" a „Vozovna" jsou vymezeny v návrhu ÚP několikanásobně v rámci několika funkčních ploch (viz výše bod III.), takže ve výsledku není vůbec zřejmé, kde vlastně mají být umístěny, a podatel je tak nucen vznést námitky proti všem způsobům jejich vymezení v návrhu ÚP. Podstatné je zejména vymezení prodloužení tramvaje HH/31 a jejích prvků v rámci ploch pro veřejně prospěšné stavby Vy/D/0168 a Vy/D/0147 (viz bod III. /1) a 2), které zahrnují mj. i areál Monsta Brno a jeho širší okolí, a umožňují tak umístění prvků prodloužení tramvaje HH/31 i na jiných místech, než je zobrazeno na výkresu odůvodnění návrhu ÚP „*O.5 Veřejná hromadná doprava – schéma*", 4/2021 (viz obr. 05), včetně plochy budovy č. p. 617 v rámci areálu Monsta Brno. Zobrazení prvků „Uzel MHD", „Parkoviště P+R", „Tramvajová smyčka" a „Vozovna" ve výkresu odůvodnění návrhu ÚP „*O.5 Veřejná hromadná doprava – schéma*", 4/2021 (viz obr. 05) představuje ve skutečnosti pouze jednu z variant, které vyplývají z návrhu ÚP, takže to nezaručuje zachování areálu Monsta Brno, a proto se podatel na toto zobrazení nemůže spoléhat, a musí preventivně vyslovit nesouhlas s celkovým vymezením koridoru tramvaje HH/31 ve stávající podobě dle návrhu ÚP.

Vymezením a potažmo realizací prodloužení tramvaje HH/31, včetně prvků „Uzel MHD", „Parkoviště P+R", „Tramvajová smyčka" a „Vozovna" na ploše areálu Monsta Brno, bude neproporcionálně zasaženo do práv a oprávněných zájmů podatele, zejména do vlastnického práva a do práva podnikat, obdobným způsobem jako je popsáno výše v odůvodnění námitky č. 1, na které podatel tímto odkazuje. Je evidentní, že pokud by trasa tramvaje HH/31 nebo kterýkoli z prvků „Uzel MHD", „Parkoviště P+R", „Tramvajová smyčka" a „Vozovna" měly být vymezeny a posléze realizovány v ploše areálu Monsta Brno, bylo by to zcela neslučitelné s hospodářským účelem a se stávajícím užíváním areálu Monsta Brno, a budova č. p. 617 by musela být zcela zlikvidována (podrobněji viz odůvodnění námitky č. 1), což by bylo vůči podateli zcela neproporcionální a tudíž nezákonné. V případě vymezení prodloužení tramvaje HH/31 a z toho plynoucích výše uvedených záměrů přímo na pozemcích a stavbách areálu Monsta Brno by nebyly splněny podmínky proporcionality (viz odůvodnění námitky č. 1), a to zejména podmínka nezbytnosti (b), šetrnosti (c), nediskriminace (d) a odůvodněnosti (e) zásahu do vlastnického práva, jak bude podrobně rozvedeno dále.

Jak již bylo popsáno a zobrazeno výše, trasa prodloužení tramvaje HH/31 může být vedena zcela mimo areál Monsta Brno, v prostoru východně od něj (viz obr. 04, výkres „2.2 Souhrnný výkres dopravy", 4/2021). Stejně tak i dílčí prvky „Parkoviště P+R", „Tramvajová smyčka" a „Vozovna" mohou být rovněž umístěny zcela mimo areál Monsta Brno, v prostoru jižně od něj (viz obr. 05, výkres „O.5 Veřejná hromadná doprava – schéma", 4/2021). To ostatně vyplývá i z výše citované textové části tramvaje HH/31. Prvek „Uzel MHD" může být rovněž umístěn jižně od areálu Monsta Brno, pokud bude posunuta trasa komunikace HH/7 (viz námitka č. 8), anebo zcela vypuštěn, pokud bude vypuštěn záměr komunikace HH/7 (viz námitka č. 1). Tramvajová smyčka je nadto popisována jako dočasná, takže tím spíše by neměla být umístěna způsobem zasahujícím soukromý majetek areálu Monsta Brno. Již z výše uvedených částí samotného návrhu ÚP je tedy zřejmé, že koridor tramvaje HH/31, včetně prvků „Uzel MHD", „Parkoviště P+R", „Tramvajová smyčka" a „Vozovna" mohou být umístěny mimo areál Monsta Brno, aniž by se jej dotýkaly. Ovšem, aby tomu tak skutečně bylo, musel by být koridor tramvaje HH/31 jednoznačně vymezen mimo areál Monsta Brno i v jiných částech návrhu ÚP, což není, jak bylo popsáno výše. Proto podatel žádá a namítá,

aby ve všech částech návrhu ÚP bylo jednoznačně vymezeno a specifikováno, tj. postaveno na jisto, že prodloužení tramvaje HH/31, jakož i prvky „Uzel MHD", „Parkoviště P+R", „Tramvajová smyčka" a „Vozovna", nebudou nijak zasahovat areál Monsta Brno. V tomto směru musí být upraveno jednak textové odůvodnění koridoru HH/31 (srov. citace výše) a zejména pak vymezení rozvojové plochy HH-5 a vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby Vy/D/0168 a Vy/D/0147 (viz bod III. /1), 2), 5), k tomu viz dále samostatné námitky.

Nadto, vymezení koridoru tramvaje HH/31 v trase a rozsahu dle návrhu ÚP je podle všeho v rozporu s platnými ZÚR JMK, neboť dané území mezi křížením dálnice D1 a D2 a ulicí Kaštanovou až téměř po křižovatku Sokolova a Hněvkovského je v ZÚR JMK již vymezeno pro záměr veřejně prospěšné stavby DS10 (viz výše obr. 03). Je evidentní, že ZÚR JMK v dané lokalitě počítá s dopravním řešením zkapacitnění křižovatky celorepublikového významu (dálnice D1 a D2) a nikoli s křížením dálnice a tramvajové trasy, včetně vozovny, smyčky a parkoviště P+R. Koridor tramvaje HH/31 je přitom sám o sobě záměrem nadmístního významu, který tedy měl být správně posouzen na úrovni ZÚR JMK, což se nestalo. K tomu srov. uvedení HH/31 na str. 450 textové části odůvodnění návrhu ÚP, v rámci kapitoly 11 *„Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení"*. Zde je mj. uvedeno (cit.) *„HH/31 prodloužení tramvaje Přízřenice; (...) lze považovat za záměr nadmístního významu, protože zasahuje na správní území dvou měst, tj. města Brna a sousedního města Modřice (...) Záměr byl z hlediska urbanistické koncepce prověřen Územní studií Rozvojové území Brno-jih (zpracovatel: Ateliér ERA, sdružení architektů Fixel&Pech; datum: 12/2009) a Územní studií Lokalita Hněvkovského (zpracovatel: Arch.Design, s.r.o.; možnost využití schválena dne: 05. 02. 2015), a v křížení s dálnicí D1 i hlediska dopravního uspořádání ve studii Prověření výhledové individuální a hromadné dopravy na ulici Havránkova pod mostem na D1 (objednatel: Magistrát města Brna; zpracovatel: PK Ossendorf s.r.o.; datum: 12/2014)."* Je evidentní, že výše uvedené podklady tramvaje HH/31 jsou zastaralé a nemohou řádně zohledňovat záměr DS10 na úrovni ZÚR, neboť ten byl v ZÚR JMK vymezen až v listopadu 2016, a to na základě ÚAP JMK 2015 (srov. odůvodnění ZÚR JMK).

Podatel rovněž upozorňuje, že samo vedení tramvajové trati dle koridoru HH 31 považuje vzhledem k místním poměrům za neúčelné. Dopravní obslužnost v lokalitě dostatečně zajišťují existující dopravní komunikace včetně autobusové hromadné dopravy. Umístění záchytného parkoviště P+R v areálu Monsta Brno je rovněž vzhledem k poměrům v dané lokalitě zcela nevhodné. V případě jeho vybudování by k němu nebyl zajištěn řádný příjezd. Oblast ulice Sklenářské vzhledem ke své poloze slouží výhradně k zajištění obslužnosti lokálních firem. Umístění parkoviště by krom poškození práv podatele způsobovalo i zvýšené riziko nehodovosti v dané lokalitě, mimo to, že jeho plánované vybudování není potřebné a proporcionální.

S vymezením návrhové plochy koridoru dopravní infrastruktury pro tramvaj pod kódem HH/31 a pod názvem *„Prodloužení tramvaje Přízřenice"* podatel vzhledem k výše uvedenému nesouhlasí.

Námitka č. 3

a) Vymezení území dotčeného námitkou

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

Viz výše bod III. tohoto podání.

b) Údaje z katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Viz výše bod II. tohoto podání.

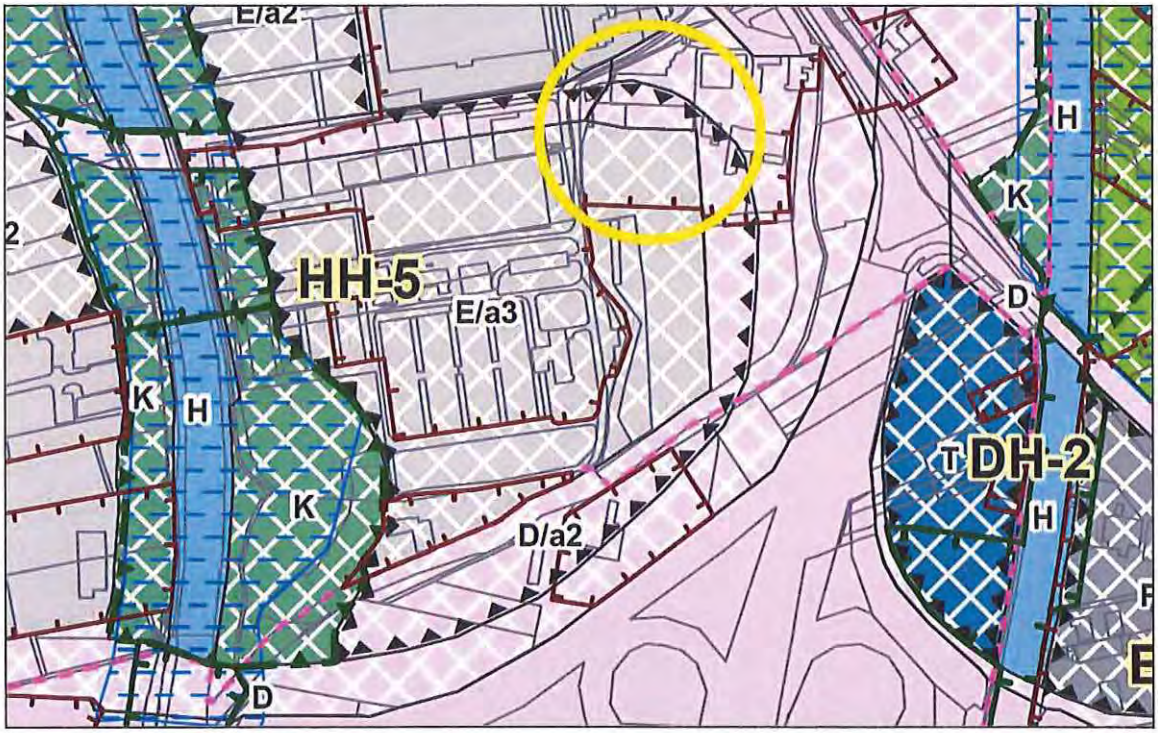
c) Obsah námitky

3 Podatel nesouhlasí s vymezením rozvojové lokality **HH-5** (*„**Sklenářská**“*) dle bodu III/5) tohoto podání způsobem jakkoli se dotýkajícím areálu Monsta Brno, tj. pozemků a staveb ve vlastnictví podatele zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání. 3

d) Odůvodnění námitky

V návrhu ÚP je vymezena návrhová plocha rozvojové lokality pod kódem **HH-5** a pod názvem *„**Sklenářská**“*, a to v Příloze č. 1 závazné textové části (*Karty lokalit*) návrhu ÚP na str. 82, a současně v grafické části výroku návrhu ÚP, a to jednak ve výkresu *„2.1 Hlavní výkres“*, a současně ve výkresu *„2.2 Souhrnný výkres dopravy“*, 4/2021, List D (dále *„**rozvojová plocha HH-5**“*). Orientačně viz výše obr. 04 a dále obr. 06.

Obr. 06 – *Výřez z výkresu výrokové části návrhu ÚP „2.1 Hlavní výkres“, 4/2021, List D (dle legendy linie černých trojúhelníčků vyznačuje hranici plochy HH-5, velkým žlutým kroužkem podatel orientačně vyznačil areál Monsta Brno).*



DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

Odůvodnění vymezení rozvojové plochy HH-5 je uvedeno na str. 52 textové části odůvodnění ÚP (cit.) *„HH-5 Sklenářova Rozvojová lokalita, která v převážné části navazuje na koncepci dosavadního územního plánu a navrhuje přestavbovou plochu dopravy určenou pro vybudování vozovny MHD, smyčky tramvajové tratě pro tramvaj jedoucí z Hněvkovského a záchytného parkoviště P+R a plochu lehké výroby. Oprávněná očekávání vlastníků jsou tedy zachována a je eliminováno riziko výplaty náhrad za změnu v území. Lokalita se sice nachází v záplavovém území Svratky (Q100) a na západě hraničí s aktivní zónou záplavového území Svratky (plocha krajinné zeleně), k ochraně území je však navržen systém protipovodňové ochrany (tj. koryto řeky Svratky má být rozšířeno o bermy, podél toku jsou vymezeny retenční prostory ohraničené liniovými protipovodňovými opatřeními) a do doby jeho realizace bude umístění výstavby posuzovat příslušný vodoprávní úřad.".*

Dále je odůvodnění vymezení rozvojové plochy HH-5 uvedeno v dokumentu ***„Textová část odůvodnění Příloha č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění"*** na str. 148. Zde je mj. uvedeno (cit.) *„Funkční a prostorové využití – E/a2, E/a3, D/a2"*. V Příloze č. 1 závazné textové části (*Karty lokalit*) je na str. 82 pro plochu HH-5 uvedeno (cit.) ***„Plocha dopravy (D/a2) je určena pro vozovnu VHD, smyčku tramvaje a záchytné parkoviště (P+R)"***, přičemž v odůvodnění karty lokalit na str. 148 (viz výše) je k tomu mj. uvedeno (cit.) *„V jihovýchodní části lokality je vymezena plocha dopravy určená pro vozovnu VHD, smyčku tramvajové tratě pro tramvaj jedoucí z Hněvkovského a záchytné parkoviště „P+R" umístěné výhodně v návaznosti na dálniční přivaděč a zároveň tramvaj do centra města. (...) Podmínka zpřesňuje funkční využití pro zajištění celkové koncepce dopravy, tedy vyloučení dopravního záměru (např. parkoviště kamionů), které by znemožnilo využití dle koncepce dopravy.".*

Rozvojová plocha HH-5 zasahuje velkou část areálu Monsta Brno, včetně budovy č. p. 617. Průnik hranice rozvojové plochy HH-5 a areálu Monsta Brno je patrný na obr. 04 a 06 výše. Obdobně jako u námitky č. 2 ke koridoru tramvaje HH/31, i zde je podatel vůči rozvojové ploše HH-5 nucen namítnout, že není jednoznačně vymezeno konkrétní umístění prvků plochy HH-5 „Uzel MHD", „Parkoviště P+R", „Tramvajová smyčka" a „Vozovna", a je jimi potenciálně dotčen areál Monsta Brno. Jak je patrno výše na obr. 06, v hlavním výkresu jsou v rámci plochy HH-5 uvedeny kódy funkčního a prostorového využití E/a2, E/a3, D/a2, přičemž kód E znamená lehkou výrobu a kód D plochu dopravy (viz legenda hlavního výkresu). Podle závazné textové části je funkce D/a2 v ploše HH-5 určena právě pro vozovnu VHD, smyčku tramvaje a záchytné parkoviště (P+R). Jak je patrno výše na obr. 06, v hlavním výkresu je funkce D/a2 umístěna v jihovýchodní části plochy HH-7, těsně u okraje hranice plochy HH-7. V odůvodnění je uvedeno (viz citace výše), že vozovna, tramvajová smyčka a parkoviště P+R má být situováno v „jihovýchodní" části plochy HH-7. Pokud by tedy platilo výše uvedené, že funkce D/a2 je vymezena skutečně pouze tam, kde je tento kód zobrazen v hlavním výkresu, pak by se podatel neměl čeho obávat, neboť by se to netýkalo areálu Monsta Brno. Ovšem, obdobně jako u námitky č. 2 ke koridoru tramvaje HH/31, i zde je podatel vůči rozvojové ploše HH-5 nucen namítnout, že je zde současně vymezena plocha pro veřejně prospěšné stavby Vy/D/0147 (viz bod III./ 2), jejíž hranice kopíruje hranici plochy HH-7, která zahrnuje mj. areál Monsta Brno. Plocha Vy/D/0147 je přitom výslovně vymezena pro záměry *„Vozovna Králův Mlýn; P+R Králův Mlýn; Prodloužení tramvaje Přízřenice (HH/31)"* (viz bod III./ 2). Při takovém vymezení ovšem není zcela jasné, zda má být vozovna, parkoviště P+R a trasa tramvaje skutečně vymezena v jižní, res. jihovýchodní části, jak o tom hovoří odůvodnění plochy HH-7 a jak zobrazuje hlavní výkres, anebo zda je tato stavby

možné umístit i na ploše areálu Monsta Brno, kam rovněž zasahuje výběžek plochy Vy/D/0147 a rozvojová plocha HH-7.

Vymezením a potažmo realizací funkce D/a2 rozvojové plochy HH-7, tj. vozovna VHD, smyčka tramvaje a záchytné parkoviště (P+R), na ploše areálu Monsta Brno, bude neproporcionálně zasaženo do práv a oprávněných zájmů podatele, zejména do vlastnického práva a do práva podnikat, obdobným způsobem jako je popsáno výše v odůvodnění námitky č. 1, na které podatel tímto odkazuje. Je evidentní, že pokud by kterýkoli z výše uvedených záměrů, tj. vozovna VHD, smyčka tramvaje nebo záchytné parkoviště (P+R), měl být vymezen a posléze realizován na ploše areálu Monsta Brno, bylo by to zcela neslučitelné s hospodářským účelem a se stávajícím užíváním areálu Monsta Brno, a budova č. p. 617 by musela být zcela zlikvidována (podrobněji viz odůvodnění námitky č. 1), což by bylo vůči podateli zcela neproporcionální a tudíž nezákonné. V případě vymezení rozvojové plochy HH-5 a z toho plynoucích výše uvedených záměrů přímo na pozemcích a stavbách areálu Monsta Brno by nebyly splněny podmínky proporcionality (viz odůvodnění námitky č. 1), a to zejména podmínka nezbytnosti (b), šetrnosti (c) nediskriminace (d) a odůvodněnosti (e) zásahu do vlastnického práva.

Podatel v této souvislosti rovněž namítá, že odůvodnění návrhu plochy HH-5 neodpovídá skutečnosti, když se zde uvádí, že (cit.) *„Oprávněná očekávání vlastníků jsou tedy zachována a je eliminováno riziko výplaty náhrad za změnu v území."* (viz str. 52 textové části odůvodnění ÚP). V případě podatele výše citované tvrzení zcela jistě neplatí, neboť jeho práva a oprávněné zájmy nijak zohledněny nebyly, když plocha HH-5 zcela zbytečně a bezohledně zasahuje do areálu Monsta Brno, včetně budovy č. p. 617.

Jak plyne z výše uvedeného, prvky plochy HH-7 s funkcí D/a2, tj. tramvaj, vozovna, smyčka, a parkoviště P+R, mohou být umístěny v jihovýchodní části zcela mimo areál Monsta Brno, aniž by se jej dotýkaly. Ovšem, aby tomu tak skutečně bylo, musely by být tyto funkce D/a2 rozvojové plochy HH-7 jednoznačně vymezeny mimo areál Monsta Brno, což nejsou. Jejich vymezení je relativizováno právě výběžkem hranice plochy HH-7 a plochy Vy/D/0147, zabíhajícím až na plochy areálu Monsta Brno, což otvírá možnost pro realizaci těchto prvků právě zde. Proto podatel, obdobně jako výše v námitce č. 2, žádá a namítá, aby ve všech částech návrhu ÚP bylo jednoznačně vymezeno a specifikováno, tj. postaveno na jisto, že funkce D/a2 rozvojové plochy HH-7, tj. vozovna, tramvajová smyčka, a parkoviště P+R, nebudou nijak zasahovat areál Monsta Brno. V tomto směru musí být upravena hranice rozvojové plochy HH-5 a hranice plochy pro veřejně prospěšné stavby Vy/D/0147, tak aby nezasahovaly areál Monsta Brno (k tomu viz též námitky dále).

Nadto, vymezení rozvojové plochy HH-5 v podobě dle návrhu ÚP je podle všeho v rozporu s platnými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1 a 2 (dále *„ZÚR JMK"*), neboť dané území mezi křížením dálnice D1 a D2 a ulicí Kaštanovou až téměř po křižovatku Sokolova a Hněvkovského je v ZÚR JMK již vymezeno pro záměr veřejně prospěšné stavby DS10 (viz výše obr. 03). Je evidentní, že ZÚR JMK v dané lokalitě počítá s dopravním řešením zkapacitnění křižovatky celorepublikového významu (dálnice D1 a D2) a nikoli s křížením dálnice a tramvajové trasy, včetně vozovny, smyčky a parkoviště P+R ve smyslu funkce D/a2 pro plochu HH-5 (podrobněji viz též odůvodnění námitky č. 2).

S vymezením rozvojové lokality HH-5 (*„Sklenářská"*) podatel vzhledem k výše uvedenému nesouhlasí.

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

Námitka č. 4

a) Vymezení území dotčeného námitkou

Viz výše bod III. tohoto podání.

b) Údaje z katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Viz výše bod II. tohoto podání.

c) Obsah námitky

4 Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy pro veřejně prospěšné stavby **Vy/D/0168** dle bodu III/1) tohoto podání způsobem jakkoli se dotýkajícím areálu Monsta Brno, tj. pozemků a staveb ve vlastnictví podatele zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání. 4

d) Odůvodnění námitky

V návrhu ÚP je vymezena návrhová plocha pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury pod kódem **Vy/D/0168** pro záměry *„**P+R Králův Mlýn; Nová Vodařská (HH/3); Prop. Hněvkovského–K Terminálu; D1; Prodloužení tramvaje Přízřenice (HH/31)**"* v závazné textové části návrhu ÚP v kap. 7 (*Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*) na str. 85, a současně v grafické části výroku návrhu ÚP *„3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*, 4/2021, List D. Záměr *„Prop. Hněvkovského–K Terminálu"* je soudě dle názvu záměr sběrné komunikace HH/7 dle bodu III/3).

Jak již bylo podrobně popsáno výše v odůvodnění námitek č. 1 až 3, na které podatel tímto odkazuje, vymezením a potažmo realizací záměrů *„P+R Králův Mlýn; Prop. Hněvkovského–K Terminálu; a Prodloužení tramvaje Přízřenice (HH/31)"* na ploše areálu Monsta Brno, bude neproporcionálně zasaženo do práv a oprávněných zájmů podatele, zejména do vlastnického práva a do práva podnikat, obdobným způsobem jako je popsáno výše v odůvodnění námitky č. 1, na které podatel tímto odkazuje. Je evidentní, že pokud by kterýkoli z výše uvedených záměrů měl být vymezen a posléze realizován na ploše areálu Monsta Brno, bylo by to zcela neslučitelné s hospodářským účelem a se stávajícím užíváním areálu Monsta Brno, což by bylo vůči podateli zcela neproporcionální a tudíž nezákonné. Nadto vymezení plochy veřejně prospěšné stavby umožňuje vyvlastnění, tj. nucené odnětí vlastnického práva podatele, s čímž podatel nesouhlasí (viz námitka č. 6). V případě vymezení plochy Vy/D/0168 a z toho plynoucích výše uvedených záměrů přímo na pozemcích a stavbách areálu Monsta Brno by nebyly splněny podmínky proporcionality (viz odůvodnění námitky č. 1), a to zejména podmínky nezbytnosti (b), šetrnosti (c), nediskriminace (d) a odůvodněnosti (e) zásahu do vlastnického práva.

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

Všechny výše uvedené záměry, pro které je vymezena plocha Vy/D/0168, lze vymezit a realizovat mimo plochu areálu Monsta Brno, jak je podrobně rozepsáno v odůvodnění námitek č. 1, 2, 3 a v samostatné námitce č. 8, na které podatel tímto odkazuje. Nadto, v případě sběrné komunikace HH/7 (*„Prop. Hněvkovského–K Terminálu"*) existuje vážná pochybnost o potřebnosti její samotné existence, neboť dopravní obsluhu lokality zcela dostatečně zajišťuje stávající čtyřproudá komunikace na ulici Sokolova a stávající síť menších komunikací (podrobně viz odůvodnění námitky č. 1). Z výše uvedeného vyplývá, že zahrnutí areálu Monsta Brno do plochy Vy/D/0168 s možností vyvlastnění není důvodné, nezbytné, šetrné, nediskriminační a odůvodněné a nenaplňuje tak vůči podateli požadavek proporcionality regulace. Podatel požaduje, aby plocha Vy/D/0168 nebyla vůbec vymezována na pozemcích areálu Monsta Brno v jeho vlastnictví.

S vymezením návrhové plochy pro veřejně prospěšné stavby Vy/D/0168 podatel vzhledem k výše uvedenému nesouhlasí.

Námitka č. 5

a) Vymezení území dotčeného námitkou

Viz výše bod III. tohoto podání.

b) Údaje z katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Viz výše bod II. tohoto podání.

c) Obsah námitky

5 Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy pro veřejně prospěšné stavby **Vy/D/0147** dle bodu III/2) tohoto podání způsobem jakkoli se dotýkajícím areálu Monsta Brno, tj. pozemků a staveb ve vlastnictví podatele zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání. 5

d) Odůvodnění námitky

V návrhu ÚP je vymezena návrhová plocha pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury pod kódem **Vy/D/0147** pro záměry ***„Vozovna Králův Mlýn; P+R Králův Mlýn; Prodloužení tramvaje Přízřenice (HH/31)"*** v závazné textové části návrhu ÚP v kap. 7 (*Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*) na str. 85, a současně v grafické části výroku návrhu ÚP *„3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*, 4/2021, List D.

Jak již bylo podrobně popsáno výše v odůvodnění námitek č. 1 až 4, na které podatel tímto odkazuje, vymezením a potažmo realizací záměrů *„Vozovna Králův Mlýn; P+R Králův Mlýn; Prodloužení tramvaje Přízřenice (HH/31)"* na ploše areálu Monsta Brno, bude neproporcionálně zasaženo do práv a oprávněných zájmů podatele, zejména do

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

vlastnického práva a do práva podnikat, obdobným způsobem jako je popsáno výše v odůvodnění námitky č. 1, na které podatel tímto odkazuje. Je evidentní, že pokud by kterýkoli z výše uvedených záměrů měl být vymezen a posléze realizován na ploše areálu Monsta Brno, bylo by to zcela neslučitelné s hospodářským účelem a se stávajícím užíváním areálu Monsta Brno, což by bylo vůči podateli zcela neproporcionální a tudíž nezákonné. Nadto vymezení plochy veřejně prospěšné stavby umožňuje vyvlastnění, tj. nucené odnětí vlastnického práva podatele, s čímž podatel nesouhlasí (viz námitka č. 6). V případě vymezení plochy Vy/D/0147 a z toho plynoucích výše uvedených záměrů přímo na pozemcích a stavbách areálu Monsta Brno by nebyly splněny podmínky proporcionality (viz odůvodnění námitky č. 1), a to zejména podmínky nezbytnosti (b), šetrnosti (c), nediskriminace (d) a odůvodněnosti (e) zásahu do vlastnického práva.

Všechny výše uvedené záměry, pro které je vymezena plocha Vy/D/0147, lze vymezit a realizovat mimo plochu areálu Monsta Brno, jak je podrobně rozepsáno v odůvodnění námitek č. 1, 2, 3 a v samostatné námitce č. 8, na které podatel tímto odkazuje. Z výše uvedeného vyplývá, že zahrnutí areálu Monsta Brno do plochy Vy/D/0168 s možností vyvlastnění není důvodné, nezbytné, šetrné, nediskriminační a odůvodněné a nenaplňuje tak vůči podateli požadavek proporcionality regulace. Podatel požaduje, aby plocha Vy/D/0147 nebyla vůbec vymezována na pozemcích areálu Monsta Brno v jeho vlastnictví.

S vymezením návrhové plochy pro veřejně prospěšné stavby Vy/D/0147 podatel vzhledem k výše uvedenému nesouhlasí.

Námitka č. 6

a) Vymezení území dotčeného námitkou

Viz výše bod III. tohoto podání.

b) Údaje z katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Viz výše bod II. tohoto podání.

c) Obsah námitky

6 Podatel **nesouhlasí s možností vyvlastnění** svých pozemků a staveb zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání, jak vyplývá z navrhovaného vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby Vy/D/0147 a Vy/D/0168 dle bodu III/1) a III/2ú tohoto podání. 6

d) Odůvodnění námitky

Jak bylo uvedeno v námitkách č. 4 a 5, navrhované vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby Vy/D/0168 a Vy/D/0147 (viz bod III. /1) a 2) na pozemcích areálu Monsta Brno umožňuje vyvlastnění pozemků podatele, včetně budovy č. p. 617, s čímž podatel nesouhlasí, neboť areál Monsta Brno má vysokou tržní a užitnou hodnotu, podatel jej

nezbytně potřebuje pro svoji podnikatelskou činnost, ručí jím za bankovní úvěry, a slouží k výrobě elektřiny ze slunečního záření, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námitky č. 1, na které podatel tímto odkazuje. Všechny záměry, pro které je areál Monsta Brno zahrnut do ploch veřejně prospěšných staveb Vy/D/0147 a Vy/D/0168 s možností vyvlastnění, lze vymezit a realizovat mimo areál Monsta Brno, jak je podrobně popsáno v odůvodnění námitek č. 1, 2, 3 a v námitce č. 8, na které podatel tímto odkazuje. Případné vyvlastnění areálu Monsta Brno či jeho částí by tak bylo vůči podateli hrubě nespravedlivé a neproporcionální (podrobně k dopadům vyvlastnění viz odůvodnění námitky č. 1).

Podatel nesouhlasí s možností vyvlastnění svých pozemků a staveb zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání, jak vyplývá z navrhovaného vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby Vy/D/0147 a Vy/D/0168 dle bodu III/1) a III/2ú tohoto podání.

Námitka č. 7

a) Vymezení území dotčeného námitkou

Viz výše bod III. tohoto podání.

b) Údaje z katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Viz výše bod II. tohoto podání.

c) Obsah námitky

7 Podatel **nesouhlasí s jakýmkoli omezením stávajícího účelu, funkcí a způsobu užívání areálu Monsta Brno**, tj. pozemků a staveb ve vlastnictví podatele zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání, jak vyplývá z návrhu ÚP, zejména z navrhovaného vymezení ploch Vy/D/0147, Vy/D/0168, HH/7, HH/31, HH-5, dle bodu III. tohoto podání, a z jim odpovídajících stavebních záměrů. 7

d) Odůvodnění námitky

Jak bylo uvedeno v námitkách č. 1 až 5, na které podatel tímto odkazuje, současná podoba návrhu ÚP umožňuje vymezit na pozemcích areálu Monsta Brno celou řadu stavebních záměrů, jejichž případná realizace by znemožnila užívání areálu Monsta Brno s fatálními důsledky pro podnikatelskou činnost podatele, až s likvidačními následky. K následkům likvidace areálu Monsta Brno podrobně viz odůvodnění námitky č. 1, na které podatel tímto odkazuje. Podatel se v námitkách č. 1 až 6 pokusil vyčerpávajícím způsobem postihnout všechny možnosti omezení stávajícího účelu, funkcí a způsobu užívání areálu Monsta Brno, jak vyplývají ze stávající podoby návrhu ÚP. Jak vyplývá z námitek č. 1 až 6, návrh ÚP se dotýká areálu Monsta Brno hned několika vzájemně se prolínajícími způsoby, které nejsou na první pohled zcela patrné, a mnohdy ani jednoznačně vymezené (viz podrobně výše). Proto podatel z procesní opatrnosti vůči návrhu ÚP souhrnně namítá, že nesouhlasí s jakýmkoli omezením stávajícího účelu, funkcí a způsobu užívání areálu Monsta Brno, který

DOU CHA ŠIK OLA ADVOKÁTI

vyplývá nebo by mohl vyplývat ze stávající podoby ÚP, a to z důvodů uvedených výše v odůvodnění námitek č. 1 až 6 a 8, na které tímto odkazuje.

Podatel nesouhlasí s jakýmkoli omezením stávajícího účelu, funkcí a způsobu užívání areálu Monsta Brno.

Námitka č. 8

a) Vymezení území dotčeného námitkou

Viz výše bod III. tohoto podání.

b) Údaje z katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Viz výše bod II. tohoto podání.

c) Obsah námitky

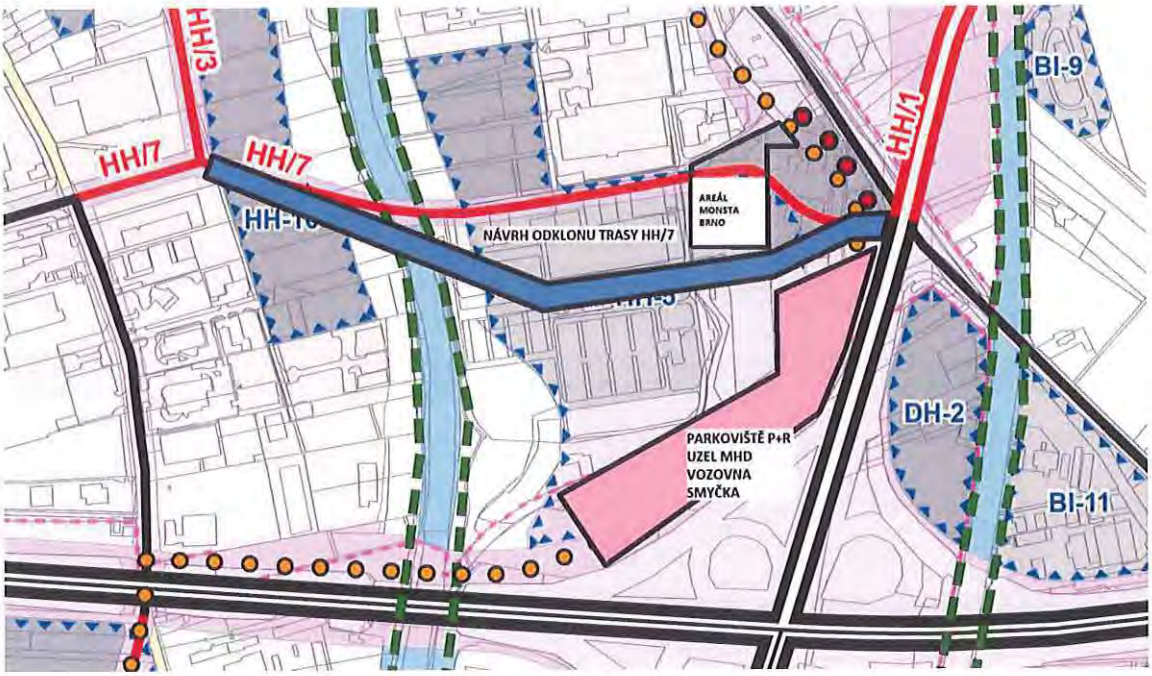
8

Podatel navrhuje jiné **vhodnější řešení území**, tak aby se návrhové plochy Vy/D/0147, Vy/D/0168, HH/7, HH/31, HH-5, blíže popsané v bodě III. tohoto podání, a jim odpovídající příslušné stavební záměry, nedotýkaly areálu Monsta Brno, tj. pozemků a staveb ve vlastnictví podatele zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání, a to způsobem uvedeným níže.

Podatel předně namítá, že žádný ze záměrů popisovaných výše v námitkách č. 1 až 7 ve skutečnosti není potřebný a nemusí být v dané lokalitě vůbec realizován. Týká se to zejména silnice HH/7, jejíž zamýšlenou dopravní funkci již nyní zcela dostatečně plní stávající čtyřproudová silnice na ulici Sokolova (viz odůvodnění námitky č. 1). Pro případ, že by však přesto bylo nutné některý z výše uvedených záměrů v dané lokalitě realizovat, dovoluje si podatel navrhnout jiné vhodnější situování ploch pro tyto záměry, do prostorů mimo areál Monsta Brno.

8

Obr. 07 – *Návrh podatele vhodnějšího řešení daného území zakreslený do výřezu výkresu „2.2 Souhrnný výkres dopravy", 4/2021, List D (černě ohraničený polygon označuje orientačně areál Monsta Brno, tmavě modrý koridor označuje návrh odklonu trasy silnice HH/7, zvýrazněná růžová plocha označuje návrh umístění dopravních ploch parkoviště P+R, přestupního uzlu MHD, vozovny a tramvajové smyčky, červená kolečka označují návrh odklonu tramvajového koridoru Prodloužení tramvaje Přízřenice HH/31).*



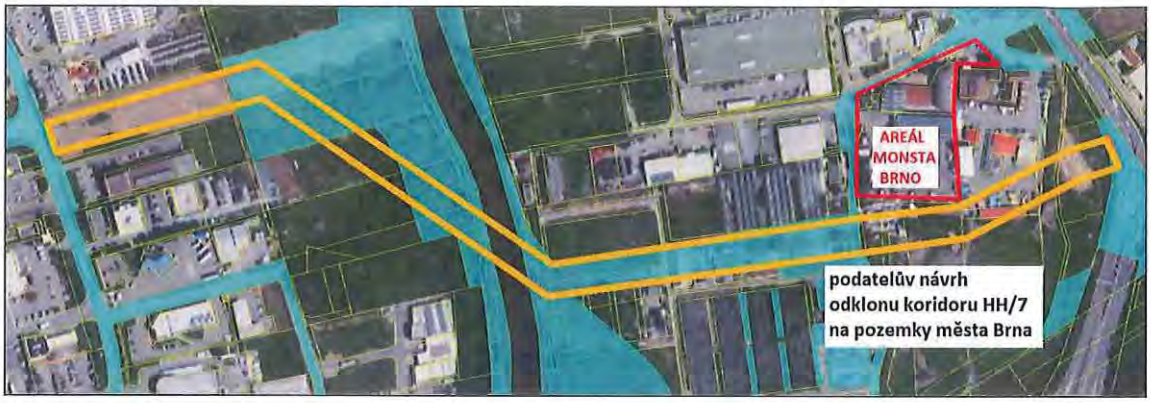
Plochy pro veřejně prospěšné stavby související s prodloužením tramvaje HH/31, tj. pro trasu tramvaje, parkoviště P+R, přestupní uzel MHD, vozovnu a smyčku, navrhuje podatel vymezit tak, aby byly situovány jednoznačně mimo areál Monsta Brno, jak je orientačně vyznačeno na obr. 07 zvýrazněnou růžovou plochou. V těchto místech se nenachází žádné budovy a areály, a jsou tedy pro dané záměry mnohem vhodnější. Samotný koridor HH/31 podatel navrhuje vymezit tak, aby byl vyloučen jeho styk s areálem Monsta Brno, včetně ochranného pásma. Uvedený návrh vychází z vymezení již obsaženého v návrhu ÚP (viz odůvodnění námitky č. 2 a 3), a v podstatě jej pouze zpřesňuje tak, aby byl jednoznačně vyloučen zásah do areálu Monsta Brno.

8

Koridor silnice HH/7 navrhuje podatel vymezit jižně od areálu Monsta Brno, a to především na pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Brna zapsaných na LV 10001 v k. ú. Horní Heršpice, jak je orientačně vyznačeno na obr. 07 a 08. Koridor by procházel přibližně v trase stávající ostatní komunikace na pozemku parc. č. 904/22, k. ú. Horní Heršpice, ve vlastnictví statutárního města Brna. Pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna zde vytváří cca 30 m široký koridor, který by byl pro trasu silnice HH/7 mnohem vhodnější, a k soukromému vlastnictví ohleduplnější, než trasa HH/7 dle současného návrhu ÚP (k tomu podrobně viz odůvodnění námitky č. 1). Podatel v této souvislosti namítá, že pro územní plánování platí zásada, že veřejně prospěšné stavby by měly být vymezovány primárně na pozemcích státu či samosprávného celku, a nikoli na soukromých pozemcích, a v tomto ohledu je stávající návrh trasy HH/7 zcela nevhodný, neboť prochází přímo přes areál Monsta Brno a zcela jej tak znehodnocuje, jak je podrobně popsáno v odůvodnění námitky č. 1, na které podatel tímto odkazuje.

8

Obr. 08 – *Výřez katastrální ortofotomapy se zobrazením pozemků města Brna na LV 10001 v k. ú. Horní Heršpice (tyrkysově modré plochy) a s orientačním vyznačením návrhu podatele na odklon trasy koridoru silnice HH/7 (žlutý koridor), tak aby byl situován na pozemcích města Brna mimo areál Monsta Brno (červený polygon).*



8 Podatel pro větší přehlednost k tomuto podání také přikládá 2 výkresy dotčené oblasti s návrhem odklonu jednotlivých koridorů ve větším měřítku. 8

d) Odůvodnění námitky

Jak bylo podrobně rozvedeno výše v námitkách č. 1 až 7, podatel nesouhlasí s jakýmkoli omezením vlastnictví a užívání areálu Monsta Brno, který by vyplýval z vymezení funkčních ploch a koridorů, potažmo z realizace příslušných stavebních záměrů dle nyní projednávaného návrhu ÚP, neboť podatel areál potřebuje pro výkon své činnosti a ručí jím za bankovní úvěry. Podatel proto navrhuje jiné řešení daného území, které by se nedotýkalo areálu Monsta Brno, a to především s využitím pozemků ve vlastnictví Statutárního města Brna či lokalit bez stávajících budov a areálů (viz orientačně obr. 07 a 08).

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy Vy/D/0147, Vy/D/0168, HH/7, HH/31, HH-5, a jim odpovídajících příslušných stavebních záměrů. Podatel navrhuje alternativní řešení těchto návrhových ploch provedené tak, aby s tyto nedotýkaly areálu Monsta Brno, tj. pozemků a staveb ve vlastnictví podatele zapsaných na LV 1139 a LV 1182 v katastrálním území Horní Heršpice, specifikovaných výše v bodě II. tohoto podání, a to způsobem uvedeným níže.

V.
Závěr

Podatel je přesvědčen, že všechny jeho výše uvedené námitky jsou plně opodstatněné, a navrhuje, aby návrh ÚP byl ve smyslu námitek upraven tak, aby nemohlo dojít k žádnému omezování či poškozování práv a oprávněných zájmů podatele.

V Praze dne 28. 6. 2021

MONSTA Brno, spol. s r.o.
Zastoupena Mgr. Pavlem Douchou, advokátem

DOU
CHA
ŠIK
OLA
ADVOKÁTI

Přílohy:
- *plná moc právního zástupce*
- *výpis z listu vlastnictví LV 1139*
- *výpis z listu vlastnictví LV 1182*
- *výkresy zachycující možnost alternativního řešení navrhovaných koridorů*

DOU
CHA
ŠIK
OLA
ADVOKÁTI

Plná moc

Zmocnitel: ***MONSTA Brno, spol. s r.o.***
se sídlem Brno, Kaštanová 141b, PSČ 61700
IČO: 46971190
zastoupen Ing. Jaroslavem Matochou, jednatelem

---

tímto zplnomocňuje
zmocněnce:
Mgr. Pavla Douchu, advokáta
advokátní kanceláře Doucha Šikola advokáti s.r.o.
se sídlem Mezibranská 579/7, 110 00 Praha,
ev. č. ČAK 14553

aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval při uplatnění námitek vůči návrhu Územního plánu města Brna ke všem úkonům s tím souvisejícím.

Zmocněný advokát je zejména oprávněn zastupovat zmocnitele v procesu přípravy územního plánu města Brna, přijímat jménem zmocnitele písemnosti, podávat veškeré návrhy, žádosti, připomínky a námitky a podávat řádné a mimořádné opravné prostředky, jakož i brát je zpět.

Zmocněný advokát 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). Zmocněný advokát 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 28. 6. 2021

[redacted]

Zmocněnec svým podpisem udělené zmoc[redacted]

V Praze dne 28. 6. 2021

zmocněnec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2021 14:55:03

...loveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

...: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 1139

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 61700 Brno	46971190	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
896/2	544	ostatní plocha	jiná plocha	
896/4	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 896/4				
896/5	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 896/5				
896/6	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 896/6				
896/7	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 896/7				
896/8	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 896/8				
896/10	1970	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Horní Heršpice, č.p. 617, výroba				
896/11	35	ostatní plocha	jiná plocha	
896/14	1453	ostatní plocha	manipulační plocha	
896/41	15	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Horní Heršpice, č.p. 617, výroba				
896/52	6167	ostatní plocha	manipulační plocha	
896/56	995	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Horní Heršpice, č.p. 617, výroba				
904/9	96	ostatní plocha	ostatní komunikace	
907/8	38	ostatní plocha	ostatní komunikace	
918/7	66	ostatní plocha	ostatní komunikace	
921/4	239	orná půda		zemědělský půdní fond

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2021 14:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 1139

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

922/12	304	orná půda	zemědělský půdní fond
922/17	20	orná půda	zemědělský půdní fond
923/5	483	orná půda	zemědělský půdní fond
923/21	47	orná půda	zemědělský půdní fond
923/37	15	orná půda	zemědělský půdní fond
923/39	212	orná půda	zemědělský půdní fond
923/46	38	orná půda	zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Horní Heršpice, č.p. 617 výroba 896/10
896/41
896/56

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 15.11.2000,právní účinky vkladu vznikly dnem 16.11.2000

Oprávnění pro

Parcela: 918/7

Povinnost k

Parcela: 917/25

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 10930/2000.

POLVZ:40/2001 Z-800040/2001-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 896/10, Parcela: 896/14, Parcela: 896/4, Parcela: 896/5, Parcela: 896/6, Parcela: 896/7, Parcela: 896/8, Parcela: 904/9, Parcela: 907/8, Parcela: 918/7, Parcela: 921/4, Parcela: 922/12, Parcela: 922/17, Parcela: 923/21, Parcela: 923/46

Stavba: Horní Heršpice, č.p. 617

Povinnost k

Parcela: 904/19, Parcela: 904/30, Parcela: 904/42

Listina Smlouva (dohoda) o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.05.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2001.

V-4300/2001-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení rozvodů vody ze studny a s tím souvisejících sítí

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2021 14:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 1139

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
Parcela: 923/21
Povinnost k
Parcela: 923/40

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 748/2001 ze dne 31.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2001.
V-7639/2001-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)
vjezdu a vstupu
Oprávnění pro
Parcela: 922/17
Povinnost k
Parcela: 904/19, Parcela: 904/30, Parcela: 904/42, Parcela: 923/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2005.
V-4934/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)
vjezdu a vstupu
Oprávnění pro
Parcela: 922/14, Parcela: 922/17, Parcela: 923/45
Povinnost k
Parcela: 923/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 09.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2005.
V-4934/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní
budoucí pohledávky do výše 55.000.000,-Kč - vznik do 31.12.2018
Oprávnění pro
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054
Povinnost k
Parcela: 896/10, Parcela: 896/14, Parcela: 896/2, Parcela: 896/4, Parcela: 896/5, Parcela: 896/6, Parcela: 896/7, Parcela: 896/8, Parcela: 904/9, Parcela: 923/21
Stavba: Horní Heršpice, č.p. 617

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2007.
V-10569/2007-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Typ vztahu

ve výši 8.500.000,- Kč splatné do 19.10.2012,
ve výši 35.000.000,- Kč splatné do 20.4.2012,
budoucí pohledávky do výše 55.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2018,
budoucí pohledávky do výše 98.500.000,- Kč vzniklé do 30.6.2019,
budoucí pohledávky do výše 9.850.000,- Kč vzniklé do 30.6.2019

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 896/11, Parcela: 896/41, Parcela: 896/52, Parcela: 896/56

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2011.

V-8908/2011-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 70.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2026, budoucí pohledávky do výše 70.000.000,- Kč vzniklé do 30.06.2027, budoucí pohledávky do výše 7.000.000,- Kč vzniklé do 30.06.2027

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 896/10, Parcela: 896/11, Parcela: 896/14, Parcela: 896/2, Parcela: 896/4, Parcela: 896/41, Parcela: 896/5, Parcela: 896/52, Parcela: 896/56, Parcela: 896/6, Parcela: 896/7, Parcela: 896/8, Parcela: 904/9, Parcela: 907/8, Parcela: 918/7, Parcela: 921/4, Parcela: 922/12, Parcela: 922/17, Parcela: 923/21, Parcela: 923/37, Parcela: 923/39, Parcela: 923/46, Parcela: 923/5
Stavba: Horní Heršpice, č.p. 617

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000752105 ze dne 21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 12:19:17. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-15923/2020-702

Pořadí k 20.08.2020 12:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000752105 ze dne 21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 12:19:17. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-15923/2020-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000752105 ze dne 21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 12:19:17. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-15923/2020-702

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000752105 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2021 14:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat. území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 1139

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 12:19:17. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-15923/2020-702

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Smlouva (dohoda) V1 798/1994 Kupní smlouva z 9.3.1994,účinnost vkladu 17.3.1994 -čj 911 V1 798/94.

  POLVZ:46/1994 Z-800046/1994-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Směnná smlouva V13 2313/1995 Smíšená smlouva z 13.6.1995,účinnost vkladu 15.6.1995 -čj 911 V13 2313/95.

  POLVZ:1561/1995 Z-801561/1995-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kupni smlouva V11 5985/1996 ze dne 5.11.1996 - právní účinky vkladu ke dni 12.11.1996 čj.911 V11 5985/96.

  POLVZ:21/1997 Z-800021/1997-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kupni smlouva V11 5983/1996 ze dne 5.11.1996 - právní účinky vkladu ke dni 12.11.1996 čj.911 V11 5983/96.

  POLVZ:28/1997 Z-800028/1997-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kupní smlouva V11 5984/1996 ze dne 29.10.1996 - právní účinky vkladu ke dni 12.11.1996 čj.911 V11 5984/96.

  POLVZ:29/1997 Z-800029/1997-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kupní smlouva V11 5986/1996 ze dne 5.11.1996 - právní účinky vkladu ke dni 12.11.1996 čj.911 V11 5986/96.

  POLVZ:37/1997 Z-800037/1997-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kupní smlouva V11 7254/1999 ze dne 6.8.1999,právní účinky vkladu vznikly dnem 6.8.1999.

  POLVZ:237/1999 Z-800237/1999-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2021 14:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 1139

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Kupní smlouva V11 5285/2000 ze dne 2.6.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 8.6.2000.

  POLVZ:220/2000 Z-800220/2000-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kupní smlouva V11 10108/2000 ze dne 20.10.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 24.10.2000.

  POLVZ:402/2000 Z-800402/2000-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kupní smlouva V11 11787/2000 ze dne 4.12.2000,právní účinky vkladu vznikly dnem 14.12.2000.

  POLVZ:60/2001 Z-800060/2001-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Smlouva kupní ze dne 24.05.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2001.

  V-4299/2001-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kolaudační rozhodnutí SÚ 2430/2000 ze dne 29.05.2000. Právní moc ke dni 20.06.2000.

  Z-806/2002-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kolaudační rozhodnuti SÚ 6154/2001 ze dne 27.11.2001. Právní moc ke dni 17.12.2001.

  Z-807/2002-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Smlouva kupní ze dne 07.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.05.2004.

  V-6968/2004-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Smlouva kupní ze dne 07.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2004.

  V-9804/2004-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Smlouva kupní ze dne 01.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.06.2005.

  V-6961/2005-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Smlouva kupní ze dne 03.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.02.2009.

  V-1693/2009-702

  Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2021 14:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 1139

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
921/4	25600	239
922/12	25600	304
922/17	25600	20
923/5	25600	483
923/21	25600	47
923/37	25600	15
923/39	25600	212
923/46	25600	38

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: 22.04.2021 15:08:12

Ověřuji pod pořadovým číslem V 586/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ...4.. listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě. 22. 04. 2021

V ..B[redacted]e .....

Podpis [redacted] zitko .....

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2021 14:55:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
BESSY INVEST a.s., Plotní 545/43, Komárov, 60200 Brno	26243202	1/9
Kužel Michal, č.p. 325, 66407 Sivice	741209/3821	1/18
MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 61700 Brno	46971190	1/6
[redacted]		

B *Nemovitosti*

Stavby

Typ stavby			
Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	tech.vyb	[redacted]	

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 **Zástavní právo smluvní**

k id.1/6 podílu
ve výši 34.900.000,- Kč splatné do 20.4.2009, budoucí pohledávky do výše 38.000.000,- Kč splatné do 20.4.2009, budoucí pohledávky do výše 40.660.000,- Kč vzniklé do 20.10.2009, budoucí pohledávky do výše 41.800.000,- Kč vzniklé do 20.10.2009
ve výši 14.000.000,- Kč splatné do 20.12.2011, budoucí pohledávky do výše 14.980.000,- Kč vzniklé do 20.6.2011, budoucí pohledávky ve výši 15.400.000,- Kč vzniklé do 20.6.2011
ve výši 115.500,- EUR splatné do 16.10.2009, budoucí pohledávky do výše 123.585,- EUR vzniklé do 16.4.2010, budoucí pohledávky do výše 127.050,- EUR vzniklé do 16.4.2010, budoucí pohledávky do výše 55.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2018, budoucí pohledávky do výše 58.850.000,- Kč vzniklé do 30.6.2019, budoucí pohledávky do výše 60.500.000,- Kč vzniklé do 30.6.2019

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 61700 Brno, RČ/IČO: 46971190
Stavba: bez čp/če na parc. 896/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.02.2009.

V-1780/2009-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k id. podílu 1/6
budoucí pohledávky do výše 70.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2026, budoucí pohledávky do

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2021 14:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612065 Horní Heršpice List vlastnictví: 1182

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

výše 70.000.000,- Kč vzniklé do 30.06.2027, budoucí pohledávky do výše 7.000.000,- Kč vzniklé do 30.06.2027

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, 61700 Brno, RČ/IČO: 46971190

Stavba: bez čp/če na parc. 896/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000752105 ze dne 21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 12:19:17. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-15923/2020-702

Pořadí k 20.08.2020 12:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000752105 ze dne 21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 12:19:17. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-15923/2020-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000752105 ze dne 21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 12:19:17. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-15923/2020-702

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000752105 ze dne 21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 12:19:17. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-15923/2020-702

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Kupní smlouva V11 2412/1996 ze dne 29.2.1996 - právní účinky vkladu ke dni 16.5.1996 čj. 911 V11 2412/96.

POLVZ:136/1996 Z-800136/1996-702

Pro: MONSTA Brno, spol. s r.o., Kaštanová 617/141b, Horní Heršpice, *RČ/IČO:* 46971190 61700 Brno

- Kupní smlouva V11 1719/2001 ze dne 2.3.2001,právní účinky vkladu vznikly dnem 2.3.2001.

Nemovitosti jsou v uvedeném obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 612.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.04.2021 14:55:03*

[redacted]

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

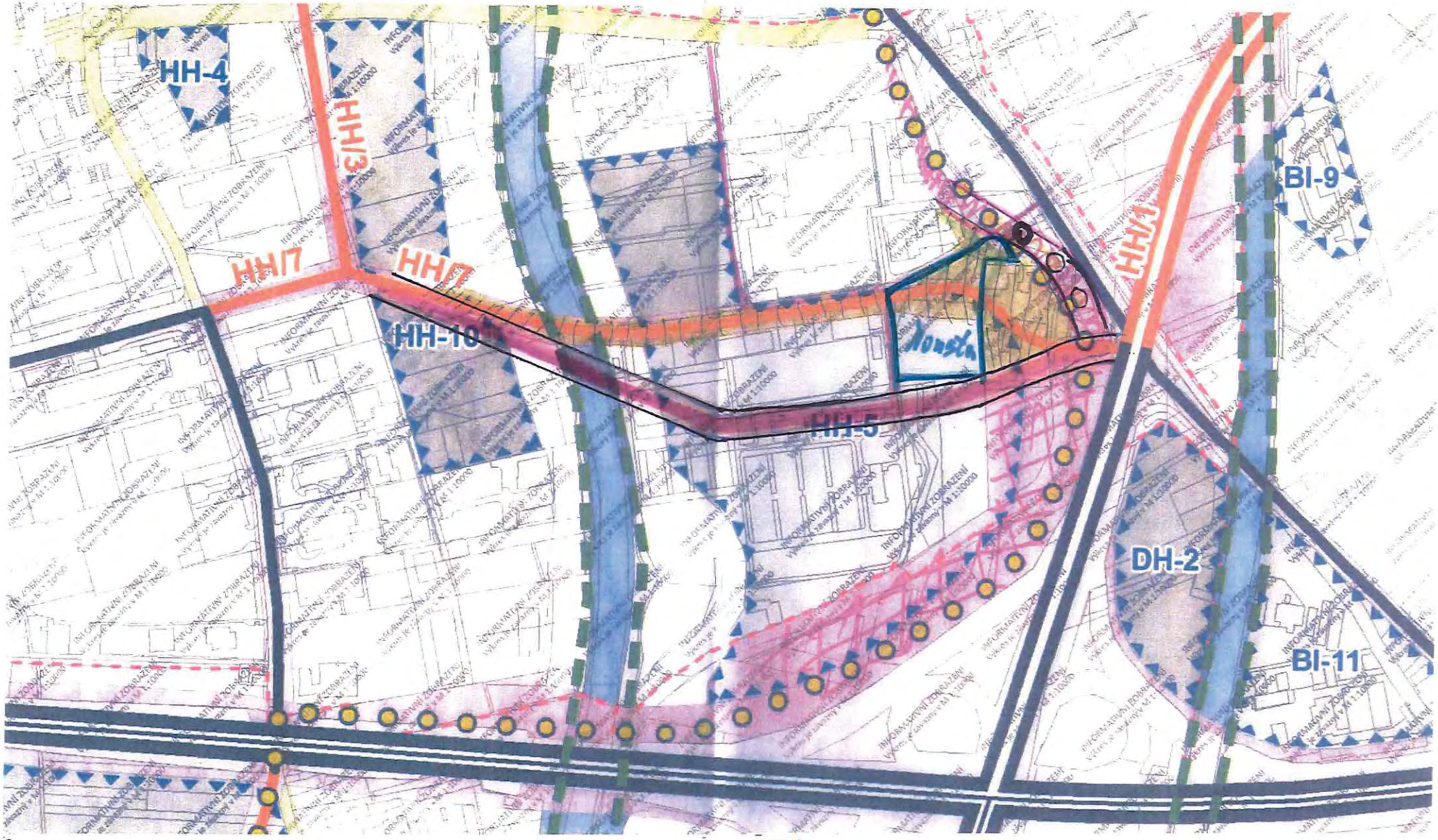
Vyhotoveno: 22.04.2021 15:05:12

Ověřuji pod pořadovým číslem V 585/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listu, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

dne [redacted] 22. 04. 2021

Podp[redacted]tko .....

Příloha k námitkám MONSTY Brno k návrhu územního plánu města Brna. verze 1.



stávající lokální komunikace

návrh dílčího zrušení záboru pro dopravní infrastrukturu (nahradit infrastrukturou logistiky – barva šedá)

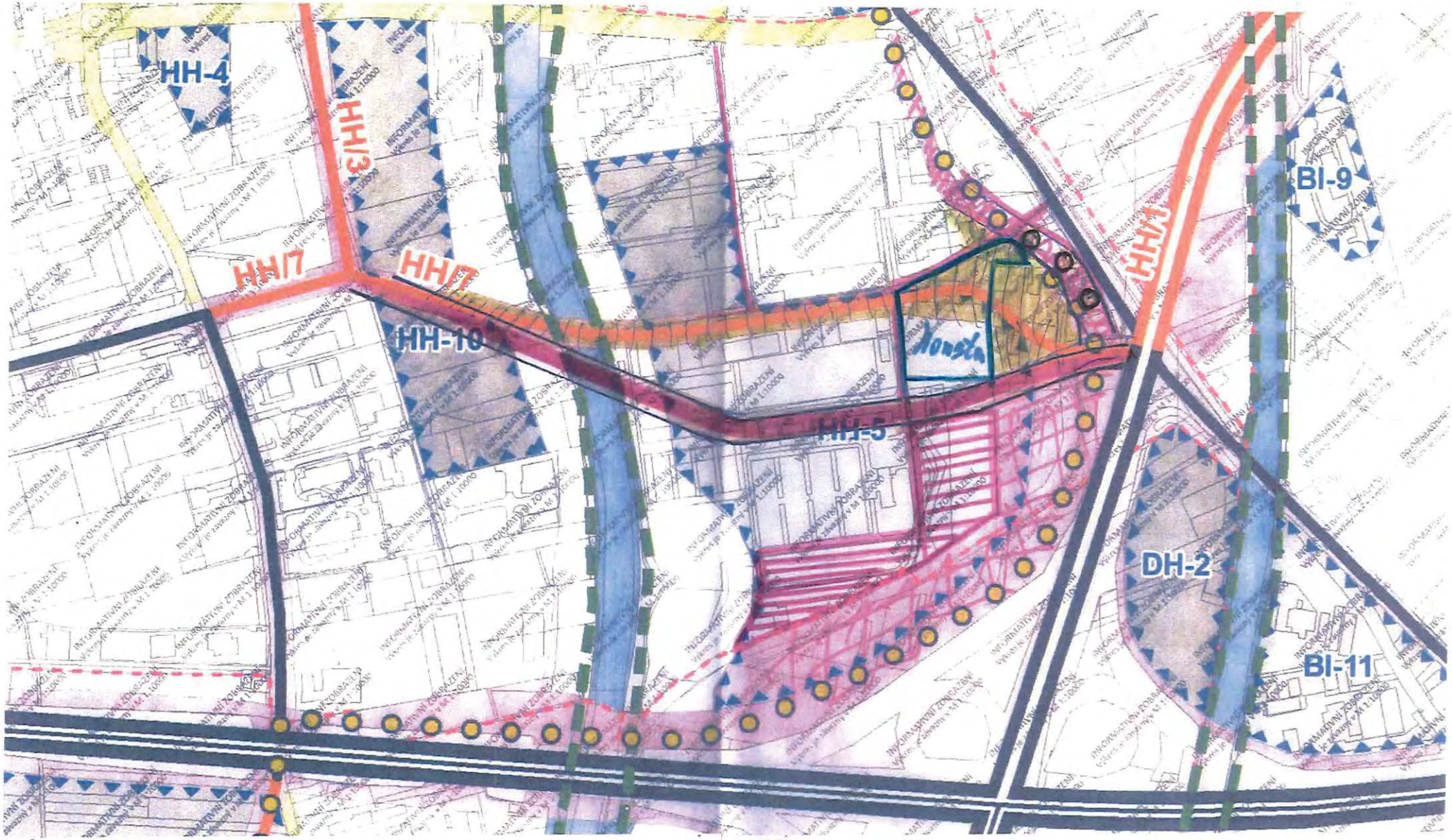
stávající zábor pro infrastrukturu dopravy (růžová)

vyznačení areálu MONSTA Brno

posunutí návrhu zamýšlené komunikace

návrh nového řešení záboru pro infrastrukturu dopravy

Příloha k námitkám MONSTY Brno k návrhu územního plánu města Brna. **verze 2.**



stávající lokální komunikace

návrh dílčího zrušení záboru pro dopravní infrastrukturu (nahradit infrastrukturou logistiky – barva šedá)

návrh případného rozšíření záboru pro dopravní infrastrukturu

stávající zábor pro infrastrukturu dopravy (růžová)

vyznačení areálu MONSTA Brno

posunutí návrhu zamýšlené komunikace

návrh nového řešení záboru pro infrastrukturu dopravy

MMB/0338201/2021
Námitky

MMB/0338201/2021

Námitka č.1
Námitka č.2
Námitka č.3
Námitka č.4
Námitka č.5
Námitka č.6
Námitka č.7
Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením komunikace HH/7, záměrem HH/31 a rozsahu rozvojové lokality HH-5 Sklenářská, nesouhlas s vymezením ploch veřejně prospěšných staveb Vy/D/0168 a Vy/D/0147 a s možností vyvlastnění pro tyto VPS, nesouhlasí s jakýmkoliv omezením stávajícího účelu, funkce a způsobu užívání areálu Monsta a navrhuje vhodnější využití území a ulice Sokolovy.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven tak, že zůstal zachován záměr HH/31 a HH/7 a jižně tohoto záměru bylo upraveno rozhraní mezi plochou dopravní infrastruktury D a lehké výroby E, pokud možno se zohledněním parcelace a vlastnictví. A aby stávající obslužná komunikace na pozemku p.č. 904/17 v k.ú. Dolní Heršpice, která v současné době převážně obsluhuje západní část území, za předpokladu rozšíření, vytvořila podmínky pro možnou oboustrannou obestavbu.
Zbývající část území zůstala ponechána v ploše dopravní infrastruktury D pro kapacitní parkování, terminál a odstavování vozidel hromadné dopravy.

V tomto konkrétním případě se jedná o pozemky p.č. 896/2, 896/4, 896/5, 896/6, 896/7, 896/8, 896/10, 896/11, 896/14, 896/41, 896/52, 896/53, 904/9, 907/8, 918/7, 921/4, 922/12, 922/17, 923/5, 923/21, 923/37, 923/39, 923/46, 896/10, 896/41, 896 a 896/15 v k.ú. Horní Heršpice.

Pozemky podatele jsou dotčeny koridorem dopravní infrastruktury D, rezervovaným pro záměr komunikace HH/7, prodloužení tramvajové trati směrem do rozvojového území Brno-jih (Dolní Heršpice a Přízřenice) - záměr HH/31 a DH/1, řešením kapacitního parkování a prostorovou rezervu pro odstavování tramvají. Z územního hlediska jsou předmětné pozemky dotčeny již v současném územním plánu.
Konkrétní podoba záměru a rozsah dotčení pozemků není v současné době znám a vyplyne až v rámci zpracování navazujících stupňů projektové dokumentace.

Návrh územního plánu předpokládá obdobné využití jako současný územní plán, který v území měl vymezeny plochy pro hromadnou dopravu a kapacitní parkoviště. Zatím však nedošlo k naplnění dlouhodobě sledovaných záměrů.
Z dlouhodobého hlediska je nutné v území umístit vedení tramvajové trasy pro případnou obsluhu Dolních Heršpic a Přízřenic s možností ukončení etapy v jižním cípu lokality HH-5 a ponechat prostorovou rezervu pro odstavování tramvají. Dále je vzhledem k poloze dálniční křižovatky nutné vymezit plochu dopravní infrastruktury D pro kapacitní parkování, umožňující nabídnout kapacitu až cca 2000 stání ve vazbě na prodlouženou tramvajovou trať a menší přestupní terminál hromadné dopravy. Z tohoto důvodu je možné upravit rozsah ploch pouze částečně a případné další zpřesnění bude možné řešit až po územní koordinaci výše uvedených záměrů. Přesnější rozvržení ploch nelze v současné době předjímat.

MMB/0338201/2021
Námitky

Území a objekty je možné užívat i nadále obvyklým způsobem dle současného stavu na základě platných povolení a obecné podmínky využití území (str. 60 Výrokové části) rovněž umožňují záměry opakovaně posoudit v rámci splnění podmínek dočasného využití území v případě, že nedojde k naplnění cílového řešení dle územního plánu.

Rozsah rozvojové lokality HH-5 zůstal vymezen shodně podle předchozích fází projednání a její hranice nebyly upravovány právě z důvodu neznalosti konkrétního vymezení jednotlivých záměrů.

Pokud se jedná o vymezení veřejně prospěšných staveb označených Vy/D/0168 a Vy/D/0147, tak ty jsou vázány na konkrétní záměry veřejné infrastruktury potřebné pro rozvoj území, jejichž rozsah může být následně upraven v souladu s konkrétním technickým prověřením.

Z hlediska návrhu jiného uspořádání území uvádíme, že již stávající územní plán areál nestabilizuje. Pokud se jedná o jeho případné zachování, tak až podrobnější prověření a koordinace všech záměrů může potvrdit ponechání objektů v území.
Jiné vedení komunikací nebylo předmětem projednání.

Z výše uvedených důvodů nebylo možné požadavky zohlednit.

841

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: 28.06.2021
MMB/0338203/2021
listy: přílohy:1
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 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, jsou v rozporu skladnými vyjádřeními dotčených úřadů, včetně vyjádření OÚPR a městské části Brno-Ivanovice, které jsme získali na projekt výstavby RD v této lokalitě a kde nám aktuálně běží stavební řízení.
Návrh územního plánu odporuje těmto kladným vyjádřením, které již máme.

Omezením novým územním plánem dále 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*

MMB/0338203/2021
Námitky

MMB/0338203/2021

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.

949

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338244/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f649d

Věcně shodná připomínka k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna a zi
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brn

My, níže uvedení a podepsaní občané statutárního města Brna, uplatňujeme dle § 23 a § 52 shodné připomínky k **Upravenému návrhu Územního plánu města Brna** (č.j. MMB/0233240/2021, dále též „UN"). Na základě těchto, níže upřesněných věcně shodných připomínek, a v jejich smyslu, **zmocňujeme k podání námitky a k dalšímu zastupování při projednání námitek** dle § 23 a násl. stavebního zákona, včetně soudního přezkumu zástupce veřejnosti, pan [redacted]

D5

Znění připomínek:

Zásadně nesouhlasíme s odklonem od stávajícího ÚPmB a odmítáme veškeré změny uvedené v Upraveném Návrhu Územního plánu města Brna v části řešící **rozvojovou lokalitu Zi-17 Rokycanova**. Navržená úprava v dané lokalitě **nepřiměřeně navyšuje výškovou úroveň zástavby ze stupně 2 na 3 (tzn. 6-16 metrů), účelově mění plochu určenou k rekreaci na plochu stavební**, nechrání hodnoty městské části Židenice a jejího okolí, ale upřednostňuje individuální komerční zájmy, neřeší nevyváženost mezi riziky výskytu negativních vlivů spojených s přestavbou a absencí vlivů pozitivních, ignoruje zájmy vlastníků okolních nemovitostí a veřejný zájem obecně, proto by neměla být schválena.

Odůvodnění:

Na základě úpravy návrhu ÚP došlo v lokalitě Zi-17 Rokycanova k navýšení výškové úrovně výstavby ze 2 na 3 a ke změně využití plochy určené k rekreaci na plochu stavební. V praxi to znamená, že je možná výstavba budov o výšce 6 až 16 metrů s lokální dominantou až 25 metrů, v místě, ve kterém se nyní nachází parkoviště a tenisové kurty, a to v jinak klidné lokalitě s nízkou zástavbou a s převahou dvou a třípodlažních domů. S ohledem na další koncepční změny v oblasti výškové regulace zahrnuté do UN (měření výšky pouze po atiku, navýšení o střechu až 7 metrů či ustupující podlaží až 3,5 metru, nedostatečné regulace intenzity zastavění, chybějící prostorovou regulaci a zcela absentující regulaci přípustné intenzity využití území), se kterými rovněž zásadně nesouhlasíme, jde o naprosto klíčovou změnu, která není v textové části UN řádně odůvodněna, a nebyla ani veřejně komunikována. Z porovnání hranic pozemků na LV č. 4827 (k.ú. Židenice) a navržené úpravy rozvojové lokality Zi-17 Rokycanova v části B/v3 je na první pohled zřejmé, že **navržená změna je „šita na míru" konkrétnímu vlastníkovi pozemků**, neboť kopíruje jeho investiční záměr výstavby dvou pětipodlažních bytových domů v místě dnešního parkoviště a tenisových kurtů. Ke změně (zvýšení výškové úrovně, změny plochy určené k rekreaci na stavební) v UN tak došlo zcela účelově. Plánovaná stavba v oblasti B/v3, k jejímuž povolení by přijetí UN otevřelo cestu, svojí polohou, stavebním objemem a rozlohou odporuje charakteru lokality. Stejné výhrady se týkají i oblasti C/k3, ve které by do budoucna rovněž mohla vzniknout celá řada budov výškově naprosto neadekvátních. Realizací záměru plánované stavby 2 BD by vznikla nová dominanta, která by do budoucna mohla sloužit jako měřítko při povolování výstavby podobně předimenzovaných budov i v oblasti C/k3. Zahušťování stávající zástavby by přitom mohlo vést k nenávratnému narušení tradičního architektonického rázu ulice Rokycanova, resp. MČ Židenice, a k trvalým negativním dopadům v lokalitě.

Celkově lze konstatovat, že změna výškové úrovně jak pro oblast B/v3, tak pro oblast C/k3, je nepřiměřená, neboť nerespektuje převažující výškovou úroveň typicky nízké stávající zástavby a otevírá možnost umístění výškově nekompatibilních staveb. Navrhované zvýšení výškové úrovně povede k přestavbě, jež může být konkrétně zdrojem závad a vlivů, které jsou dle charakteru lokality neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné a v jejím okolí. Negativní dopady lze uvažovat v řadě oblastí, např.:

a) Doprava: Uvažovaný výrazný nárůst počtu bydlících (339) a pracujících (196) osob, zmíněný v textové části UN (Odůvodnění, Příloha č. 1.2 Karty lokalit, s. 334), tedy tím pádem i motorových vozidel, nezbytně povede k zahuštění dopravy a zhoršení kvality života stávajících obyvatel. Kromě problémů s volnou a bezpečnou průjezdností ulic Rokycanova a Kaleckého se zhoršení dá očekávat i v oblasti možností parkování.

b) Životní prostředí (zastínění, přehřívání, mikroklima, hluk, prach): Další problémy způsobené výstavbou více než dvojnásobně vysokých budov (ve srovnání s ostatní zástavbou) lze očekávat v souvislosti s vyšším zastíněním a přehříváním okolních budov. Zahuštění výstavby s sebou přinese rovněž mnohem větší hluk, prašnost a změnu mikroklimatu. Uvedené negativní vlivy se nevyhnutelně projeví zhoršením kvality prostředí, resp. jeho jednotlivých složek. Tyto velmi pravděpodobné dopady nejsou v UN zmíněny, natož řešeny. Absentuje rovněž zmínka o konkrétních pozitivních jevech, jež by alespoň částečně kompenzovaly uvedené externality související se zahuštěním zástavby, a jež by odůvodnily závěr o vhodnějším využití rozvojové lokality.

c) Nedostatek venkovních sportovišť: Změnou využití pozemků v oblasti B/v3 dojde k zániku venkovního sportoviště (tenisové kurty), a to v situaci, kdy venkovních sportovišť je v Židenicích poskrovnu.

K dalšímu odůvodnění a specifikaci je zmocněn zástupce veřejnosti.

Závěr: V UN, v části týkající se rozvojové lokality Zi-17 Rokycanova, je zcela ignorována povaha současné převážně nízké zástavby a celkově klidný charakter lokality. Zájmy vlastníků ostatních nemovitostí a veřejný zájem obecně je upozaděn ve prospěch komerčního zájmu. Navržená účelově motivovaná změna je v příkrém rozporu se zásadami územního plánování i s dlouhodobě proklamovanou politikou rozvoje území a neměla by být schválena. Územní plán by měl představovat koncepční dokument sloužící všem obyvatelům, nikoliv nástroj prosazování individuálních zájmů. Požadujeme proto zachování současného stavu dle ÚPmB.

Přijetí zmocnění zástupcem veřejnosti: Toto zmocnění přijímám. Dne [redacted]

Seznam občanů statutárního města Brna, kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu statutárního města Brna a zmocňují zástupce veřejnosti k podání námitky
Podpisem potvrzuji, že jsem byl/a řádně poučen/a dle GDPR.

	JMÉNO, PŘÍJMENÍ (HŮLKOVĚ, ČITELNĚ)	BYDLIŠTĚ (ulice, č. domu) - BRNO	PODPIS
1	[redacted]		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Informace pro zmocnitele zástupce veřejnosti a signatáře petice - ochrana osobních údajů (GDPR)

[redacted] dále jen „Správce") jakožto správce osobních údajů, které jí budou na základě udělení zmocnění pro zástupce veřejnosti dle stavebního zákona a podpisu petice dle petičního zákona poskytnuty, bude tyto osobní údaje zpracovávat v souladu s právními předpisy a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES.

Právní základ pro zpracování: Osobní údaje Správce shromažďuje, protože tak vyžadují příslušné zákony, a to zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a č. 85/1990 Sb., o právu petičním.

Účel zpracování: Zmocnění zástupce veřejnosti k podání námitky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námitky podle tohoto zákona, k podání petice a k jejímu projednání s adresáty petice.

Zpracovávané osobní údaje: jméno, příjmení, trvalé bydliště, podpis. Subjekt osobních údajů nemá povinnost výše uvedené osobní údaje poskytnout, přičemž důsledkem neposkytnutí je, že neprovede zmocnění zástupce veřejnosti a nepodpoří podpisem petici.

Příjemci osobních údajů: V rámci výkonu práv a povinností zástupce veřejnosti, resp. podání petice mohou být příslušné osobní údaje pouze v nezbytném rozsahu a výhradně pro příslušný účel zpřístupněny zejména orgánům státní správy a samosprávy, především Úřadu Městské části Brno-Židenice, zastupitelstvu a radě Městské části Brno-Židenice, zastupitelstvu a radě Statutárního města Brna, Magistrátu města Brna, Kanceláři architekta města, soudním orgánům a dalším orgánům, které mají kompetence se k věcně shodné připomínce a k projednání navazující námitky nebo k petici jakkoli (spolu)rozhodovat nebo se vyjadřovat.

Doba zpracování osobních údajů: Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání práv a povinností z titulu zástupce veřejnosti k podání námitky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námitky, k podání petice a k jejímu projednání s adresáty petice, včetně doby pro uplatnění práv soudní cestou. Po skončení dané doby s nimi bude naloženo dle platné právní úpravy.

Práva subjektu osobních údajů: Subjekt osobních údajů má právo od Správce získat informace o tom, zda zpracovává jeho osobní údaje, a pokud ano, o jaké údaje se jedná a jakým způsobem jsou zpracovávány. Subjekt osobních údajů má také právo, aby Správce bez zbytečného odkladu opravil na jeho žádost nepřesné osobní údaje, které se ho týkají. Neúplné osobní údaje má subjekt osobních údajů právo kdykoli doplnit. Právo na výmaz osobních údajů představuje jinými slovy vyjádřenou povinnost Správce zlikvidovat osobní údaje, které o subjektu osobních údajů zpracovává, pokud jsou splněny určité podmínky a subjekt osobních údajů o to požádá. Subjekt osobních údajů má právo, aby Správce v určitých případech omezil zpracování jeho osobních údajů. Proti zpracování, které je založeno na oprávněných zájmech Správce, třetí strany nebo je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, má subjekt osobních údajů právo kdykoli vznést námitku. Právo na přenositelnost údajů dává subjektu osobních údajů možnost získat osobní údaje, které Správci poskytl, v běžném a strojově čitelném formátu. Tyto údaje může následně předat jinému Správci, nebo pokud je to technicky možné, žádat, aby si je Správci předali mezi sebou. V případě, že bude subjekt osobních údajů jakkoli nespokojen se zpracováním svých osobních údajů prováděné, může podat stížnost přímo Správci, nebo se obrátit na Úřad pro ochranu osobních údajů. Více informací o právech subjektu údajů je k dispozici na internetových stránkách Úřadu pro ochranu osobních údajů, (https://www.uoou.cz/6-prava-subjektu-udaj/d-27276).

MMB/0338244/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0338244/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je v lokalitě Zi-17 j požadováno zachování stavu dle Návrhu z roku 2020. Dále je namítáno, že se mění plocha pro rekreaci na plochu stavební.

V rámci veřejného projednání Návrhu nového ÚPmB (06/2020) byly k ploše v lokalitě Zi-17 uplatněny námitky na úpravu Návrhu nového ÚPmB z důvodu přípravy projektu dostavby v této lokalitě dle platného ÚPmB. Požadavky namítajících byly vyhodnoceny a návrh ÚPmB pro opakované veřejné projednání (06/2021) byl na základě akceptace námitky upraven tak, že část plochy S/a2 byla vymezena do plochy B/v3 a plocha C/r2 do plochy C/k3. Co se týče námitky k vymezení plochy stavební je nutné konstatovat, že v platném ÚPmB byla v lokalitě Zi-17 zvláštní plocha pro rekreaci (R), které v návrhu nového ÚPmB odpovídá z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití plocha sportu (S), a že plocha R je plochou stavební. Vzhledem k tomu, že k upravenému Návrhu nového ÚPmB k lokalitě Zi-17 byly po opakovaném veřejném projednání (6/2021) uplatněny nové námitky a připomínky MČ Brno-Židenice, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem všechna podání znovu přezkoumal a vyhodnotil.

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-Židenice, která rovněž požadovala změnu funkční plochy v rozvojové lokalitě Zi-17 Rokycanova z C/k3 na B/k2 a dále B/v3 na B/v2 a u bloku Bubeníčkova – Rokycanova v C/k3 na C/k2, dále v kartě lokality Zi-17 zákaz umístění lokálních dominant v tomto území. 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-Židenice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven tak, že v pokynech pro úpravu Návrhu nového ÚPmB pro 2. opakované veřejné projednání bude doporučeno změnit strukturu a výškovou úroveň zástavby stabilizované plochy smíšené obytné C při ulici Rokycanova z C/k3 na C/r2 a navazující plochy změn pro bydlení z B/v3 na B/r2. Lokální dominanta je umožněna ve výškové úrovní 3, 4, 5. V případě úrovně 3 je lokální dominanta do 25 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. Z výše zvedeného vyplývá, že není důvodné předem v některé z lokalit výškovou dominantu v kartě lokality zakazovat. Výšková úroveň 3 v ploše C/k3 zůstane v souladu se změnou B184/15-0Z platného ÚPmB zachována.

Uvedenou úpravou Návrhu nového ÚPmB pro 2. opakované veřejné projednání na základě vyhodnocení všech námitek v lokalitě Zi-17 je částečně reagováno i na požadavky uplatněné ve Vašem podání.

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

1383

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338245/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:
mmb1es7d2f649e

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	TESLA ELMI, a.s. Zastoupena [redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	463 46 864
Trvalé bydliště/ sídlo	Purkyňova 3095/99c, Královo Pole, 612 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 Královo Pole parc. č. [redacted]

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

Městská část	Královo Pole
Katastrální území	Královo Pole
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	KP-11 Purkyňova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: 1) Plná moc, 2) text námitky
počet příloh: 2, celkový počet stran všech příloh: 5

Text námitek včetně odůvodnění je uveden v příloze č. 2

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

**nehodící se škrtněte*

PŘÍLOHA č. 1

PLNÁ MOC

Obchodní společnost **TESLA ELMI, a.s.**, IČO: 46346864, se sídlem: Purkyňova 3095/99c, Královo Pole, 612 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 749 (dále jen „***zmocnitel***"), tímto

z m o c ň u j e

Mgr. Pavlu Ježákovou,

advokátku zapsanou v seznamu advokátů ČAK pod č. ev. 17548,

se sídlem: Štefánikova 16/29, 150 00 Praha 5,

aby ji jako zmocnitele obhajoval, resp. ve všech právních věcech zastupoval, vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával řádné i mimořádné opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, jmenoval rozhodce a sjednával rozhodčí smlouvy, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Zmocnitel tuto plnou moc uděluje i v rozsahu práv a povinností podle občanského soudního řádu, správního řádu, zákoníku práce, trestního řádu a daňového řádu,

a jako zvláštní plnou moc k zastupování zmocnitele při všech právních jednáních souvisejících s uplatněním námitky / připomínky proti Návrhu nového Územního plánu města Brna.

Zmocněnec je oprávněn ustanovit si za sebe dalšího zmocněnce.

V Trutnově dne 25. 6. 2021

[redacted]

TESLA ELMI, a.s.

[redacted] **člen správní rady**

PAVLA
JEŽÁKOVÁ

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

V Praze dne 28. června 2021
DO DATOVÉ SCHRÁNKY!

PŘÍLOHA Č. 2 - TEXT NÁMITKY

Obchodní společnost TESLA ELMI, a.s., IČO: 46346864,
se sídlem: Purkyňova 3095/99c, Královo Pole, 612 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 749,

t í m t o

nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 3617/21 a 3617/28 (dále také jen „*Pozemky*") do lokality KP-11 Purkyňova, resp. plochy E – lehké výroby a **požaduje, aby byly Pozemky zařazeny do plochy W – komerční vybavenosti**, jež zachová možnost využití pozemků dle stávajícího územního plánu.

ODŮVODNĚNÍ:

1. **Pozemky jsou ve stávajícím územním plánu situovány v ploše SV – SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB**, ohraničené ze severní strany budovou Technického muzea v Brně, táhnoucí se podél ulice Purkyňova až téměř k zastávce hromadné dopravy Červinkova na jižní straně:

Mgr. Pavla Ježáková
advokátka
ČAK pod č. ev. 17548

Štefánikova 16/29
150 00 Praha 5
Česká republika

T: +420 721 833 799
E: jezakova@akjezakova.cz
W: www.akjezakova.cz

IČ: 06077439
ID datové schránky: ihzjpvp
bankovní spojení:1106262003/2700

2. Dle stávajícího územního plánu je možné Pozemky využít, mimo jiné, k umístění:
   - provozovny výroby a služeb,
   - administrativní budovy,
   - maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1 500 m2 prodejní plochy,
   - maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5 000 m2 prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
   - provozovny stravování a ubytovací zařízení,
   - zahradnictví,
   - stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
   - zábavního zařízení.

   Podmíněně jsou dále přípustné byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny, maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 10 000 m2 prodejní plochy, maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 5 000 m2 prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.

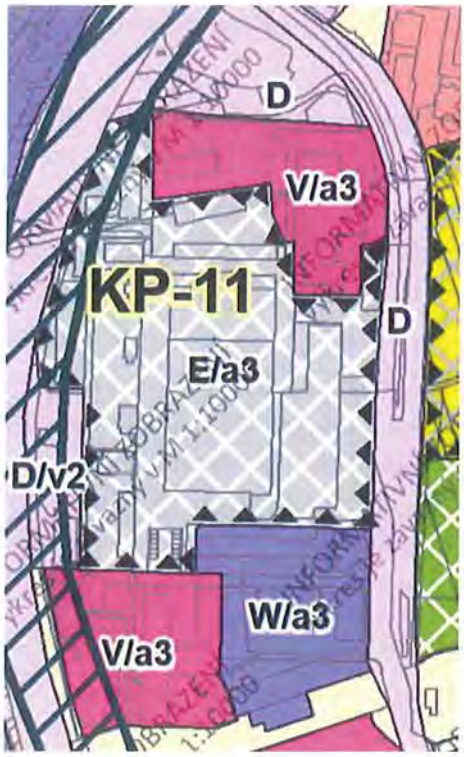
3. **Dle návrhu nového územního plánu** má být předmětné území rozděleno tak, že pozemky na severní straně budou zařazeny do plochy V – veřejné vybavenosti, pozemky na jižní straně do plochy W – komerční vybavenosti, a zbývající pozemky, včetně **Pozemků parc. č. 3617/21 a 3617/28, budou zařazeny do plochy přestavby E – lehké výroby,** v rámci nové rozvojové lokality KP-11 Purkyňova:

Mgr. Pavla Ježáková
advokátka
ČAK pod č. ev. 17548

Štefánikova 16/29
150 00 Praha 5
Česká republika

T: +420 721 833 799
E: jezakova@akjezakova.cz
W: www.akjezakova.cz

IČ: 06077439
ID datové schránky: ihzjpvp
bankovní spojení:1106262003/2700



4. Návrh nového územního plánu má tak <u>změnit</u> **funkční využití území zahrnující i Pozemky** parc. č. 3617/21 a 3617/28 tak, že je **nebude možné využít ke stávajícímu účelu.**

5. Zařazení Pozemků do nové rozvojové lokality KP-11 Purkyňova **nerespektuje princip zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území** stanovený v § 18 odst. 2 a 4 stavebního zákona, když je **v rozporu s účelným a hospodárným využitím a prostorovým uspořádáním území obce** a žádným způsobem nereflektuje zájem vlastníka Pozemků, čímž **nevede k dosažení obecně prospěšného souladu všech zájmů v území.** Rozpor s uvedeným principem lze doložit zejména následujícími skutečnostmi:

   a. nejde o účelné a hospodárné využití území, pokud je navrhován vznik nové rozvojové lokality KP-11 tím způsobem, že **stávající plocha pro výrobu je bez jakéhokoliv odůvodnění a bez ohledu na faktické využití území rozšířena** <u>**na úkor sousední smíšené plochy pro výrobu a služby**</u>,

   b. z pohledu veřejného zájmu nemá navržená změna žádný kladný přínos. Naopak snaha o zařazení Pozemků do plochy E – lehké výroby, namísto plochy W– komerční vybavenost, **fakticky** <u>**znemožňuje jejich stávající využití**</u>. Z **uvedeného pohledu je návrh v rozporu s veřejným zájmem**, neboť <u>případná jeho realizace nutně povede ke značnému omezení možnosti využití</u>, např. o velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt, ubytování, stravování, vědu a výzkum, administrativu, výstavnictví nebo další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V. K tomu je vhodné uvést, že **plocha W – komerční vybavenost umožňuje jako hlavní využití i**

Mgr. Pavla Ježáková
advokátka
ČAK pod č. ev. 17548

Štefánikova 16/29
150 00 Praha 5
Česká republika

T: +420 721 833 799
E: jezakova@akjezakova.cz
W: www.akjezakova.cz

IČ: 06077439
ID datové schránky: ihzjpvp
bankovní spojení:1106262003/2700

nerušící výrobu, jež se do značné míry kryje s prakticky jediným možným hlavním využitím plochy E – lehké výroby.

c. návrh nového územního plánu nijak **neodůvodňuje**, jak byly posouzeny případné **střety mezi ochranou soukromých a veřejných zájmů** a jak bylo dosaženo jejich vyvážení.

6. Návrh nového územního plánu žádným způsobem neodůvodňuje, proč byla jižní část území specifikovaného v odstavci (1) zařazena do plochy W– komerční vybavenost, zatímco Pozemky byly zařazeny do plochy E – lehké výroby. Zařazení Pozemků do plochy E – lehké výroby považujeme za diskriminační.

7. **Návrh nového územního plánu se odchyluje jak od původního zadání, tak od všech tří variant konceptu.** Pokyny ke zpracování nového územního plánu, na základě kterých byl připraven nyní projednávaný návrh územního plánu, měly vybrat jednu z variant konceptu, nikoliv vytvořit variantu novou. **Zvoleným řešením tak došlo k odepření práva vlastníka Pozemků novou variantu připomínkovat v dřívější fázi pořizování územního plánu.**

TESLA ELMI, a.s.
Mgr. Pavla Ježáková, advokát v plné moci
(podepsáno datovou schránkou)

Mgr. Pavla Ježáková
advokátka
ČAK pod č. ev. 17548

Štefánikova 16/29
150 00 Praha 5
Česká republika

T: +420 721 833 799
E: jezakova@akjezakova.cz
W: www.akjezakova.cz

IČ: 06077439
ID datové schránky: ihzjpvp
bankovní spojení:1106262003/2700

MMB/0338245/2021
Námitky

MMB/0338245/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením pozemků v majetku podatele do ploch lehké výroby E a požaduje jejich zařazení do ploch komerčních aktivit W.
Jedná se o pozemky přiléhající k ulici Purkyňové, které jsou součástí rozvojové lokality KP-11 Purkyňova. Jedná se o stabilizovanou plochu v tradiční průmyslové lokalitě, které je Návrhem ÚP stanovena konkrétní hlavní funkce – plocha lehké výroby s areálovým uspořádáním zástavby. Lokalita byla využívána jako výrobní, průmyslová, ale s postupem času se zde výroba ukončuje a v lokalitě se nachází větší množství různorodých aktivit, což bylo důvodem pro vymezení do přestavbových ploch.
Stávající platný ÚPmB řadí dotčené pozemky do návrhových smíšených ploch výroby a služeb SV, které dle regulativů slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení. Nový Návrh ÚP předmětné plochy klasifikuje jako plochy lehké výroby E – jedná se o produkční plochy bez negativního vlivu na okolí, tzn. plochy E v Návrhu nového ÚP odpovídají původnímu funkčnímu využití ploch SV ve stávajícím platném ÚPmB. Podatel neuvádí stávající funkční využití pozemků a není tedy zřejmý rozpor se zařazením do plochy lehké výroby E.
Podatel uvádí, že se zařazení předmětných ploch odchyluje od původního zadání a rovněž od všech tří variant Konceptu ÚP. Toto tvrzení není pravdivé, ve variantách II i III Konceptu ÚP byly předmětné pozemky zařazeny do plochy lehké výroby E/a3, k dopracování Návrhu ÚP pak byla zvolena varianta II, která byla vyhodnocena jako varianta vyvážená.
Písemné připomínky mohl u pořizovatele uplatnit každý jak vůči Konceptu v r. 2011, tak i vůči Návrhu ÚP v červnu 2020, čehož podatel nevyužil.
Na základě výše uvedeného a dále z důvodu zachování zásady kontinuity územně plánovací dokumentace se námitce nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338246/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f649f

GISTRÁT MĚSTA BRNA
or územního plánování a rozvoje
nicova 67
67 Brno

2824

NÁMI

DS

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]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Nový Lískovec parc. č. [redacted]	

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Podle připravovaného návrhu jsou do ploch krajinné zeleně zahrnuty nejen pozemky ve vlastnictví města, ale i pozemky soukromých vlastníků a to počínaje pozemkem p. č. [redacted] (zleva) přes naše pozemky p. č. [redacted] (vrchní část) až po pozemek p. č. [redacted]

Předpokládáme, že se jedná o omyl, neboť část od místní komunikace ul. Travní směrem k jihu je ve vlastnictví soukromých osob, přičemž jsou tyto pozemky užívány jako zahrady, některé již mají i charakter zastavěných pozemků.

Plocha bydlení (B/r2) vedoucí od ulice Petra Křivky na sever končí hluboko před linií přírodní rezervace Kamenný vrch. A z neznámých důvodů nejsou do plochy k bydlení zahrnuty pozemky celé až po komunikaci na ulici Travní.

Pozemky plochy krajinné zeleně kladou na osoby vlastníků výrazná omezení. A je logické, že je do plochy krajinné zeleně zahrnuta PR Kamenný vrch. Proč jsou ale zahrnuti i pozemky soukromých vlastníků? S tím nesouhlasíme.
Žádáme proto, aby pozemek p. č. [redacted] zbytek pozemku p. č. [redacted] byly zahrnuty také do plochy bydlení.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338246/2021
Námitky

MMB/0338246/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně na části pozemků a požaduje vymezit 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 pozemků předmětného území zejména v souladu s územní studií "Kamenný vrch II" (Ing. Arch. Zlámal, 2009), která v daném místě vymezuje pás "nezastavitelných" částí pozemků z důvodu vytvoření nárazníkové zóny pro PR Kamenný vrch a jeho ochranné pásmo. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě vymezena plocha krajinné zeleně, která vytvoří přirozený přechod do volné krajiny a bude také sloužit jako pobytová zeleň pro zde přítomné obyvatelstvo. Dopravní obsluha rozvojové lokality NL-2 je řešena z jižní strany od ulice Petra Křivky, čímž má být cíleně vyloučena stávající dopravní obsluha zahrádkářských lokalit a solitérních ploch stabilizovaného bydlení v ulici Travní (v bezprostřední blízkosti chráněné EVL).
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)".
Dále dle obecných podmínek využití (upraveného) Návrhu ÚPmB (2020, 2021)) lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.
Na základě uvedeného není účelné a odůvodněné měnit v Návrhu ÚPmB vymezení funkčního využití předmětného území.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338253/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f64a6

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

886

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

DS

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]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Nový Lískovec parc. č. [redacted]	

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Podle připravovaného návrhu jsou do ploch krajinné zeleně zahrnuty nejen pozemky ve vlastnictví města, ale i pozemky soukromých vlastníků a to počínaje pozemkem p. č. [redacted] (zleva) přes naše pozemky p. č. [redacted] vrchní část) až po pozemek p. č. [redacted]

Předpokládáme, že se jedná o omyl, neboť část od místní komunikace ul. Travní směrem k jihu je ve vlastnictví soukromých osob, přičemž jsou tyto pozemky užívány jako zahrady, některé již mají i charakter zastavěných pozemků.

Plocha bydlení (B/r2) vedoucí od ulice Petra Křivky na sever končí hluboko před linií přírodní rezervace Kamenný vrch. A z neznámých důvodů nejsou do plochy k bydlení zahrnuty pozemky celé až po komunikaci na ulici Travní.

Pozemky plochy krajinné zeleně kladou na osoby vlastníků výrazná omezení. A je logické, že je do plochy krajinné zeleně zahrnuta PR Kamenný vrch. Proč jsou ale zahrnuti i pozemky soukromých vlastníků?
S tím nesouhlasíme.
Žádáme proto, aby pozemek p. č. [redacted] a zbytek pozemku p. č [redacted] byly zahrnuty také do plochy bydlení.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338253/2021
Námitky

MMB/0338253/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně na části pozemků a požaduje vymezit 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 pozemků předmětného území zejména v souladu s územní studií "Kamenný vrch II" (Ing. Arch. Zlámal, 2009), která v daném místě vymezuje pás "nezastavitelných" částí pozemků z důvodu vytvoření nárazníkové zóny pro PR Kamenný vrch a jeho ochranné pásmo. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě vymezena plocha krajinné zeleně, která vytvoří přirozený přechod do volné krajiny a bude také sloužit jako pobytová zeleň pro zde přítomné obyvatelstvo. Dopravní obsluha rozvojové lokality NL-2 je řešena z jižní strany od ulice Petra Křivky, čímž má být cíleně vyloučena stávající dopravní obsluha zahrádkářských lokalit a solitérních ploch stabilizovaného bydlení v ulici Travní (v bezprostřední blízkosti chráněné EVL).
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)".
Dále dle obecných podmínek využití (upraveného) Návrhu ÚPmB (2020, 2021)) lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.
Na základě uvedeného není účelné a odůvodněné měnit v Návrhu ÚPmB vymezení funkčního využití předmětného území.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338256/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

25

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

1449

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]

Jsem - občan města Brna

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

katastrální území - Kníničky parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

1) Námitka k vymezení ploch (mimo zastavitelné území)

2) Námitka ke způsobu využití (plochy městské zeleně - Z)

3) Námitka k procesu pořízení

Ad 1)

Pozemek parc. č. [redacted] v k.ú. Kníničky se nachází v bezprostřední blízkosti plochy, která je v současné době územním plánem vedeno jako plocha pro individuální rekreaci, kdy toto rozdělení zachovává i návrh nového územního plánu, dále v bezprostřední blízkosti plochy již zastavěné zástavbou pro bydlení, a rovněž v bezprostřední blízkosti plochy navrhované novým územním plánem jako plochu pro bydlení. Pozemek zapadá do funkčního celku zastavitelných ploch, kdy je v zásadě

přímým pokračováním plochy zástavby pro bydlení z východní a jižní strany nebo ploch zahrádek z jihozápadní strany.

Pozemek zároveň na severní straně sousedí s dalšími pozemky toho času zařazenými pod způsob využití plocha nestavební volná, přičemž je mi známo, že vlastníci těchto pozemků taktéž usilují o jejich zařízení pod plochy zastavitelné výstavbou pro bydlení. V takovémto případě by v řešené oblasti vznikl kompaktní celek zástavby pro bydlení navazující na již existující zástavbu, kde by na relativně malé ploše a za relativně nízkých nákladů na zbudování infrastruktury mohlo být umístěno několik rodinných domů. Z hlediska hospodárnosti k prostředkům vynakládaným z veřejných rozpočtů na případné změny v území a z hlediska hospodárnosti k využití území se tedy jeví takovéto rozšíření plochy zastavitelné výstavbou pro bydlení jako účelné.

Územní plán ve své základní koncepci rozvoje území města (část 2) navrhuje zastavitelné plochy uvnitř nebo v přímé vazbě na zastavitelné území tak, aby nevytvářely samostatné enklávy v nezastavěném území.

Tato lokalita tvoří nelogický vstup nezastavitelného území do zastavitelného. Územní plán na tuto nelogičnost nikterak nereaguje, kdy obhajoba dob minulých spočívající v rezervě pro případnou R 43, je již dnes překonána.

Žádám o posun hranice zastavitelného území tak, aby hranice zastavitelného území (severně pozemku) byla přirozeným pokračováním navazujícím na stávající linii již realizovaných rodinných domů.

Ad 2)

Na jižní i východní straně mého pozemku p.č. [redacted] již v období platnosti a účinnosti dosud platného ÚPMB jsou z období od výstavby sídliště RD s přilehlou infrastrukturou občanské vybavenosti (Horní dětské hřiště, víceúčelové hřiště U Luhu, funkční veřejné osvětlení, 2 šachty vodovodního řadu, z toho ze západní strany funkční a využívaná ČZS Brno a subjekty Rozvojové lokality Ky-8), tzn již vynaložené investice obecní a městskou samosprávou přímo předurčují způsob rozvoje území a návratnost investic a respektování vlastnického práva k pozemkům.

Na jižní hranici pozemku je oplocena lokalita zahrádek, v návrhu ÚPMB vedena jako „plochy zahrádek – I". Tyto pozemky rovněž bezprostředně navazují a alternativně by tvořily urbanistický vhodný celek pro využití území.

Upravený návrh ploch městské zeleně nerespektuje hlavní cíle ÚPMB, kdy neúměrně rozšiřuje plochy městské zeleně (na soukromé pozemky) v okrajové části rozvojového území. ÚPMB rovněž jako jeden z hlavních cílů navrhuje plochy nedostatečně využívané k přestavbě nebo revitalizaci. Při stávajícím návrhu je tento cíl zcela popřen a dokončení lokality do smysluplného celku znemožněno. Návrhem městské zeleně na soukromých pozemcích tak bude pokračovat 30 let trvající patová situace a zablokování rozvoje lokality do logického a uzavřeného celku, kdy není možno realizovat ani rozvíjet lokalitu z pohledu města ani z pohledu soukromých vlastníků.

Přičemž pořizovatel územního plánu je povinen vycházet z cílů a úkolů územního plánování. Ve smyslu ustanovení § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), je jedním z hlavních cílů územního plánování vytvářet a rozvíjet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území a tím naplňovat veřejný a soukromý zájem, přičemž takto vytvářené předpoklady musí být ve vyváženém vztahu k podmínkám životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel. Tento cíl územního plánování je upraveným návrhem ÚPMB zcela popřen.

Se změnou využití územní dle nového návrhu územního plánu nesouhlasím, protože zachování urbanisticky nevhodného a nelogického „výkusu" do zastavitelných ploch, stejně jako další rozšiřování ploch městské zeleně na soukromé pozemky nepovažuji za vhodné, nezbytné a přiměřené.

V případě, že město Brno má potřebu rozšiřovat pozemky městské zeleně, nechť tak činí na pozemcích ve svém vlastnictví, tedy tak, aby nedocházelo k omezení mého vlastnického práva.

Navrhuji, aby pozemek p. č. [redacted] byl zahrnut do rozvojové lokality Ky-8 s regulativem C/v2.

Ad 3)

Na základě veřejného projednání jsem ve vztahu k výše uvedenému pozemku podala námitku ke způsobu využití (plocha městské zeleně – Z).

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. 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 má práva, protože nejsem schopna adekvátně či vhodně reagovat na upravený návrh nového územního plánu. Upravený návrh tedy považuji za nedostatečně odůvodněný pro další projednání.

Dále považuji za vhodné uvést, že avizovaná změna, tak jak byla předložena zpracovatelem, by mohla ve svém důsledku být v daném území považována za diskriminační a svévolnou. K tomuto závěru docházím na základě změn, které jsou předpokládány pro pozemek parc. č. [redacted], k.ú. Kníničky, který je ve vlastnictví statutárního města Brna. Tento pozemek, který je dle platného územního plánu evidován jako plocha městské zeleně (orná půda), je dle nového územního plánu navrhován jako plocha bydlení (B/r2), tj. pozemky ve vlastnictví soukromých osob, které jsou v bezprostřední blízkosti zmiňovaného městského pozemku jsou navrhovány jako plochy městské zeleně, přičemž stávající městská zeleň je navrhována jako plocha k bydlení. Aniž bych tímto chtěla jakkoliv spekulovat nad úmyslem pořizovatele, tak jsem toho názoru, že upřednostňování zájmů statutárního města Brna před zájmy soukromými je v daném případě evidentní a zcela nepřiměřené. Zvláště když již před několika lety byly vysázeny stromy i s ohradníky a na pozemcích umístěny cedule Motýlí louka a to vše bez vědomí vlastníků .Touto změnou by tak mohlo dojít k velké diskriminaci soukromých vlastníků ve prospěch statutárního města Brna.

Závěr:

Předmětný pozemek jako takový je svým charakterem pro výstavbu vhodný, neboť se jedná v zásadě o rovinatý pozemek, v jehož blízkém dosahu jsou již vybudovány inženýrské sítě. Pozemek zároveň není ze svého charakteru zemědělsky ani jinak hospodářsky využitelný a z hlediska ochrany životního prostředí a krajinného rázu taktéž není nikterak významný. Na pozemku nejsou dány žádné překážky k jeho zařazení do plochy určené k výstavbě, nebo rekreaci, naopak takováto úvaha se přímo nabízí z důvodu jeho polohy a charakteru.

Na základě výše uvedeného bych tedy chtěla předejít případným budoucím sporům a celou věc vyřešit tak, že bude vyhověno této námitce.

Žádám o zahrnutí výše uvedeného pozemku do rozvojové lokality Ky-8 s regulativem C/v2.

V : Brně dne: 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338256/2021
Námitky

MMB/0338256/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Tento pozemek není dlouhodobě uvažován územním plánem pro rozvoj stavební funkce a ani v žádné z variant projednaného konceptu nového územního plánu. Novou skutečností, kterou bylo v průběhu projednání třeba zapracovat do návrhu nového územního plánu je platná nadřazená územně plánovací dokumentace ZÚR JMK, která nabyla účinnosti. Ani poté se zde stavební funkce ale nenavrhuje. Na základě obecných podmínek využití území (uvedených v kapitole 6.2. závazné textové části) nebude do doby majetkoprávního vypořádání pro realizaci cílového stavu plochy, tedy městské zeleně, využití pozemku jako plochy zemědělského půdního fondu znemožněno, k zásahu do práv vlastníka tedy nedochází. Na pozemcích není vymezena veřejně prospěšná stavba ani předkupní právo, bez vašeho souhlasu zde tedy nelze jakýkoli záměr realizovat. 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 nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338259/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:

1000

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	[redacted] (zmocněný zástupce veřejnosti k podání námitky na základě věcně shodné připomínky) [redacted]á: (zmocněný zástupce veřejnosti k podání námitky na základě věcně shodné připomínky) [redacted] (vlastník pozemku v rozvojové lokalitě Ob-5 Nadloučí) [redacted] (vlastník pozemku v rozvojové lokalitě Ob-5Nadloučí)
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-ma tel. č.	[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území: **Obřany - parcelní čísla** [redacted]

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

Městská část	Maloměřice - Obřany
Katastrální území	Obřany
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Lokalita západně od Bílovické ulice, Obřany
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Ob-5 Nadloučí**

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasíme s upraveným návrhem rozvojové lokality Ob-5 Nadloučí a požadujeme vyřazení rozvojové lokality Ob-5 z návrhu územního plánu. Naše Námitka a Připomínka podané dne 29. 6. 2020, nebyly do úprav zapracovány. Lokalita Ob-5 nebyla v upraveném ÚP vyřazena. V upraveném návrhu UP je rozvojová plocha navíc rozšířena o část směrem k bývalému obřanskému hřbitovu na úkor ploch zeleně.

Tyto plochy zeleně v současnosti zajišťují platformu pro krátkodobou rekreaci, každodenní obslužnost a zároveň se v nich odehrává sociální soudržnost obyvatel ulice. Navrhované rozšíření dané lokality je v místě, kde občané ulice Bílovická a okolních ulic tradičně pořádají setkávání. Vnímáme, že rozvoj je na úkor kvality života stávajících obyvatel! Zajištění průchodnosti územím je nyní plně funkční a každodenně využíváno nejen místními obyvateli. Tato trasa je využívána i dalšími obyvateli města Brna k rekreaci, poněvadž navazuje na konečnou zastávku autobusu číslo 75.
Rozšíření lokality do zeleně je naprosto v rozporu s veřejným zájmem. Požadujeme zachování zeleného pásu mezi ulicí Bílovickou a plochou bývalého hřbitova jako zázemí pro každodenní rekreaci, procházky a zajištění prostupnosti územím plochami zeleně.

Ve věci rozšíření rozvojové plochy Ob-5 se domníváme se, že **tato rozvojová plocha je v kontextu tvorby kompaktního města tou nejméně vhodnou rozvojovou lokalitou.** V návrhu Územního plánu byly v MČ Maloměřice a Obřany navrženy tři měřítkově velké rozvojové lokality Ob-1, Ob-4 a Ob-5. V upraveném návrhu ÚP došlo k tomu, že Ob-1 a Ob-4 byly zrušeny jako rozvojové lokality a jako rozvojová lokalita byla ponechána Ob-5. Navíc v upraveném návrhu došlo k jejímu rozšíření. Pro stručnou komparaci můžeme poukázat na fakt, že mnohé rekreační objekty v ploše Ob-1 již nyní vykazují charakteristiky trvalého bydlení na rozdíl od plochy Ob-5, kde se jedná o další zabírání orné půdy a příměstské krajiny.

Domníváme se, že v momentě, kdy se ve městě Brně daří realizovat a připracovat velké rozvojové plochy ve vnitřních částech města, jako je např. Nová Zbrojovka nebo v naší MČ realizace Maloměřického nábřeží je neodůvodnitelné další zabírání neobnovitelného zdroje, zabírání další orné půdy, další ubírání z ploch příměstské krajiny a to navíc v tak nevhodném místě z hlediska přírodních podmínek a podmínek napojení na stávající urbanistickou strukturu a veřejnou infrastrukturu.

Tato návrhová plocha odporuje současným urbanistickým přístupům. Vytváření další rezidenční zástavby rodinných domů na exponovaném místě a dalšími aspekty uvedenými v odůvodnění je dle našeho názoru v rozporu s udržitelným rozvojem. V návrhu této plochy postrádáme naplňování koncepce kompaktního města. V kontextu veřejné infrastruktury je nově rozšířená rozvojová lokalita Ob-5 v rozporu s plánováním města krátkých vzdáleností.
Domníváme se, že ani **podmínka** napojení této plochy na plánovaný obchvat není dostatečná. Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy Ob-5 ani s případným vymezením této plochy v režimu územní rezervy. **Rozvojová plocha Ob-5 vyvolá další nároky na dopravní infrastrukturu. V současné době přetížené ulice Fryčajova, Obřanská, Selská je vidět vznik špatné adresy vlivem dopravní zátěže. Je již nyní patrné, jak domy začínají být využívány k pronájmu nikoliv pro rodinné bydlení a vytváří konfliktní situace ve stávající obytné zástavbě.**

Žádáme o opravu překlepu textu v popisu lokality Ob-5, kde je chybně uvedeno, že výstavba na dané lokalitě je podmíněna výstavou dopravního napojení do křižovatky Fryčajova, Obřanská a obchvatu Obřan a Maloměřic. Prosíme o opravu, že výstavba na dané lokalitě je podmíněna výstavbou dopravního napojení do křižovatky Fryčajova, Obřanská a obchvatu Obřan a Maloměřic.

Na základě projednání vypořádání naší podané připomínky a námitky v prvním kole proběhlo jednání s RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D dne 12. 2. 2021 v jeho kanceláři. Pan radní neměl při jednání k dispozici přesné znění Vypořádání podané námitky ani Vypořádání podané připomínky. Z naší strany nebylo možné se s ním v přesném znění seznámit.

Následně jsme žádali a písemně oslovovali dne 15.2.2021 Ing. arch Pannovou na Odboru územního plánování a rozvoje města Brna, dále pak RNDr. Filipa Chvátala, radního města Brna a Doc. Michala Sedláčka, ředitele KAM. Bohužel jsme dostali jen jednu odpověď od KAM dne 24. 3. 2021 o tom, že nám nemohou poskytnout žádné informace, poněvadž jsou pouze zpracovatelem dokumentace. Od pana radního Chvátala jsme obdrželi pouze telefonicky sdělení, že Vyrozumění nemají a máme počkat na upravenou verzi návrhu ÚP.
Dovolujeme si vyslovit náš názor, že tento přístup je neadekvátní vůči zástupcům veřejnosti, kteří zastupují názor více než 250 občanů Brna a dvou majitelů přímo dotčených pozemků, které zastupujeme. Veškeré podpisy těchto občanů města Brna, stejně tak majitelů pozemku v dané lokalitě jsme přiložili jako přílohu podané Námitky a Připomínky.

Opět přikládáme do přílohy znění našeho odůvodnění. To se opírá o data a vyhodnocení SEA, cíle a úkoly územního plánování, prezentace a vyjádření v rámci představování pořizovaného územního plánu, soudobé urbanistické přístupy, platnou legislativu a další.

Zmocnění zástupci veřejnosti: Ing. Jan Dohnal a Ing. Martina Němečková

[redacted]

V Brně, dne 26.6.2021

[redacted]

**nehodící se škrtněte*

Dobrý den,
dovolujeme si v příloze zaslat Námitku k Upravenému návrhu nového ÚPmB k lokalitě Ob-5 Nadloučí. Tímto vyjadřujeme názor k Upravenému návrhu nového ÚPmB více než 250-ti obyvatel města Brna.

S pozdravem

[redacted]

Příloha k Námitce - Ob-5 Nadloučí - UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB

opakované veřejné projednání (Lokalita západně od Bílovické ulice, Obřany)

V příloze Vám přikládáme podpisy občanů města Brna vyjadřující nesouhlas s návrhem ÚP města Brna, konktrétně k lokalitě Nadloučí Ob-5. Jedná se o podpisy více než 250 obyvatel města Brna.

MMB/0338259/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0338259/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Rozvojová lokalita Ob-5 zůstane v návrhu UP ponechána. 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 podmět 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.
Ve výrokové části bude v kartě lokality Ob-5 chybné slovo "výstavou" nahrazeno správným slovem "výstavbou". Jde o opravu jazykové chyby, která neovlivňuje věcné řešení návrhu ÚP.
V tomto požadavku se vyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338268/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:

1752

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

Právnická osoba

Název společnosti	Mendel plaza, a. s.
Identifikační číslo	04594738
Sídlo	Příkop 843/4, 602 00 Brno

E-mail: kucera@vimbau.cz tel. č.

~~Jsem~~ – nejsem*) občan města Brna

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

Katastrální území Staré Brno, parc. č. 819/1, 819/3, 819/4, 820/1, 820/2, 822/1, 822/2, 822/3, 822/4, 823/1, 824/9, 826/5, 915/1, 916/1, 916/2, 916/3, 917, 918/1, 918/2, 918/3, 918/4, 919, 921, 922/2, 922/4, 923, 924/1, 924/2, 925/5, 926

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

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 819/1, 819/3, 819/4, 820/1, 820/2, 822/1, 822/2, 822/3, 822/4, 823/1, 824/9, 826/5, 915/1, 916/1, 916/2, 916/3, 917, 918/1, 918/2, 918/3, 918/4, 919, 921, 922/2, 922/4, 923, 924/1, 924/2, 925/5, 926
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB-1

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.
počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh: 6.

Obsah návrhu Územního plánu města Brna

Podatel je vlastníkem pozemků vymezených výše, které jsou zároveň graficky vyobrazeny na situačním výkresu (obr. 1 níže) („**Dotčené pozemky**"). Dotčené pozemky jsou v návrhu nového Územního plánu města Brna („**Návrh ÚP**") definovány jako plocha přestavby, rozvojová lokalita SB-1, způsobem využití částečně jako plocha smíšená obytná doplněná o plochu veřejných prostranství, struktura zástavby – kompaktní, výšková úroveň zástavby 4 (9 - 22 m).

Podatel tímto vznáší proti Návrhu ÚP tyto

NÁMITKY

které v podrobnostech odůvodňuje v částech 1 až 3.

1) **Změna výškové úrovně zástavby lokality SB-1**

Nesouhlasíme se stanovenou úrovní zástavby 4 (9 – 22 m). Požadujeme sjednotit výškovou úroveň zástavby s okolními výškovými obytnými budovami a reflektovat orientaci části zástavby do městské třídy Křížová – Vídeňská i do Mendelova náměstí a stanovit na dotčenou plochu úroveň zástavby *č. 5 (výškové rozpětí 12 – 28 m s lokálními dominantami do 40 m).*

Z popisu výškové úrovně 4 v Návrhu ÚP vyplývá, že tato výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště. Lokalita SB-1 však tyto charakteristiky nesplňuje. Z hlediska charakteru zástavby lokalita SB-1 odpovídá mnohem více úrovni 5, která je charakteristická mj. pro centrální území města.

Dotčené pozemky se nacházejí v centrální lokalitě města Brna ve složité urbanistické struktuře kombinující výškové solitérní obytné budovy, chátrající nízkopodlažní zástavbu, průmyslové objekty a nedokončenou blokovou strukturu. Pozemky se též nacházejí v urbánně mimořádně exponovaném území a přiléhají k významnému brněnskému náměstí – *Mendelovu náměstí* a jihovýchodní část zástavby je orientována do městské třídy *Křížová – Vídeňská*. Vzhledem ke stávajícímu stavu lokality požadujeme specifikovat výškovou úroveň zástavby na blokovou strukturu s výškovým akcentem, která odpovídá charakteru lokality, tzn. úroveň zástavby č. 5.

1

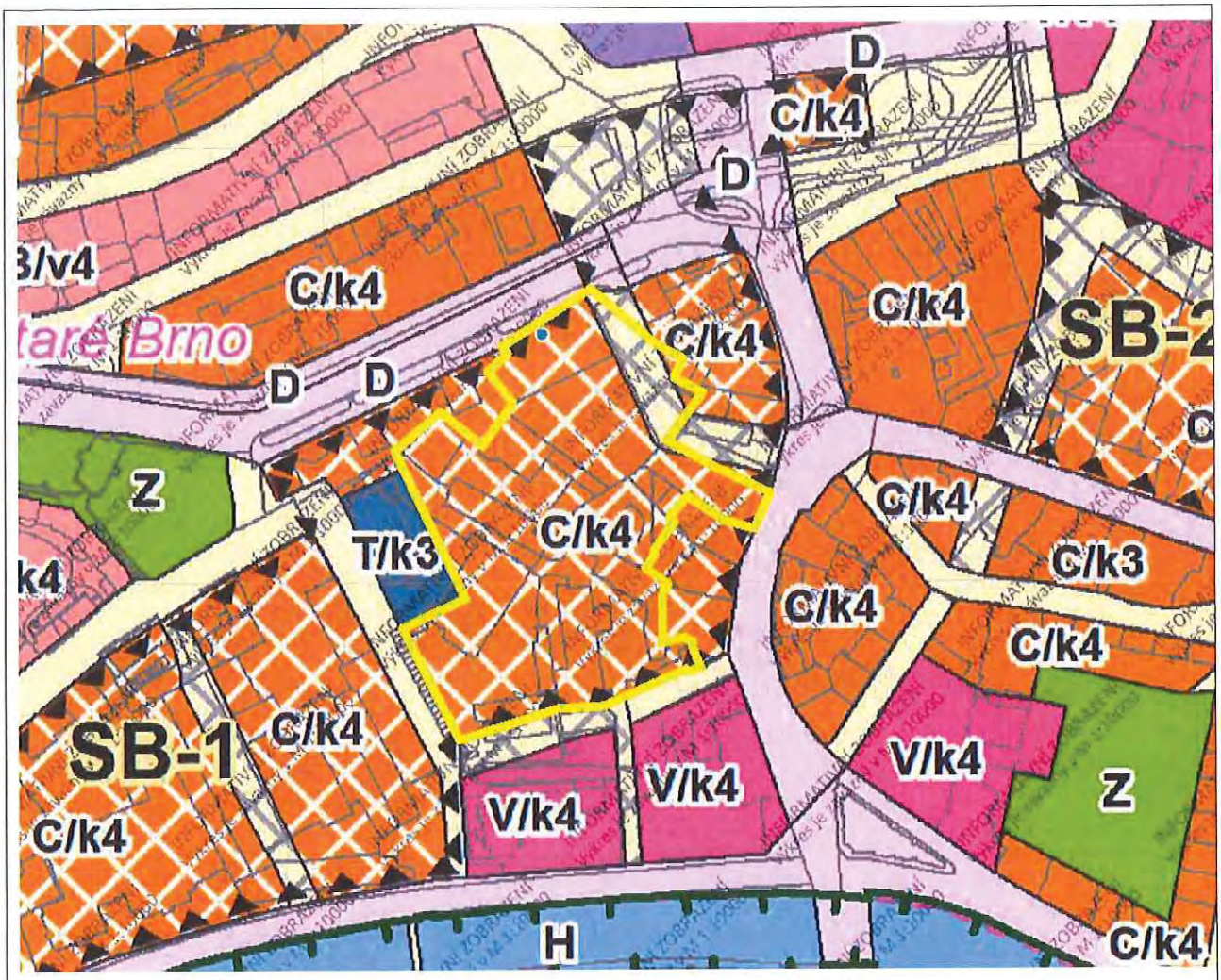
Tomu odpovídá i skutečnosti, že Dotčené pozemky jsou orientovány do městské třídy Křížová – Vídeňská, která je definována v závazné části ÚPmB: viz návrh *ÚPmB 5.6 závazné textové části.* Textová část odůvodnění městskou třídu definuje následovně: *„Specifickým veřejným prostorem je městská třída, která má vzhledem ke svému významu specifické postavení.* ***Městská třída*** *je urbanisticky významný typ ulice s celoměstským významem. Je pro ni charakteristická vyšší míra společenských a* obchodních *aktivit, aktivní parter, městskou třídou je zpravidla vedena tramvajová doprava."*

1

Dále upozorňujeme na skutečnost, že pro Dotčené pozemky je vydané pravomocné ÚR č. 316 (stavební úřad Brno-střed). Realizace záměru již započala. Záměr počítá s výstavbou polyfunkčního objektu, který z urbanistického hlediska v jižní části dostavuje blok domů podél ulice Křížová a v severní části hmotově navazuje na výškové panelové domy. Výška nejvyššího stavebního objektu dosahuje 34,5 m, což odpovídá výšce okolních výškových obytných domů.

Nakonec upozorňujeme na skutečnost, že v dané lokalitě existují projekty s již schváleným územním rozhodnutím případně ve fázi vedeného územního řízení (společnosti Impera Line aRIOS), které výškovou hladinu Ck4 významně převyšují a akcentují k hladině odpovídající Ck5 – Ck6. Výšková hladina okolního území se tedy po dokončení těchto projektů nepochybně zvýší. Trvání na výškové hladině Ck4 proto nepovede k žádoucí harmonizaci, ale právě naopak, k potlačení architektonického vyznění staveb realizovaných v rámci návrhu nového územního plánu oproti okolní zástavbě.

S ohledem na výše uvedené navrhujeme, aby pro Dotčené pozemky byla vymezena úroveň zástavby 5: tj. výškové rozpětí 12 – 28 m s lokálními dominantami do 40 m.



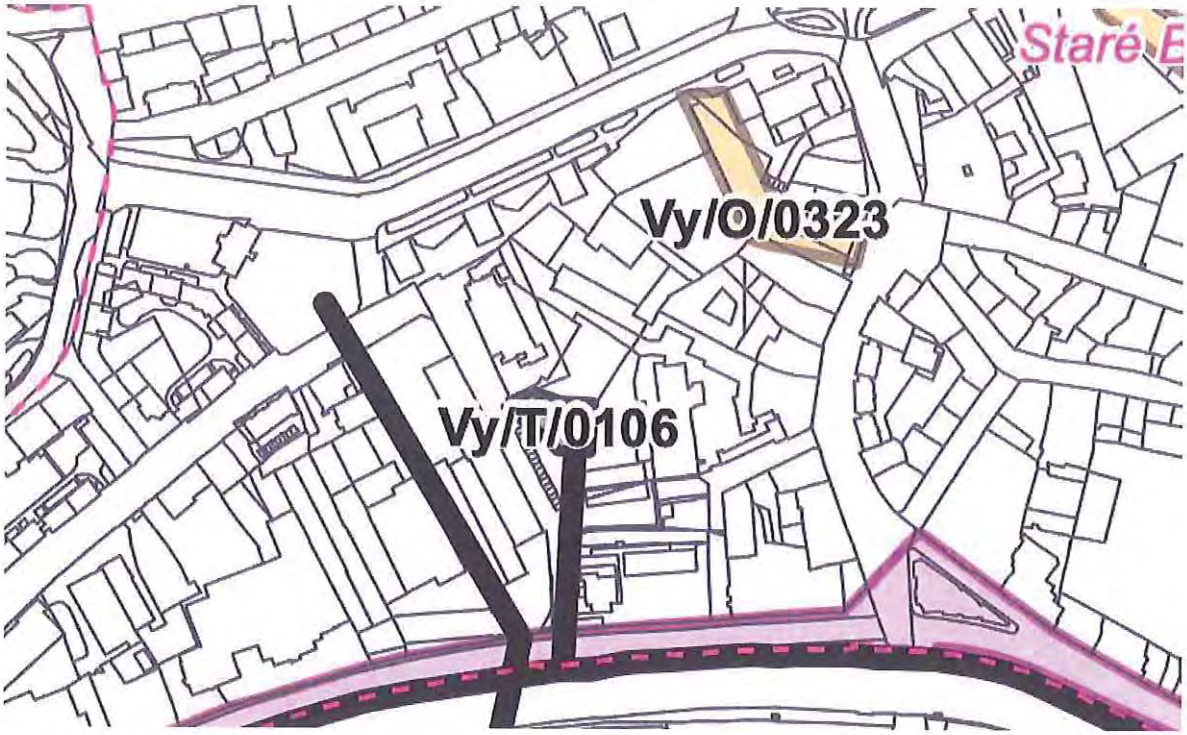
Obr. 1: Pozemky patřící subjektu podávajícímu námitku – zákres do návrhu ÚPmB – 2.1 Hlavní výkres

2

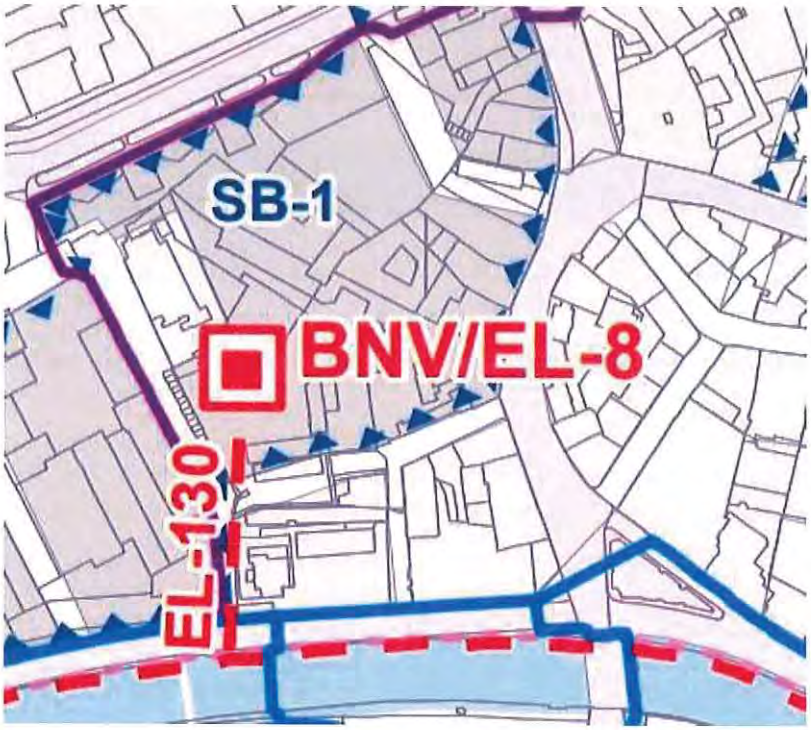
2) **Nesouhlas s umístěním transformovny TB BNV a vymezením veřejně prospěšné stavby Vy/T/0106 ve stávající podobě**

Požadujeme zrušení transformovny TR BNV (elektrické stanice – BNV/EL-8), podzemního vedení VVN El-130 a stanoveného práva vyvlastnění – Vy/T/0106 (vizte obrázek č. 2 a č. 3 níže) dle stávajícího Návrhu ÚP.

2



Obr. 2: 3.0 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací návrhu ÚPmB



Obr. 3: 2.8 – Zásobování elektrickou energií návrhu ÚPmB

2

Jak jsme popsali výše, na daných pozemcích má podatel vydané platné ÚR č. 316 (stavební úřad Brno-střed) a již byla započata realizace části stavby. Podatel tento projekt dlouhodobě připravuje a v žádných dosavadních územně plánovacích ani koncepčních dokumentech nebylo uvažováno s návrhem transformovny a podzemního vedení VVN. Vzhledem k již rozběhlému projektu v pokročilém stádiu je návrh nové transformovny a vedení VVN zásadním zásahem do vlastnických práv naší společnosti a výrazným vlivem do již vydaného platného územního rozhodnutí. Zasáhnout do pravomocného ÚR č. 316 a legitimního očekávání podatele v možnost realizovat jeho stavební záměr je pak možné pouze v případě, že veřejný zájem na umístění transformovny TR BNV (elektrické stanice – BNV/EL-8) a s tím spojené právo příslušné pozemky vyvlastnit výrazně převažuje nad zájmem podatele na realizaci jeho stavebního

2

záměru. Z odůvodnění Návrhu ÚP však žádný veřejný zájem nevyplývá, resp. pořizovatel Návrhu ÚP ukotvení vyvlastňovacího práva žádným relevantní způsobem nevysvětluje.

Rozsah záboru a práva vyvlastnění je v Návrhu ÚP počítán ve výměře 600 m2. Škoda, kterou bychom uplatňovali vůči Statutárnímu městu Brno v důsledku navrženého vyvlastnění, pak není pouze obvyklou cenou dotčené části pozemku, nýbrž škodou odpovídající ušlému zisku pro nemožnost realizovat část stavebního záměru na dotčených pozemcích. Ušlý zisk způsobený nemožností realizovat stavební záměr na pozemcích dotčených právem vyvlastnění by přitom **převyšoval částku 44 milionů Kč**. Tuto částku bychom v případě nedosažení změny Návrhu ÚP po městu Brno požadovali.

Ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu jsou přitom orgány veřejné moci povinny zasahovat do práv subjektů soukromého práva jen v nezbytném rozsahu. Při nedodržení podmínky subsidiarity a proporcionality pak bude Návrh ÚP představovat porušení článku 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu a taková omezení nesmějí být zneužívající.

Již rozšířený senát Nejvyššího správního soudu[1] ve vztahu k testu proporcionality při přijímání územního plánu konstatoval: *„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle **opřené důvody** a 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**)*. V soudním řízení o zákonnosti územního plánu tak soud bude pro naplnění zásady subsidiarity a minimalizace zásahu vždy zkoumat, *„zda dotyčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v **nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů** vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených **kumulativních podmínek** není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu.“*[2]

Problematiku umístění veřejně prospěšné stavby Vy/T/0106 jsme ústně diskutovali s KAM. Z diskuse vyplynulo, že předpokládaná zastavěná plocha nové transformovny je v Návrhu ÚP naddimenzována a bude postačovat výměra menší. Z této diskuse také vyplynula možnost, že by nová transformovna byla umístitelná do prostor Teplárny Brno a.s. (plocha vymezená jako T/k3).

Umístění tohoto zařízení na pozemky Tepláren Brno a.s. je přitom nutné preferovat z následujících důvodů:

a) lokalita T/k3 je (nepřímo) ve výlučném vlastnictví Statutárního města Brna (Statutární město Brno je jediným akcionářem společnosti Teplárny Brno, a.s.) a za umístění veřejně prospěšné stavby zde by nevyplácelo žádnou kompenzaci ani nebylo povinno hradit ušlý zisk v řádech desítek milionů Kč;
b) existující platné ÚR č. 316 brání realizaci transformovny TR BNV (elektrické stanice – BNV/EL-8) na pozemcích Mendel Plaza a.s.;
c) Statutární město Brno je z pohledu zákona povinno počínat si tak, aby zasahovalo do práv a oprávněných zájmů soukromých subjektů co nejméně; existuje-li tedy řešení, které do našich práv nezasahuje (příp. zasahuje v mnohem menší intenzitě) a jedná se zároveň o řešení z pohledu Statutárního města Brna realizovatelné, tak je Statutární město Brno povinno tuto variantu upřednostnit.

Jak podatel popsal výše, existuje efektivnější a levnější řešení umístění transformovny TR BNV (elektrické stanice BNV/EL-8) na pozemcích společnosti Teplárny Brno a.s. Vymezení vyvlastňovacího práva Vy/T/0106 na pozemcích podatele je tudíž zcela v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu.

Z Návrhu ÚP navíc jednoznačně nevyplývá, je-li navrhované umístění transformovny TR BNV zobrazeno pouze orientačně (myšleno pro celou lokalitu SB-1) nebo přesně, dle grafického

2

2

[1] Viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2020, sp. zn. 1 Ao 1/2009–120.
[2] Tamtéž.

vymezení, což považujeme za chybné z důvodu vzniku interpretačních problémů při realizaci staveb v režimu připravovaného ÚP.

2

S ohledem na výše uvedené požadujeme zrušení návrhu nové transformovny TR BNV (elektrické stanice BNV/EL-8), podzemního vedení VVN El-130 a stanoveného práva vyvlastnění – technická infrastruktura – Vy/T/0106 a navrhujeme přesunutí transformovny TR BNV (elektrické stanice BNV/EL-8) a stanoveného práva vyvlastnění – technická infrastruktura – Vy/T/0106 do lokality T/k3 ve vlastnictví Tepláren Brno, a.s.

2

3) **Právní obrana podatele**

Podatel shrnuje, že přijetí Návrhu ÚP ve stávající podobě je v rozporu se zákonem. Nebude-li jeho námitkám vyhověno a návrh ÚP bude ve stávající podobě přijat, bude podatel nucen se bránit všemi právem předvídanými prostředky, zejména:

3

(i) podáním podnětu na zahájení přezkumného řízení pro nezákonnost nového územního plánu města Brna podle § 174 odst. 2 správního řádu;
(ii) podáním správní žaloby na nezákonnost nového územního plánu města Brna dle § 101a soudního řádu správního; a
(iii) vznesením výše popsaného nároku na náhradu vzniklé škody.

3

S ohledem na nezákonnost Návrhu ÚP je podatel přesvědčen, že výše uvedené procesní postupy budou úspěšné. Dovoluje si proto ještě jednou požádat o vyhovění těmto námitkám.

V Brně dne 28. června 2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Dobrý den,
přílohou zasíláme naše připomínky k upravenému návrhu nového ÚPmB.
V případě dotazů jsme Vám plně k dospozici.
S pozdravem
[redacted]
tel.: [redacted]

MMB/0338268/2021
Námitky

MMB/0338268/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu výškové úrovně zástavby u předmětné plochy z úrovně 4 na úroveň 5. Zvolená výšková úroveň 4 u předmětné plochy vychází z Konceptu ÚPmB, v jehož všech třech variantách byla předmětná plocha vymezena s výškovou úrovní 4. Stejně tomu bylo také v prvním návrhu ÚPmB (Návrh 2020). Výšková úroveň 4 u předmětné plochy je taktéž ve shodě s okolní zástavbou. Plochy v okolí předmětné lokality (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.

Jedním z hlavních důvodů, proč není u předmětné plochy možné povolit vyšší výškovou úroveň zástavby je skutečnost, že se předmětná plocha nachází 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 předmětné plochy mohla tento pohled na vedutu města ohrozit, i z toho důvodu byla u předmětné plochy 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.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Vzhledem k pokročilosti zpracování nelze provést požadované úpravy návrhu ÚPmB. Případný posun umístění transformovny 110/22 kV BNV/EL-8 a podzemní kabelové trasy 110 kV (EL-130) včetně úpravy vymezení VPS lze řešit až následně změnou po předchozím prověření reálné možnosti umístění v rámci sousední plochy technické infrastruktury a na základě výsledků jednání s vlastníkem pozemků v této ploše. Do karty lokality SB-1 textové části odůvodnění bude promítnuta informace o zajištění napájení lokality z transformovny 110/22 kV BNV, kterou bude nutné v rozvojové lokalitě SB-1 umístit. 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."

Uváděné vydané platné územní rozhodnutí č. 316 není návrhovou transformovnou včetně

MMB/0338268/2021
Námitky

podzemní kabelové trasy dotčeno, v kapitole č. 6.2 závazné textové části je uvedeno: "Jestliže bylo do doby účinnosti tohoto územního plánu vydáno územní rozhodnutí (popř. jiný správní akt, kterým je stavba nebo záměr umísťován nebo povolován), ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, jsou tyto záměry přípustné."
Veřejný zájem ve věci umístění transformovny 110/22 kV BNV, která bude včetně podzemní kabelové trasy 110 kV (EL-130) součástí distribuční sítě, jednoznačně vyplývá z § 3 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon), podle kterého jsou stavby pro distribuci elektřiny zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu. Podle § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Podle § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb. je veřejnou infrastrukturou technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení - mj. i trafostanice a energetická vedení.
Vymezená plocha pro VPS Vy/T/0106 vychází z požadavku provozovatele distribuční sítě při řešení umístění obdobné transformovny 110/22 kV (při ul. Opuštěná) 25 x 25 m, tj. plocha 625 m2, využitelná volná plocha v areálu Tepláren (v rámci plochy T) odpovídající plošné podmínky nemá. V území bude nutno navíc umístit i návrhovou STL regulační stanici plynu (vyplývá z výkresu 2.5 Zásobování plynem).
Umístění zařízení technické infrastruktury v rámci plochy technické infrastruktury při ul. Rybářské je předmětem již započatých jednání mezi vlastníkem pozemku a zástupci města Brna na základě aktuálních požadavků provozovatele distribuční sítě. V současné době nelze předjímat výsledek těchto jednání.
Na základě výše uvedeného nelze v současné době námitce plně vyhovět.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Z pohledu pořizovatele se jedná o komentář podatele k jeho možným budoucím krokům.
Pořizovatel tento postoj podatele respektuje.

2010

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338272/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

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	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Líšeň, parcely 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]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. 1

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. 4

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přilehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m^2) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město" Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni."
Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "*Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ...*" a "*Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládaná nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešen je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami.*"

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovi pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto.**

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „*v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě.**

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská", Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 "*Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají.*"

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 "*Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná.*"

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, „*Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží". Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží" s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží" je užíváno jako hlavní obytné podlaží" ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na* http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf). *Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá
s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města
V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území
Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení
C. Požadavky na řešení
Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení
Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

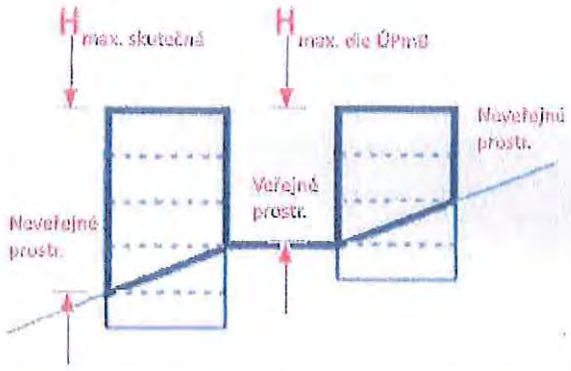
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

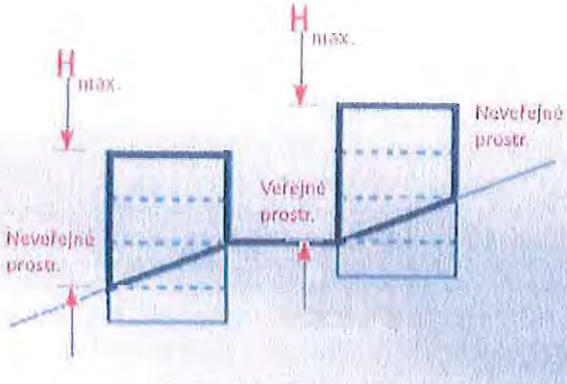
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



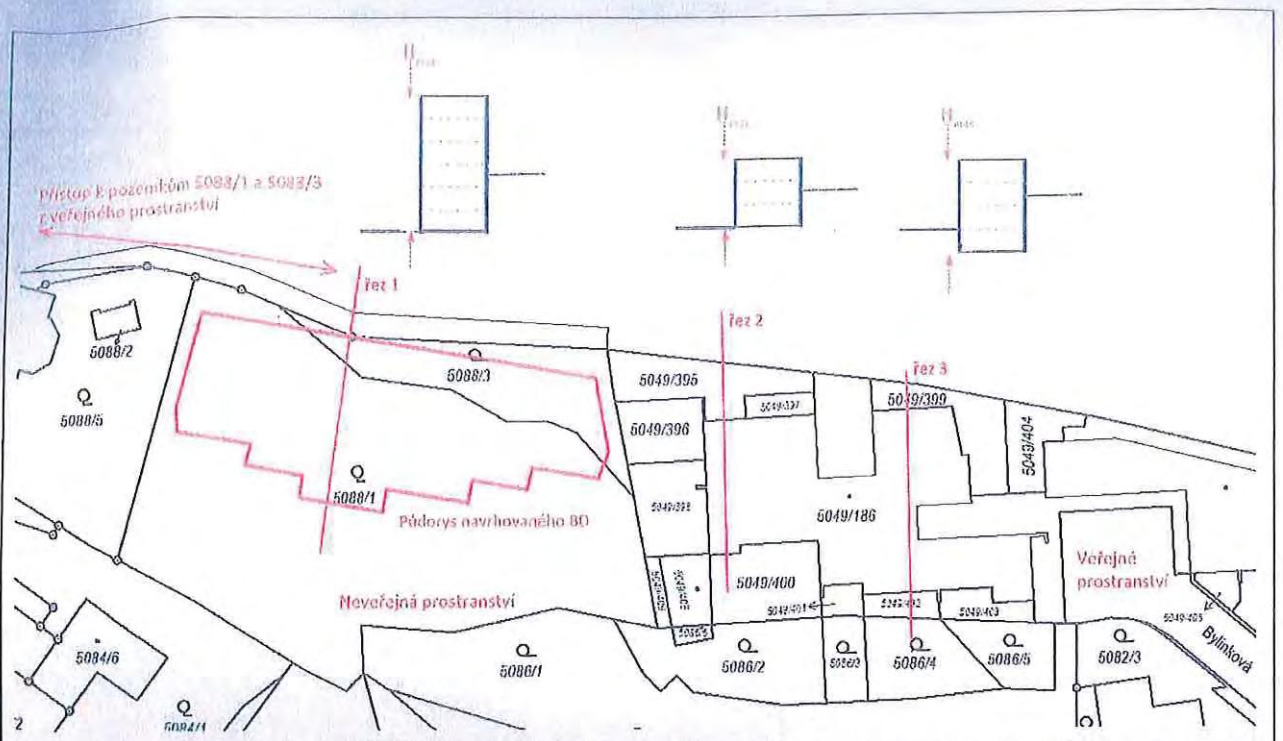
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

[redacted]

V Brně dne 26. 6. 2021	Po.....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338272/2021
Námitky

MMB/0338272/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Námitce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využiti plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námitce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.
Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námitky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

MMB/0338272/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.
Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.
Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiných způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.
K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338277/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f64bc

1632

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

NÁ[illegible]

DS

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]

Jsem - 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 - Lesná
Katastrální území	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Podáváme námitky proti výstavbě bytových domů/bytového domu nebo jakékoliv jiné stavbě, která by zvýšila počet rezidentů nebo pracovníků v lokalitě Le-5, Majdalenky západ, podle návrhu na nový územní plán Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu statutárního města Brna. Podáváme námitky proti uzavření ulice Majdalenky stavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ a znemožněním jednoduchého přístupu obyvatel Lesné v této městské části do přírody.

Odůvodnění: Výstavbou bytových domů na ulici Dusíkova a bytových domů Orion na ulici Majdalenky došlo k neúnosnému zahuštění zástavby v uvedené lokalitě. Výsledkem je předimenzovaná doprava v předtím klidné části města Brna, zvýšená hlučnost a prašnost, nedostatek parkovacích míst, zahlcení prodejny Billa, což by ještě dále navýšilo naprosto nevyhovující podmínky navážení potravin a zboží do skladů Billy, navýšení počtu kamionů a nákladních aut, které výrazným způsobem zhoršují kvalitu bydlení v lokalitě Majdalenky. Dalším zahuštěním bytovou výstavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ se negativní dopady projeví ještě výrazněji. Parcela v lokalitě Le-5 Majdalenky západ je v současné době poslední pozůstatek původní zeleně Lesné sloužící k rekreaci, sportu, oddychu a volnému výběhu psů. Stavební záměr MMB dále zahušťuje zástavbu v této již dnes stavebně předimenzované lokalitě, oproti architektonicky dobře řešené zástavbě původní Lesné. MMB by měl zamýšlenou lokalitu využít pro parkovou úpravu, nikoliv pro další navýšení obyvatel, rezidentů nebo/a pracovníků. Názor obyvatel na kvalitu života v této lokalitě byl jasně vyjádřen aktivní a výraznou podporou místních obyvatel v akci městské části Brno – sever „Dáme na vás", kdy obyvatelé prohlasovali zřízení parku na pozemcích MMB při ulici Majdalenky. Totéž platí i pro rozvojovou lokalitu Le-5

V Brně... dne 28/06/2021	Podpis [redacted]

Přeji dobrý den,
a v příloze zasílám Námitku k ÚPmB. Znění odůvodnění naleznete prosím v této příloze. Děkuji za pochopení.
S pozdravem,
[redacted]

MMB/0338277/2021
Námitky

MMB/0338277/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s výstavbou v rozvojové lokalitě Le-5 Majdalenky-západ.
Lokalita Le-5 Majdalenky-západ se nachází na okraji obytného komplexu při ulici Majdalenky. V současné době se v ploše nachází sedmipodlažní komerčně-administrativní objekt se sídlem několika firem, jižně situovaný volný prostor slouží k průchodu obyvatel sídliště směrem do přírodního prostředí a zahrádkářské oblasti Zaječí hora.
Výšková úroveň lokality byla stanovena na základě stávajícího výškového objektu - výškové rozpětí úrovně 4, tj. 9-22 m plně odpovídá stávajícímu stavu v území. Již ve stávajícím platném ÚPmB je plocha klasifikována jako stavební návrhová – smíšená plocha obchodu a služeb SO. Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, nikoliv v majetku SMB, způsob jejich využití určuje majitel – ten pro areál připravuje přestavbu na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Upozorňujeme také na skutečnost, že plochu není možné zastavět celou. Závazná textová část stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky pro zastoupení zeleně – pro plochy smíšené obytné C platí minimální plošné zastoupení zeleně 30 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru. Plochy zeleně by tedy v lokalitě měly být ponechány. Karta rozvojové lokality Le-5 (viz příloha č. 1 Závazné textové části) navíc pro dané území stanovuje podmínku zajistit prostupnost územím, především ve směru východ−západ.
Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze námitce vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338284/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:
mmb1es7d2f64c3

IAGISTRÁT MĚSTA BRNA
dbor územního plánování a rozvoje
.ounicova 67
01 67 Brno
1351

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NAVRH 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 - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Medlánky [611743] parc. č. [redacted]	

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

Městská část	Brno - Medlánky
Katastrální území	Medlánky [611743]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Jedná se o celé území rozvojové lokality Me-1 Technologický park, především parcely s parc. č. 850/1, 850/2, 852/2, 711/2, 710/1, 710/5 , 756/3, 849/2, 848/2, 847/2, 514/6, 839/24, 847/5, 848/3, 756/2, 839/249, 839/250, 839/23, 839/251, 839/552, 839/550, 845/2, 839/551, 839/549, 839/548, 839/553, 843/1, 844, 840/3, 840/5, 839/159, 888, 886, 885/1, 885/2, 889/5, 885/2, 885/13, 885/16, 885/3, 885,/4, 885/14, 885/5, 887/1, 887/2, 885/12, 885/6, 885/7, 885/15, 885/8, 885/9, 885/17, 885/11, 884/32, 884/31, 884/30, 884/17, 884/29, 884/18, 884/28, 884/15, 884/27, 884/1, 884/21, 884/19, 884/22, 884/23, 884/20, 884/24, 884/33, 884/25, 884/34, 884/26, 884/16
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Me-1 Technologický park

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

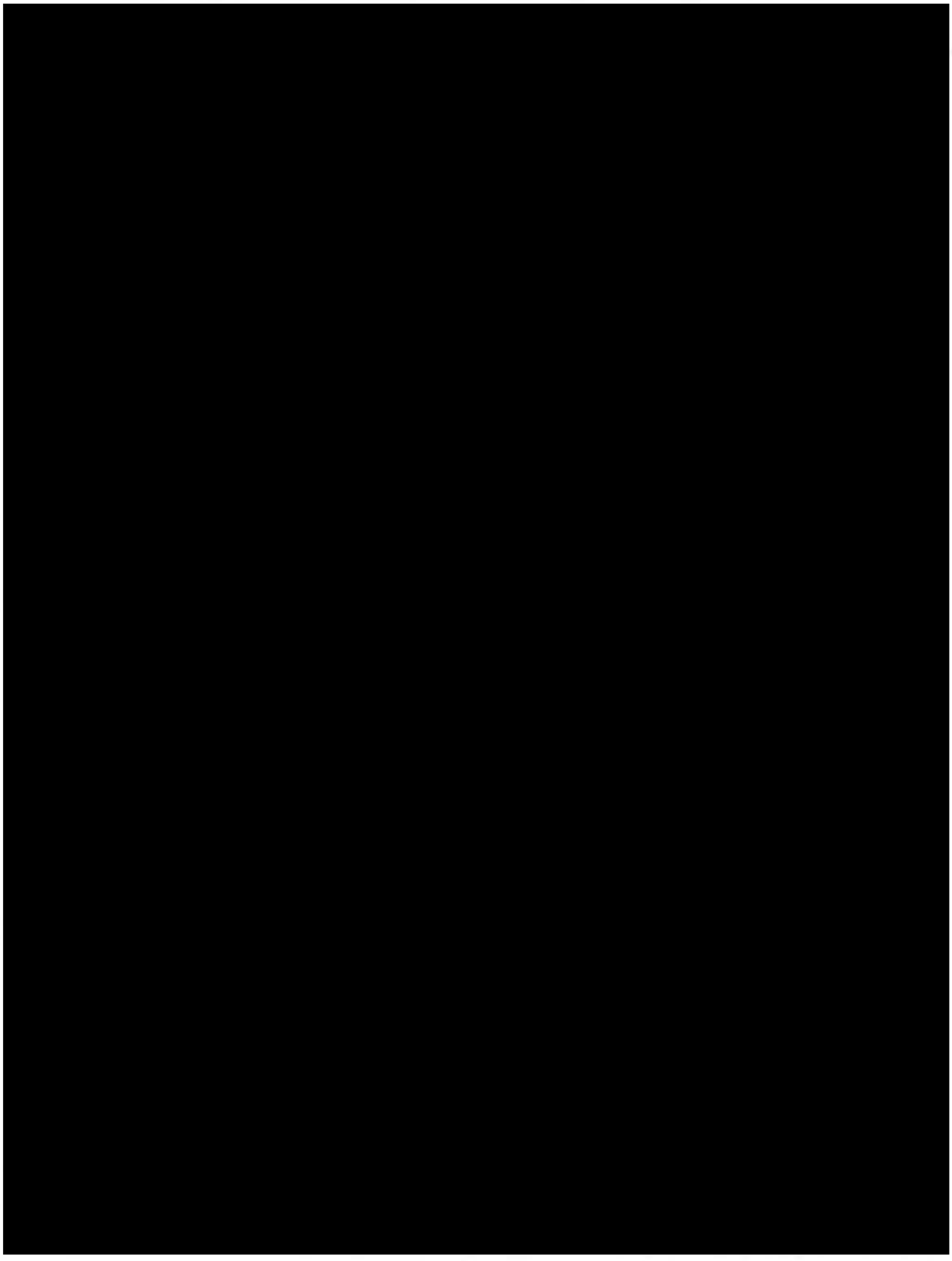
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 7

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. [redacted] jehož součástí je stavba objektu k bydlení č.p [redacted] Pozemky s rozvojovou lokalitou Me-1 Technologický park přímo sousedí. Konečná podoba ÚPmB je proto pro Podatele podstatná. Určí nezvratnou podobu a charakter sousedících pozemků a okolí, které mají vliv na Pozemky Podatele.

K námitce je přiložena příloha 1. detailní Text námitky včetně zdůvodnění a příloha 2. ověření vlastnictví Vklad do katastru Podatele.

V Brně dne 24.6.2021	Podpis: .....

*nehodící se škrtněte



Za správnost vyhotovení: [redacted]

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

Podatel: [redacted]

Námitky k Upravenému Návrhu Nového Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Upraveného Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „ **Upravený Návrh ÚPmB**") a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu 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 Návrhu Nového ÚPmB své, níže uvedené. **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají **rozvojové lokality Me-1 Technologický park**, jak je vymezena v textové části Upraveného Návrhu ÚPmB, kartě lokality obsažené na str. 198 přílohy Výroku č. 1 a kartě lokality obsažené na str. 63-64 přílohy Odůvodnění č. 1.2 s funkčním a prostorovým využitím B/r2, C/v3, C/v5, D/a3, V/a2, W/v3 nacházející se na pozemcích mimo jiné parc. č. 850/1, 850/2, 852/2, 711/2, 710/1, 710/5 , 756/3, 849/2, 848/2, 847/2, 514/6, 839/24, 847/5, 848/3, 756/2, 839/249, 839/250, 839/23, 839/251, 839/552, 839/550, 845/2, 839/551, 839/549, 839/548, 839/553, 843/1, 844, 840/3, 840/5, 839/159, 888, 886, 885/1, 885/2, 889/5, 885/2, 885/13, 885/16, 885/3, 885,/4, 885/14, 885/5, 887/1, 887/2, 885/12, 885/6, 885/7, 885/15, 885/8, 885/9, 885/17, 885/11, 884/32, 884/31, 884/30, 884/17, 884/29, 884/18, 884/28, 884/15, 884/27, 884/1, 884/21, 884/19, 884/22, 884/23, 884/20, 884/24, 884/33, 884/25, 884/34, 884/26, 884/16 v k.ú. Medlánky [611743].

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. [redacted], jehož součástí je stavba objektu k bydlení č.p. [redacted] zapsaných na LV č. [redacted] k.ú. Medlánky [611743] (dále jen „**Pozemky**"). Pozemky se nachází v těsné blízkosti rozvojové lokality Me-1 Technologický park. Pozemky s rozvojovou lokalitou Me-1 Technologický park přímo sousedí.

Konečná podoba ÚPmB je proto pro Podatele podstatná. Určí nezvratnou podobu a charakter sousedících pozemků a okolí, které mají vliv na Pozemky Podatele.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva připojuje ke svým námitkám příslušný výpis z katastru nemovitostí.

Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Upravený Návrh ÚPmB oproti Návrhu (2020) ÚPmB výrazně snížil v oblasti zámeckého parku a v blízkosti ulice Za Parkem kapacity funkční plochy bydlení B/r2 rezidenční nízkopodlažní. Na úkor B/r2 výrazně navýšil plochy smíšené obytné C/v3 a veřejnou vybavenost V/a2. Dochází tak k radikálnímu zlomu mezi rezidenční nízkopodlažní zástavbou s výškovou úrovní do 10 m a výškovými stavbami s lokální dominantou až 25 m výškové úrovně zástavby.

Upravený Návrh ÚPmB oproti Návrhu (2020) zrušil plochu zeleně v ploše V/a2 podél zámeckého parku Z a podél areálu výroby E/a3. Dochází tak k obnažení výzkumného ústavu situovaného uvnitř areálu výroby E/a3 z pohledu rezidenční nízkopodlažní zástavby, což je nežádoucí.

Oproti Návrhu (2020) ÚPmB byly v Upraveném Návrhu navýšeny plochy smíšené obytné C z původní výškové úrovně zástavby v3 na v5. Plochy C/v5 umožňují výškovou úroveň zástavby až do 40 m, což je v kontextu rezidenční čtvrti a topografie území urbanisticky nevhodné. Odůvodnění změny v kartě bytů uvádí, že se jedná o přirozené propojení městských částí Královo Pole a Medlánky, což se v bližším měřítku ukazuje jako nepravdivé tvrzení.

Řešené území není na takto výrazně koncentrovanou a výškově dominantní výstavbu připraveno. Dochází k naprostému vyčerpání území a maximalizace zastavěnosti na úkor architektonických, urbanistických a krajinářských zásad, a především na komfort v dopravě budoucích obyvatelů a uživatelů území.

Vymezení rozvojové lokality Me-1 Technologický park 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, architektonické ani krajinářské požadavky na využívání a prostorového uspořádání území (lokality Me-1 Technologický park a jejího bezprostředního okolí);
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v lokalitě Me-1 Technologický park nezohledňují charakter území, především topografii území a využitelnost navazujícího území;
- není zohledněno navýšení intenzity dopravy a kapacity přilehlých komunikací, které v kontextu nárustu počtu obyvatel a cestujících nebudou vyhovující a dojde k přetížení dopravy širšího okolí
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu, krajinářství a územního plánování

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování bylo:

1 - **ponechat pás zeleně uvnitř funkční plochy V/a2, a to podél zámeckého parku Z a podél areálu výroby E/a3 dle Návrhu (2020) ÚPmB** - 1

2 - **rozšířit plochu čistého bydlení B/r2 navazující na ulici Za Parkem a zahrádkářskou oblast, a zmenšit plochu C/v3** - 2

3 - **snížení veškeré výškové úrovně zástavby C/v5 na C/v3 a C/v4** - 3

Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové, funkční a výškové využití lokality tímto způsobem upravil.

Zdroj: MMB OÚPR za úpravy Podatele

IV.
Odůvodnění námitek

1. Porovnání funkčních ploch rozvojového území Me-1 Technologický park stávajícího ÚPmB, Návrhu (2020) ÚPmB a Upraveného Návrhu ÚPmB

Dle níže uvedené tabulky je patrná maximalizace zastavěnosti a vyčerpání území na úkor architektonických, urbanistických a krajinářských zásad. V tabulce Srovnání není zohledněna důležitá veličina, a to je výšková úroveň, a tedy množství možných pater, které mají za následek maximální vyčerpání území. Rozvojová oblast Me-1 Technologický park aktuální podobou Upraveného Návrhu ÚPmB neúměrně znásobí počet obyvatel Medlánek, což bude mít negativní dopad na dopravu.

		PLATNÝ ÚPmB	NÁVRH (2020)	Upravený NÁVRH (2021)
BC	0.4	**35 352 m²**		
B	r2		**36 465 m²**	**10 476 m²**
SV	1.0	**12 124 m²**		
SV	0.8	*25 975 m²* *55 467 m²* *14 126 m²* **95 568 m²**		
SV	0.7	**10 059 m²**		
SV	0.6	**6 996 m²**		
C	v3		*28 184 m²* *47 958 m²* **76 142 m²**	**32 926 m²**
C	v5			*28 184 m²* *47 958 m²* **76 142 m²**
W	v3		*14 892 m²* *6 996 m²* *31 794 m²* **53 682 m²**	*6 996 m²* *31 794 m²* **38 790 m²**
V	a2			**11 773 m²**
ZO/Z		*894 m²* *3 084 m²* *4 661 m²* **8 639 m²**	**3 858 m²**	
N		1 055 m²		

SROVNÁNÍ:				
plochy čistého bydlení		35 352 m²	36 465 m²	10 476 m²
smíšené plochy obytné		0 m²	76 142 m²	109 068 m²
smíšené plochy výroby a služeb		124 747 m²	0 m²	0 m²
plochy komerční		0 m²	53 682 m²	38 790 m²
plochy veřejné vybavenosti		0 m²	0 m²	11 773 m²
plochy zeleně		8 639 m²	3 858 m²	0 m²

2. *Špatné napojení na hlavní dopravní infrastrukturu okolí a její proveditelnost, v kontextu s veřejně prospěšnými stavbami, opatřením a asanací*

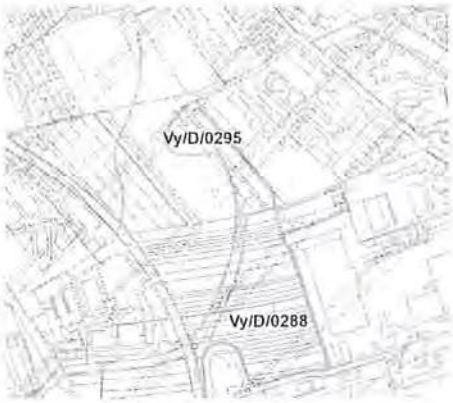
V Upraveném Návrhu ÚPmB není součástí veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací komunikace propojující rozvojovou oblast Me-1 Technologický park s ulicí Hudcova. Nebude tedy možné rozšíření stávající jednoproudé komunikace na ulici Hudcova. Jediný přístup ro rozvojového území Me-1 Technologický park bude z Králova Pole z ulice Purkyňova. Vznikne tím přetížení hlavní dopravní tepny a výrazná kolize dopravy.

Případné napojení jednoproudé komunikace na ulici Hudcova není vhodné, a to z důvodu již aktuálně vytížené komunikace Hudcova za současného stavu. Křižovatka ulic Hudcova s komunikací rozvojového území Me-1 Technologický park je umístěna naproti základní školy, kde je velký tok chodců a tím zpomalená doprava.

Odůvodnění změny v kartě bytů uvádí, že se jedná o přirozené propojení městských částí Královo Pole a Medlánky, což se v bližším měřítku ukazuje jako nepravdivé tvrzení, a to z důvodu nemožnosti napojit území na ulici Hudcova.

Z toho vyplívá, že jakékoliv větší vytěžení rozvojové lokality je potřeba zvážit a reálně nahlížet na důležité faktory pro kvalitní život a funkční infrastrukturu v rozvojové oblasti Me-1 Technologický park.

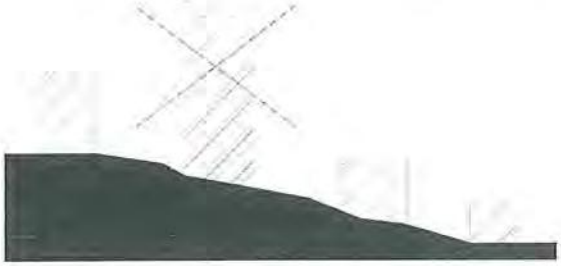
Návrh (2020) ÚPmB, *Zdroj: MMB OÚPR*



Upravený Návrh ÚPmB

3. *Absence zohlednění topografie území*

Rozvojová lokalita se nachází ve svažitém území, kde se svažuje od západu k východu. Výškový rozdíl je velice výrazný v řádu desítek metrů. Pokud by se v centrální oblasti funkční plochy C/v5 realizovaly stavby s lokální dominantou výškové úrovně až 40 m, zástavba by nekopírovala přirozený terén a znehodnotila by ráz krajiny. Je zapotřebí zohlednit jak urbanistický, tak krajinářský přístup a respektovat danou krajinu.



V Brně dne 24.6.2021

[redacted]

MMB/0338284/2021
Námitky

MMB/0338284/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Tento pás zeleně měl v návrhu pro první veřejné projednání (2020) pomoci odclonit možné negativní působení vzájemně konfliktních sousedních ploch, a to bydlení a plochy lehké výroby. Vzhledem k tomu, že došlo v průběhu projednání ke změně návrhu části plochy bydlení v rozvojové lokalitě Me-1 na funkční plochu veřejné vybavenosti V/a2, nemá zde vymezení tohoto pásu zeleně svoje opodstatnění, protože plocha V tuto funkci přebírá. A námitce se tedy nevyhovuje. Zeleň je však přípustnou přirozenou součástí všech funkčních ploch, její existence zde tedy není vyloučena a závisí na konkrétní projektové dokumentaci daného záměru, jakou bude mít tato plocha vybavenosti podobu a charakter.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Vymezení funkčních ploch v severní části lokality Me-1 navazující na zámecký park a zástavbu v ulici Za Parkem bylo pro opakované veřejné projednání v 06/2021 upraveno na základě Pokynu pořizovatele, který vzešel z výsledků prvního veřejného projednání v 06/2020 K předmětné části lokality uplatnil u pořizovatele podnět na řešení určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování, který tímto hájil veřejné na úrovni samosprávy města: místo původní jižní části plochy B/r2 byla v území vymezena plocha smíšená obytná C/v3.
Po opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování, opět podnět na úpravu řešení. Podnět v přijatelné míře reagoval na zájmy místní samosprávy, které MČ Brno-Medlánky uplatnila ve svých připomínkách. Na základě pokynu pořizovatel zpracovatel funkční využití upraví na základě svého odborného názoru, plocha B/r2 bude částečně rozšířena na úkor plochy C/v3. Proto je námitce na rozšíření plochy bydlení vyhověno částečně a pro 2. opakované veřejné projednání bude vymezení ploch B/r2 a C/v3 v severní části lokality Me-1 upraveno.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje v předmětné rozvojové lokalitě snížení veškeré výškové úrovně zástavby 5 (plochy C/v5) na výškovou úroveň 3 a 4 (C/v3 a C/v4). Podatel považuje možné umístění výškové úrovně 5 v rámci předmětné lokality za urbanisticky a krajinářsky nevhodné (není zohledněna topografie krajiny, umožnění staveb až do výšky 40 m způsobí nepřiměřený zásah do krajiny). Dále podatel namítá, že předmětné území není na takto intenzivní zástavbu připraveno, a to především s ohledem na komfort v dopravě (špatné dopravní napojení předmětné lokality).
Snížení výškové úrovně zástavby dle požadavků podatele ovšem 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. Nevýšením intenzity zástavby 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 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.

MMB/0338284/2021
Námitky

Obecný regulativ výškové úrovně 5 sice umožňuje umístění lokální dominanty s výškou až do 40 m. Umístění lokální dominanty je však přípustné pouze 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.
Řešení rozmístění konkrétních staveb v předmětné lokalitě s ohledem na topografii krajiny je nad podrobnost územního plánu a mělo by být řešeno vždy až v případě konkrétního stavebního záměru.
Dopravní napojení předmětné lokality je v návrhu ÚPmB řešeno především realizací nadsběrných komunikací: R/2 (přímé napojení ulic Hudcova a Novoměstská); Me/1 (propojení ulic Purkyňova – Palackého tř.) a Me/31 (prodloužení tramvaje Technologický Park). Vzhledem k navrhovanému dopravnímu systému a realizaci dopravních propojení lze očekávat, že dojde v rámci celých Medlánek k přerozdělení dopravních proudů, dojde ke snížení zatížení stávajících frekventovaných komunikací (např. ul. Hudcova) a částečnému přerozdělení dopravní zátěže na nové komunikace. Zprostředkovaně lze taktéž očekávat pozitivní vliv zvýšení využití MHD.
V předmětné lokalitě je předepsána územní studie (ÚS-08 Technologický park), která prověří mimo jiné vymezení vnitřní komunikační sítě, 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. Územní studie taktéž prověří postupné uvolňování území k zástavbě od jižní části (vozovna DPmB) severním směrem k zámeckému parku (tzn. etapizaci území).

2009

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338291/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

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

N NÍKA DS

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]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Líšeň, parcely 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]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

1 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2. 1

2 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

4 Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby. 4

5 Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přilehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné. 5

Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

1 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň stanovil typ bydlení na nízkopodlažní rezidenční a výškovou hladinu omezil na maximálně 10 metrů, aby navrhovaná zástavba plynule navazovala na stávající zástavbu rodinných domů v ulicích Bylinková, Markovičova, Kubelíkova a Houbařská. 1

2 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil odpovídající občanskou vybavenost. 2

3 Požaduji, aby upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská byl v souladu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna. 3

5 Požaduji, aby dle ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby byla metodika výpočtu výšky budovy založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu. 5

Zdůvodnění:

Pozemek p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň (lokalita o rozloze 41.635 m^2) vyžaduje kvalitní urbanistický návrh, který reaguje na současné trendy bydlení, zohledňuje environmentální aspekty a bezkonfliktně navazuje na sousední lokalitu nového obytného souboru „Zahradní město" Líšeň (B/r2). Příkladů nových kvalitních urbanistických struktur s městskou intenzivní nízkopodlažní zástavbou v návaznosti na panelová sídliště je již v Brně realizováno více (např. Obytný soubor Panorama I. a Obytný soubor Panorama II., Brno-Bystrc B/v3, B/r2 s výstavbou dvou, tří a max. čtyř nadzemních podlaží, Obytný soubor Nový Jundrov B/v3, Rodinné domy Jundrov B/r2).

V rámci všech tří variant konceptu ÚPmB bylo na pozemku p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň navrženo uspořádání zástavby B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m.

Koncept tedy navazoval na dlouhodobou podobu zástavby a stávající ÚPmB, který pro dané území stanovil v západní části (1/3 území pro nízkopodlažní bytové domy) IPP 0,6 a ve východní části (2/3 území pro rodinné bydlení) IPP 0,5.

Upravený Návrh ÚPmB však na daném pozemku povoluje výstavbu B/v4, tedy plochu bydlení volnou s výškovou úrovní 22 m s možností navýšení o další 3,5 m až 7 m. Tedy až 8podlažní bytové domy.

Změna v upraveném návrhu je jednak v rozporu s dlouhodobou koncepcí na daném pozemku, tak i se závaznou textovou částí upraveného návrhu ÚPmB v bodu 6.2 Obecné podmínky využití území, který stanoví, že záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území.

Změna je taktéž v rozporu se Stavebním zákonem 183/2006 Sb §18 Cíle územního plánování, který v odst. 1 stanoví, že "Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích."

Změna z B/d2 na B/v4 nerespektuje povahu zástavby Staré Líšně, která je z převážné většiny nízkopodlažní rezidentní s řadovými nebo samostatně stojícími RD a je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v dané lokalitě.

Současný upravený návrh uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň o výměře 4,1 ha na B/v4 odporuje i odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB pro lokalitu Li-15 Houbařská, kde se v charakteristice lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot, uvádí:

„V západní části je záměr na výstavbu bytových domů a veřejných prostranství, který vhodně naváže na stávající sídliště. Ostatní plochy jsou určeny pouze pro nízkou rezidenční zástavbu, která svým charakterem má navázat na stávající zástavbu ve Staré Líšni."
Zdůvodnění zástavby B/v4, že se jedná o přirozené pokračování sídliště, je zcela účelové a nesmyslné. Stávající panelové sídliště Nová Líšeň je ohraničeno ulicemi Jedovnická a Novolíšeňská. Směrem na východ a sever za ulicí Novolíšeňská navazují na sídliště nízkopodlažní BD, které přecházejí v RD. Tento charakter nebyl narušen ani při výstavbě sídliště nová Líšeň v 80. letech 20. století, kdy na RD navazují nízkopodlažní bytové domy na ulicích Kosíkova, Puchýřova, Svánovského a Popelákové (viz. stabilizované území B/v3).

Takové zdůvodnění je zcela účelové, bez respektu k lokalitě a v rozporu se zásadami územního plánování a v rozporu se stavebním zákonem i samotným upraveným návrhem ÚPmB a zadáním územního plánu města Brna.

Nově navržená výstavba B/v4 tak nejen že nebude přirozeně navazovat na stávající výstavbu, ale bude zároveň vytvářet výrazný protipól lokalitě Kostelíček, která je obyvateli Líšně vnímána jako významný líšeňský bod. Pro obyvatele Líšně má stejnou hodnotu jako pro obyvatele Brna dominanta hradu Špilberk nebo katedrála Petrov, tak jak je zmíněno i v textové části ÚPmB "Významnou hodnotou je veduta města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly narušit vedutu města."

Pro lokalitu Li-16 Kostelíček byl v prosinci 2020 stanoven regulační plán vyhlášený veřejnou vyhláškou č.j. MMB/0481604/2020 Regulační plán Kostelíček, Brno-Líšeň. V něm je mimo jiné uvedeno "*Z hlediska ochrany krajinného rázu je velmi citlivá přechodová hrana mezi zastavěnou částí města a přírodním zázemím ...*" a "*Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládaná nová bloková zástavba. Vzhledem k přímé návaznosti města na CHKO Moravský kras, přírodním hodnotám v území a krajinnému rázu Líšně je navrhována koncepce postupného zahušťování zástavby v řešené ploše. Návrhem blokové zástavbou RD se dotváří založená struktura této části Líšně a řešen je prostorový přechod mezi zástavbou a přírodním prostředím návrší Kostelíček. Tento přechod je navržen v podobě samostatně stojících RD s rozsáhlými zahradami.*"

Stejnou charakteristikou jako Li-16 Kostelíček jsou v upraveném návrhu ÚPmB popsány i lokality Li-17 Šimáčkova a Li-20 Střelnice, které přímo navazují na lokalitu Li-15 Houbařská. Přičemž lokalita Li-20 Střelnice byla v návrhu ÚPmB z roku 2020 součástí Li-15 Houbařská.

Z výše uvedeného je zřejmé, že závěry z regulačního plánu je možné a nutné vztáhnout i na lokalitu Li-15 Houbařská. Blízkost CHKO Moravský kras a existující struktura této části Líšně musí být respektována nejen v lokalitě Li-16 Kostelíček, ale i v jejím okolí, jinak se naruší existující vazby, hodnoty, struktura a charakter výstavby v celém území této části Líšně.

Změna uspořádání zástavby na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň z B/d2 na B/v4 je vstřícná pouze k vlastníkovi pozemku. Ten o tuto **změnu neúspěšně žádal** a v rámci řízení sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0201911/2015, č.j. MMB/026023/2015, **bylo navýšení zamítnuto.**

Taktéž ve 44. souboru změn ÚPmB pod číslem B36/15-I bylo posuzováno, zda může dojít k navýšení IPP na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň. Navýšení bylo zamítnuto jak ze strany městské části Brno-Líšeň, tak se strany náměstka primátora pro oblast rozvoje města. Důvodem ze strany náměstka primátora bylo „*v předchozích územních studiích bylo prověřeno, že stanovené IPP je dostatečné k efektivnímu využití pozemkou pro rozvoj bydlení, které vytvoří přirozený přechod mezi intenzivní vysokopodlažní zástavbou na západní straně a rodinným bydlením na straně východní.*"

Z výše uvedeného vyplývá, že navyšování indexu IPP a další zvyšování hustoty obyvatel je se strany MČ Brno-Líšeň, tak ze strany náměstka primátora opakovaně zamítáno. Navíc je požadována taková výstavba, která **bude plynule navazovat na stávající rodinné bydlení v lokalitě.**

Návrh na změnu uspořádání zástavby na B/v4 je tedy v rozporu s dlouhodobými požadavky města Brna i MČ Brno-Líšeň na podobu zástavby.

V současné době na území probíhá územní řízení č.j. MCBSLA/03456/19/OVÚR/POKI, Sp. zn. S MCBSLA/00111/018/POKI nazvané BYDLENÍ PANORAMA – obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská", Brno-Líšeň, ve kterém je dlouhodobě namítána výšková zástavba 6 NP jak účastníky řízení, tak usnesením zastupitelstva MČ Brno-Líšeň i peticí občanů Líšně.

V rámci odvolání v uvedeném řízení účastníci uvádějí přesné důvody, proč je navržená výstavba v rozporu s platným územním plánem. Hlavním důvodem je vykazování nadzemních pater RD a BD jako podzemních a dále nezapočítání teras do výpočtu IPP. Tato manipulace umožňuje žadateli postavit na pozemku větší množství RD a BD než je platným územním plánem přípustné.

Na podporu svých argumentů dokládám citace z jiných řízení, které vydal Odbor územního plánování a rozvoje, Odbor územního a stavebního řízení a Nejvyšší správní soud.

Č.j. MMB/0379404/2016/Mak, spis zn. 4100/OÚPR/MMB/0379404/2016 *"Upozorňujeme, že při výpočtu IPP se započítávají terasy a lodggie, balkóny vystupující mimo hlavní objem stavby se nezapočítávají."*

Č.j. MMB/0075229/2018, spis zn. OUSR/MMB/0007071/2018 *"Za podzemní se považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu ... Není možné každou budovu, která je částečně zanořena pod úroveň terénu, automaticky považovat za budovu s podzemním podlažím a vyloučit tak, aby byla do hodnoty indexu podlažní plochy započítána všechna podlaží, která jsou pro tyto účely významná."*

NSS rozsudku ze dne 19.4.2013 č.j. 8 As 75/2010 – 165, *„Právní výklad, který každou budovu, která je postavena ve svahu, a je tedy částečně (na jedné straně domu) zanořena pod úroveň terénu, považuje za budovu o více podzemních podlažích a vylučuje tak to, aby formálně byla rodinným domem, je v očividném rozporu s obvyklým chápáním pojmu „podzemní podlaží". Ještě méně je takový názor pochopitelný tehdy, když tato „podzemní podlaží" s obytnými prostorami jsou z větší části umístěna nad zemí, mj. s plnohodnotnými okny a vstupními dveřmi z ulice, přičemž „první podzemní podlaží" je užíváno jako hlavní obytné podlaží" ... „Pouze pro ilustraci lze poznamenat, že podobným výkladem by bylo lze například označovat u Vily Tugendhat podzemním podlažím i její světoznámý hlavní obytný prostor, a to jen proto, že vila byla postavena ve svahu (viz nominační dokumentace Vily Tugendhat dostupná na* http://whc.unesco.org/uploads/nominations/1052.pdf*). Takový výklad je nejen (v kontextu projednávané věci) zřetelně účelový, odporuje běžné zkušenosti, a nemůže obstát."*

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená výstavba v probíhající územní řízení na pozemku p.č 5049/24, včetně plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a MMB, je v rozporu s platným územním plánem. Proto i změna funkčního využití pozemku z B/d2 na B/v4 dále zvyšuje negativní dopad plánované výstavby jak na majitele okolních pozemků, tak i na celé území této části Líšně. Změna na B/v4 je pouze ve prospěch majitele pozemku p.č 5049/24 a umožňuje intenzivnější výstavbu než dle stávajícího územního plánu. Na **majitele okolních pozemků nebere žádný ohled** a v konečném důsledku budou jejich investice a majetek znehodnoceny. **Je narušeno i jejich právní očekávání, že uzavřené smlouvy budou dodrženy.**

Pokud se zachová funkční využití uvedené v konceptu ÚPmB jako B/d2, tedy plocha bydlení s rodinným volným uspořádáním s maximální výškovou úrovní 10 m, a bude dodržen plynulý přechod mezi stávajícím rodinným bydlením, nebude poškozen ani majitel pozemku p.č 5049/24 ani majitelé okolních pozemků.

Upravený návrh ÚPmB počítá s navýšením obyvatel v lokalitě Li-15 Houbařská o 1624. Koncept ÚPmB varianta II počítal s růstem obyvatel o 831. Jedná se o navýšení o 793 obyvatel oproti variantě II. Zároveň nepočítá
s odpovídající občanskou vybaveností.

V zadání upraveného návrhu ÚPmB je definováno, že sídliště nemají dostatečné občanské vybavení a dopravní infrastrukturu a tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť a mají být vymezeny plochy pro chybějící funkce v území, např. parkování. **Navrhovaná změna jde zcela proti zadání ÚPmB.**

Navrhovaná změna je v rozporu se zadáním územního plánu města Brna v těchto bodech.

6.1 Požadavky a podmínky pro rozvoj města
V zájmu principu trvale udržitelného rozvoje, který v územním plánu znamená dlouhodobou stabilitu rozvojových záměrů, šetrné využívání územních zdrojů a respekt k přírodním a kulturním hodnotám v území.

6.2 Požadavky na zohlednění hodnot území
Respektujte charakter, který si dodnes zachovává i vesnická zástavba v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury. Sídliště nemají většinou dostatečné občanské vybavení, dostatek pracovních příležitostí, nemají zajištěnu dopravu v klidu. Tento stav je zhoršován zahušťováním sídlišť.

11.1 Bydlení
C. Požadavky na řešení
Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).

11.4 Občanské vybavení
Současné problémy občanské vybavenosti v městě Brně jsou:

Nekoncepční a neuvážené zastavování rezerv pro občanské vybavení zařízeními pro jiné funkce (formou změn ÚPmB nebo jeho nerespektováním).

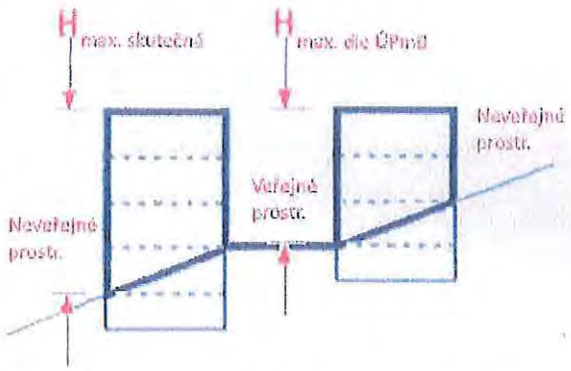
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Takto definovaná výška budovy povede k manipulacím se skutečnou výškou budovy. Bude možné realizovat budovu vyšší, než připouští daná výšková úroveň.

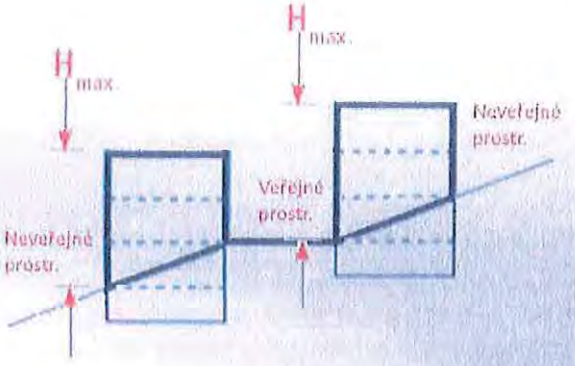
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu (viz obr. 1).

Běžně užívaná metodika výpočtu výšky budovy je od nejnižšího bodu přilehlého terénu. V tomto případě mají všechny budovy ve svahu stejnou maximální výšku (viz obr. 2).

obr. 1



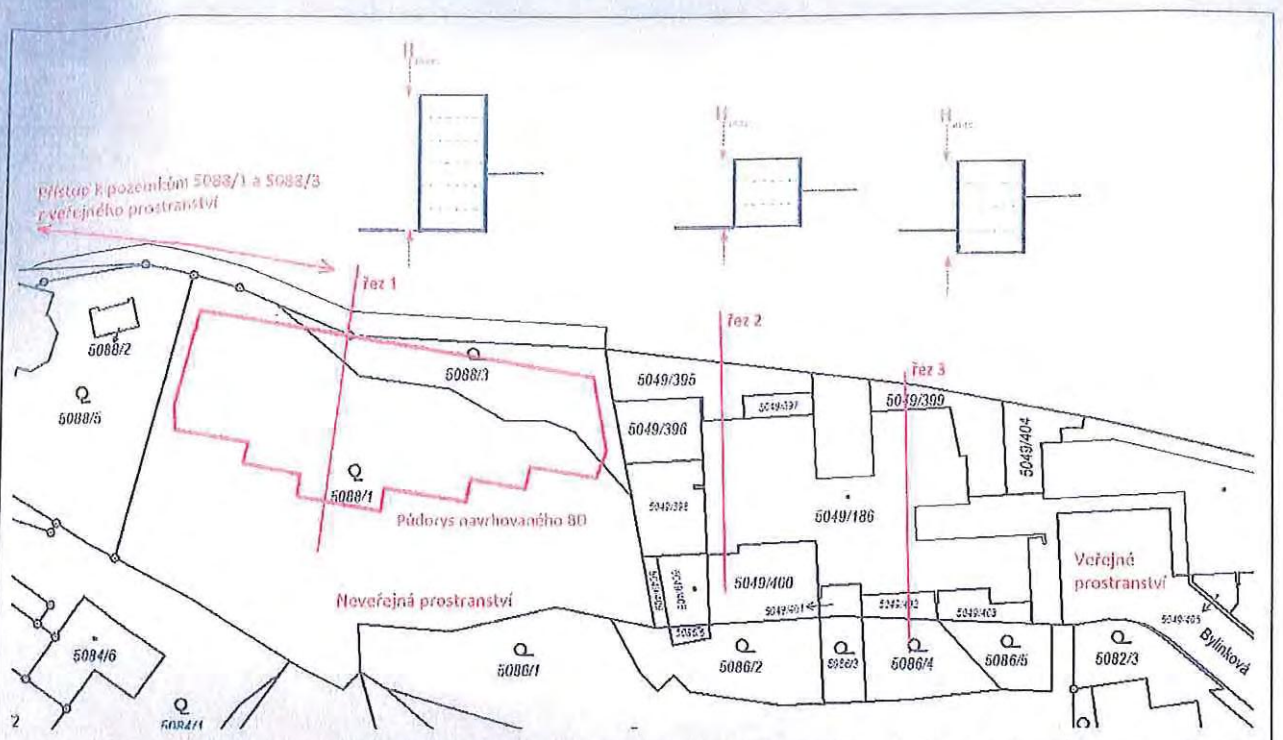
obr. 2



Rozdíl výše staveb může být i větší. A to v případech, kdy je zastavované území umístěné v údolí, které má volný stavební pozemek přístupný z horní hrany údolí. Zbylá část údolí je zastavěná s přístupem z dolní části údolí bez možnosti přístupu k volnému stavebnímu pozemku.

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu v[redacted]raxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V Brně dne 26. 6. 2021	Po[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338291/2021
Námitky

MMB/0338291/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Námitce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využiti plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námitce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.
Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námitky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

MMB/0338291/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.
Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.
Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiných způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.
K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338393/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6537

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	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno-Medlánky, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

Městská část	Medlánky
Katastrální území	Medlánky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] okalita Na Sekarách

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Upravený návrh nového ÚPmB navrhuje cyklostezku přes náš pozemek, změnou části našeho pozemku pl. zahrádek na plochu veřejných prostranství. S tímto zásadně nesouhlasíme.

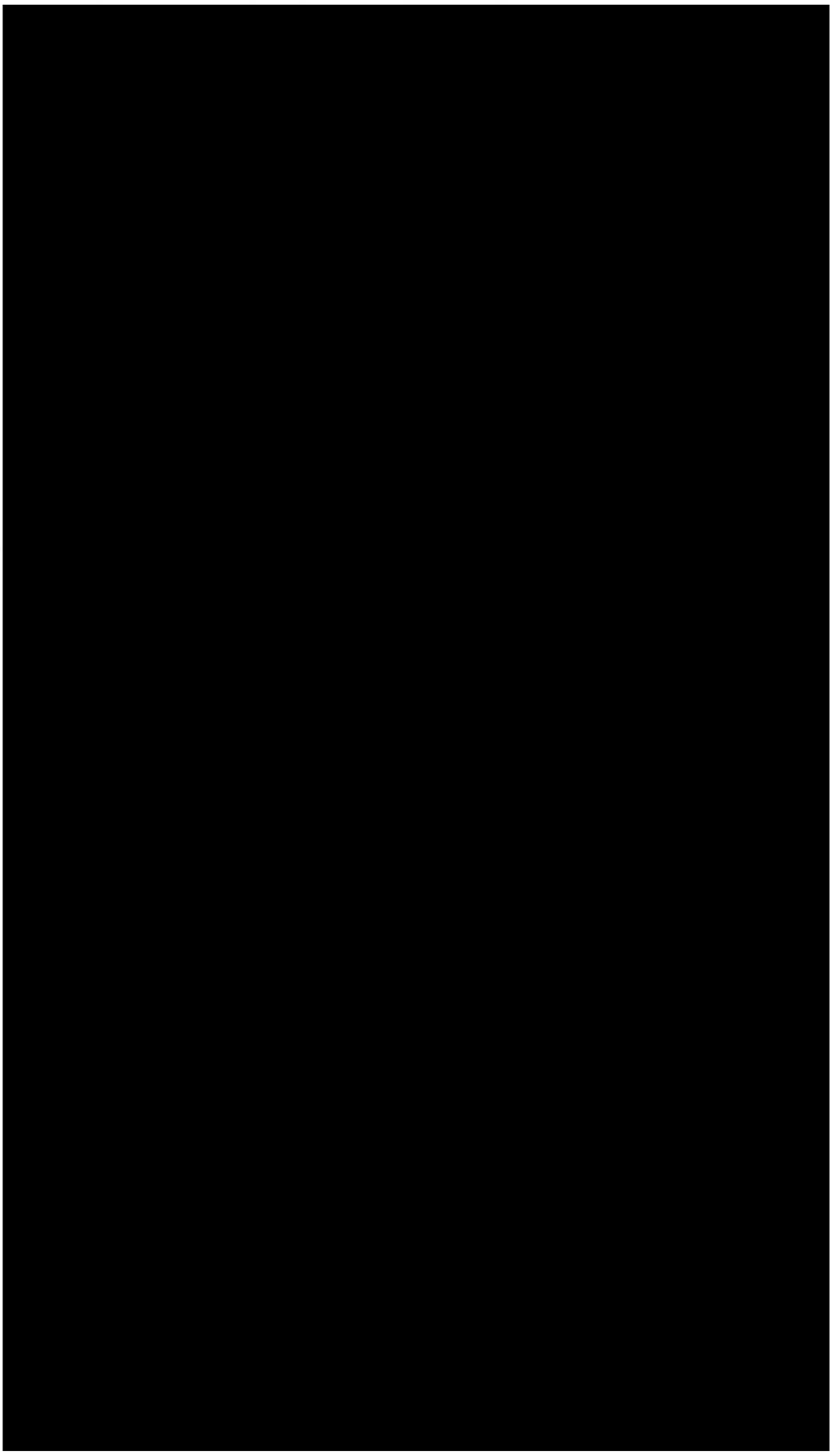
Příjezd na pozemek je již nyní obtížně dostupný. Zábor pozemku by to terénně asi zcela znemožnil. Využití pozemku ke svému účelu je již nyní limitováno vedením skrze pozemek plynovodu VTL skupiny B1 a hlavní trasy nadzemního VN. Další omezení v tomto případě zábor pozemku, by mělo podstatný vliv na funkčnost, využití a cenu pozemku.

Máme 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.

[redacted]

V Brně dne 25. 6. 2021

**nehodící se škrtněte*



MMB/0338393/2021
Námitky

MMB/0338393/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezená plocha veřejných prostranství umožňuje existenci obslužných komunikací, dle souhrnného výkresu dopravy je zařazeno do systému vybraných samostatných cyklotras. Hlavní výkres územního plánu je zpracován v měřítku 1:10 000, šířka veřejného prostranství je tedy vymezena tak, aby byla komunikace v tomto zobrazení graficky čitelná. Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměrů, koridory cyklistických tras znázorňuje schematicky. Řešení v lokalitě vychází z Generelu cyklistické dopravy na území města Brna a koordinaci návazností na existující cyklotrasy požaduje i nadřazená územně plánovací dokumentace ZÚR JMK. Podoba a šířka při případném záměru budování cyklostezky a výčet dotčených pozemků je záležitostí konkrétní podrobné projektové dokumentace, tedy není v podrobnosti územního plánu. Neplatí, že by osa komunikace či dráhy (ve smyslu technického názvosloví) musela být navržena ve stopě komunikace či dráhy. Pro tyto pozemky není územním plánem vymezena veřejně prospěšná stavba nebo předkupní právo a bez souhlasu vlastníka nebo majetkoprávního vypořádání tedy nelze na vašich pozemcích žádný záměr realizovat. Návrh cyklotrasy tedy zůstane v návrhu ÚPmB ve stávající stopě, protože se jedná dle výše uvedeného schematické zobrazení a námitce se nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338398/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6541

1448

DS

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

mního plánování a rozvoje
va 67
601 67 Brno

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání ve formě Veřejné vyhlášky, č.j. MMB/0233240/2021

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	**TRINOM Brno, výrobní družstvo**
Datum narození/ Identifikační číslo	**IČ: 47910551**
Trvalé bydliště/ sídlo	**Jezuitská 13/11, Brno-město, 602 00 Brno**

E-mail: odevy@trinom.cz tel. č. 606 511 499

~~Jsem - nejsem*)~~ ~~občan města Brna~~

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

katastrální území **Kníničky** parc. č. **707/1**

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka) - Grafická část

Městská část	Brno - Kníničky
Katastrální území	Kníničky (611905)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 707/1
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	--------

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: ANO počet příloh 2x

Námitka č. 1:

Jako vlastník pozemku p.č. 707/1 v k.ú. Kníničky podávám námitku proti změně charakteru funkce pozemku v grafické části navrhovaného územního plánu, kdy v aktuálně platném územním plánu města Brna je pozemek veden jako: **plocha s objekty pro individuální rekreaci**. V upraveném návrhu nového územního plánu je však nově pozemek p.č. 707/1 z převážné části veden jako: *plocha krajinné zeleně* a jen v minimální ploše je evidován jako *plocha zahrádek*. V rámci uplatnění námitky žádám, aby byla zachována **plně** stávající funkce a charakter pozemku, zajištěna plná kontinuita charakteru a užívání pozemku soukromým vlastníkem a byl tedy **celý** pozemek v grafické části převeden do funkce: **plocha zahrádek**, stejně jako pozemky ostatních soukromých osob v okolí dotčeného pozemku a dále stejně jako pozemky p.č. 671/1 a 492/33, k.ú. Kníničky, které ve stávajícím plánu nemají ani funkci plochy s objekty pro rekreaci a jsou evidovány jako zemědělský půdní fond a přesto jsou převedeny do funkce zahrádek.

1 1

Námitka č. 2:

Jako vlastník pozemku p.č. 707/1 v k.ú. Kníničky podávám námitku proti vymezení hranice zastavěného území města na pozemku p.č. 707/1 v grafické části územního plánu a žádám, aby došlo k posunu hranice

2 2

zastavěného území města na pozemku p.č. 707/1 minimálně do obdobné "hloubky" jako u pozemku p.č. 711 a 714, k.ú. Kníničky nebo podél celé hranice pozemku p.č. 707/1.

Obrázek č. 1 (zdroj www.brno.cz – platný územní plán města Brna)

2 2

Námitka č. 3:

3 3

Pokud nebude plně vyhověno námitce č. 1, tak žádám, aby v dotčené oblasti nebyly rozšiřovány plochy zahrádek a plochy pro rekreaci, jmenovitě pozemky p.č. 671/1 a 492/33, k.ú. Kníničky a návrhové plochy p.č. 3555, p.č. 3557, p.č. 3558, p.č. 3559, vše k.ú. Kníničky v oblasti hotelu Maximus. Tímto rozšířením a současně nevyhověním námitce č. 1 dochází k jasné a selektivní diskriminaci majitele pozemku p.č. 707/1.

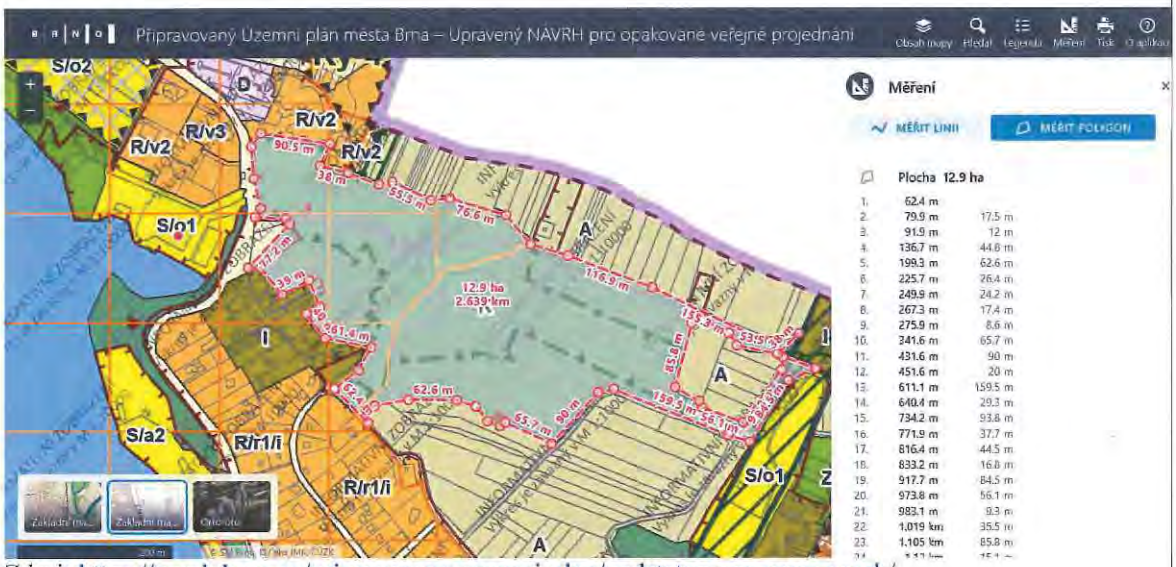
Zdůvodnění námitky č. 1:

Stávající funkcí pozemku p.č. 707/1 v k.ú. Kníničky dle platného územního plánu je plocha s objekty pro individuální rekreaci. Dle definice této funkce je pozemek určen pro:
- slouží pro soustředěnou **individuální rekreaci** v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

Pozemek je tak v současné době možné využít pro soukromou rekreaci, čehož vlastníci majitele – členové družstva a jejich další rodinní příslušníci využívají a také z toho důvodu byl pozemek do družstva vložen. Případná jeho změna na krajinou zeleň tak znemožní aktuální individuální využívání pozemku členy družstva nebo případně jinými soukromými osobami, přičemž tímto znehodnocením funkce pozemku dojde automaticky i ke znehodnocení hodnoty pozemku jako majetku družstva a k poklesu jeho reálné ceny.
Vlastník v tomto směru již v minulosti pořídil studii zastavitelnosti pozemku rekreačním objektem a činí postupné kroky, které směřují k záměru vystavět na pozemku rekreační objekt. Pozemek je již nyní napojen na elektrickou rozvodnou síť, dále má vlastník platné stavební povolení pro výstavbu vrtané studny pro zálivku zahrady a napouštění bazénu, přičemž předpoklad kolaudace stavby studny včetně technologie je očekáván do 31.12.2021. V minulých letech proběhla na pozemku také výsadba ovocných stromů, ovocných keřů a okrasných rostlin + dřevin a další dílčí úpravy pozemku za účelem individuální rekreace a zahradničení (ohniště atd.).
Samotný pozemek je dále plně přístupný automobilem a je na něm dostatek místa pro vlastní parkování mimo veřejné plochy. Dále je v okolí dostatek velkokapacitních parkovišť pro případné odstavení vozidel návštěv.
Za této situace vlastník pozemku nesouhlasí s tím, aby byl převeden stavební pozemek (možnost výstavby rekreační chaty do max. 50 m^2) na nestavební pozemek a bylo umožněno jeho veřejné užívání.

Územní plánování by mělo respektovat zásadu přiměřenosti a zasahovat do vlastnického práva jen s výraznými omezeními, které by se primárně měly týkat ochrany veřejného zájmu. Zásahy by se měly omezit jen na nezbytně nutnou míru, měly by se dít nejšetrnějším způsobem, neměly by být **diskriminační** a obec by neměla projevovat **libovůli**. Dále by nemělo docházet k tomu, že některé pozemky ve specificky malé oblasti při stejné charakterové funkci ve stávajícím územním plánu jsou v navrhovaném územním

plánu vedeny v rozdílných funkcích, přičemž jeden je stavební a druhý ne (viz pozemky p.č. 671/1; 492/33; 711; 714 atd. vše k.ú. Kníničky).
Obec by také v případech, kdy požaduje přesun pozemků do veřejné zeleně měla především upřednostnit své pozemky v daném území (např. pozemky p.č. 704/2; 704/1; 703; 722/5 atd. vše k.ú. Kníničky) a reálně velmi důsledně zvažovat individuální zásahy do soukromých pozemků s ohledem na velikost celkové plochy krajinné zeleně vůči původnímu stavu v oblasti (stávající výměra krajinné zeleně okolo pozemku p.č. 707/1 ve stávajícím územním plánu je 21380,8 m^2 + 9965,5 m^2 + funkce lesa 10188,7 m^2 + 2261,9 m^2 =43.796,9 m^2 vs návrhová plocha krajinné zeleně v novém upraveném UP je cca 129.000 m^2). Došlo tak v oblasti k nárůstu krajinné zeleně o více jak **290%**. Za této situace by tak mělo být pro navrhovatele přiměřeně akceptovatelné, aby z této návrhové plochy vyjmu pozemek p.č. 707/1 o výměře 1.147 m^2 (tj. cca **0,8%** návrhové plochy) a ponechal ho plně ve funkci *Zahrádky*.



Zdroj: https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/podstatne-upraveny-navrh/

V této věci bych také rád upozornil na to, že z pohledu zachování zeleně vůči výměře pozemku požaduje funkce *Zahrádky* min. 80% zastoupení zeleně na terénu, tj. z pozemku p.č. 707/1 by muselo být zachováno min. 917,6 m^2 zeleně, tj. nedocházelo by přesunem do funkce *Zahrádek* k nijak zásadní změně v území z pohledu zeleně.
Vlastníkovi dále z definice krajinné zeleně ani není plně jasné, jak by měl pozemek v případě změny na krajinnou zeleň dále využívat, když hlavním funkcí má být poskytování ekosystémových služeb, přičemž dle definice se plochy městské zeleně od ploch krajinné zeleně odlišují zpravidla vyšší mírou kulturních zásahů člověka, z čehož vlastníkovi plyne, že by měl nechat soukromý pozemek snad zcela zarůst a neudržovat.

Jako vlastník pozemku se také odkazuji na odůvodnění navrhované změny ÚP, od str. 315 – bod 5.9.12 Rekreace, rekreační oblasti:
Hlavním cílem vymezení rekreačních oblastí je vytvoření podmínek pro veřejnou rekreaci a sport v dostatečně atraktivním prostředí. Vedle uvedené základní teze jsou pro vymezení rekreačních oblastí (RO) důležitá i další kritéria:
- situování v blízkém zázemí urbanizovaného území, převážně v rámci nezastavěného území;
- snadná dostupnost individuální i hromadnou dopravou;
- vyšší územní potenciál;
- koncentrace rekreačních aktivit, tradiční rekreační využívání a pestrost skladby rekreačních činností;
jednotný přístup ke způsobu vymezení tak, aby RO zahrnovaly plochy, ve kterých lze uplatnit režim RO bez narušení zájmů ochrany přírody a krajiny a ve kterých na druhé straně bude možno RO ochránit před případnými negativní vlivy rušících činností na rekreační využití;
- upřednostnění mimoprodukčních funkcí zemědělské půdy;
- minimalizace zahrnutí stávajících rozsáhlejších lesních porostů z důvodu jejich ochrany před nadměrným umísťováním rekreační vybavenosti.
Nejvyšší míru kontinuity s dosavadním vymezením vykazuje RO Přehrada, která umožňuje velmi různorodé formy veřejného rekreačního a sportovního využití (např. vodní sporty, koupání, pěší turistiku,

cykloturistiku, rybaření, chataření, pobytovou rekreaci v komerčních zařízeních, jiný neorganizovaný sport, pořádání kulturních akcí). Prostor kolem přístaviště je i hlavním centrem vybavenosti RO s rekreační vybavenosti všech rozlišovaných typů (drobná rekreační vybavenost, komerční rekreační stavby, veřejně přístupná rekreační a sportovní zařízení nestavební povahy). **U této RO dochází pouze k dílčím redukcím vymezení, a to především o souvislejší partie lesů, dosud nedotčené výstavbou rekreačních chat, a také o dosud zemědělsky obhospodařované pozemky u hradu Veveří u Mečkova.**
V tomto směru jako vlastník uvádím, že v oblasti RO Přehrada byla většina ploch ve funkci *plocha s objekty pro individuální rekreaci* transformována do nového upraveného návrhu územního plánu na plochy *plocha pro rekreaci* nebo plocha *zahrádky*. Přesto však nedošlo k transformaci pozemku p.č. 707/1 a to i přes skutečnost, že odůvodnění změn avizuje, že k redukcím těchto ploch dochází pouze u lesních pozemků nebo v oblasti hradu Veveří, což pozemek p.č. 707/1 ani v jednom bodě nesplňuje.
Obdobně můžeme nalézt i rozpor v odůvodnění navrhované změny ÚP, od str. 316 – bod 5.9.13 Zahrádky. Ve stávajícím územním plánu je většina zahrad nebo zahradních osad v oblasti RO Přehrada evidována právě v ploše *plocha s objekty pro individuální rekreaci*. Samotné odůvodnění uvádí:
Zahrádky jsou specifickým způsobem **rekreace** ve městě Brně. Zahrádkaření je na území města široce rozšířené, má již dlouholetou tradici. Vzhledem k této skutečnosti je většina zahrádek **zachována pro současné využití.**
Rozmístění a celkovou rozlohu ploch zahrádek ovlivňují především následující skutečnosti:
- potřeba zmírnit nerovnoměrné rozmístění stávajících zahrádkářských lokalit na území města;
- potřeba najít určitou náhradu za stávající, z pohledu potřeb rozvoje města nevhodně umístěné, často však intenzivně využívané zahrádkářské lokality (Kraví hora, Žlutý kopec aj.);
- potřeba přemístit zahrádkářské lokality z širšího centra města a uvolnit jejich plochy pro jiné využití;
- reakce na celkový útlum zahrádkaření spojený s existencí řady ladem ležících zahrádek.
A to vždy:
- v návaznosti na stávající zahrádkové lokality;
- v místech málo vhodných pro velkoplošné obhospodařování zemědělské půdy na okraji zastavitelného území města;
- mezi plochami bydlení a výroby;
- na stávajících ladem ležících zemědělských pozemcích.

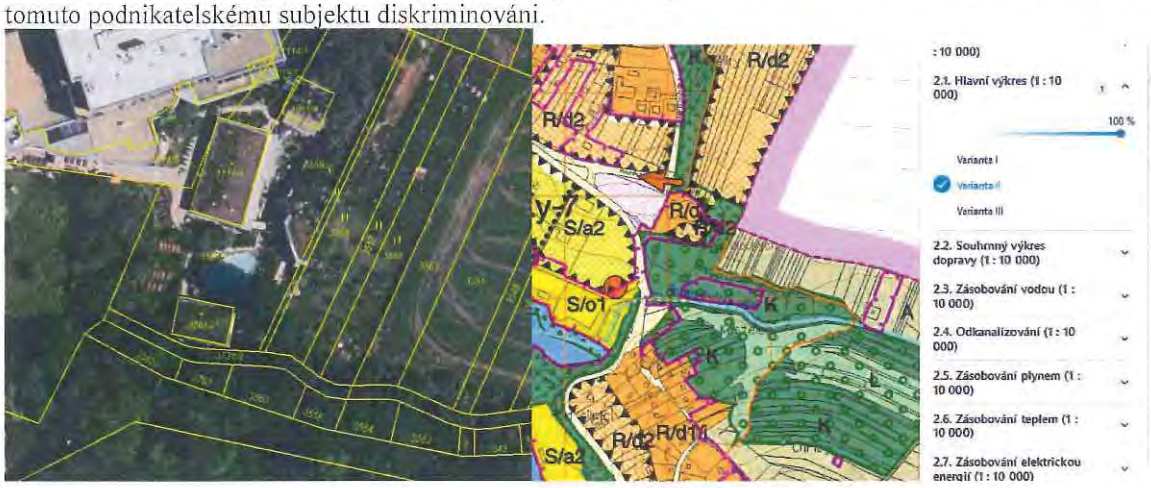
Dle výše uvedeného pozemek p.č. 707/1 dostatečně splňuje odůvodnění pro umístnění plochy zahrádek na celou plochu pozemku, neboť:
- pozemek p.č. 707/1 je nyní evidován jako *plocha pro individuální rekreaci* a plně navazuji na zahrádkovou lokalitu vymezenou v návrhu nového územního plánu
- sám o sobě pozemek p.č. 707/1 není vhodná pro velkoplošné zemědělské obhospodařování a ani jej tak stávající vlastník nemíní využívat a je na okraji zastavitelného území
- pozemek je přístupný z veřejně přístupné účelové komunikace ve vlastnictví statutárního města Brna, pozemek je dále plně napojen na elektrickou energii (zřízeno odběrné místo s elektroměrem) a dále vlastník pozemku na své vlastní náklady na pozemku zřídil vrtanou studnu pro závlahu zahrady, tj. pozemek je plně vhodný pro provozování zahradní činnosti a tato činnost je zde také vlastníkem provozována.
- velikost pozemku umožňuje parkování vlastníka na svém pozemku, přičemž v okolí je dostatek parkovacích míst na veřejných parkovištích pro případné návštěvy, stejně tak je dostupná i rekreační vybavenost v okolí
- pozemek se nenachází v záplavové oblasti ani v blízkosti pozemku není žádná chráněná krajinná oblast
Fotky pozemku p.č. 707/1, k.ú. Kníničky:

Z výše uvedeného vyplývá, že původní funkce pozemku p.č. 707/1 by právě v oblasti RO Přehrady měla být zachována a to i s ohledem na upřednostnění mimoprodukční funkce zemědělské půdy a zachování kontinuity se stávajícím územním plánem. Pozemek je veden nyní jako plocha stabilizovaná a změna využití na krajinou zeleň je podle definice stabilizovaných ploch nepřípustná.

Vlastník pozemku p.č. 707/1 dále uvádí, že o **uvedenou změnu na krajinnou zeleň nežádal** a přesunem do **plocha krajinné zeleně** by došlo **ke znehodnocení soukromého charakteru** pozemku a základního vlastnického práva na soukromý charakter pozemku, neboť převodem do **plocha krajinné zeleně** by musel být pozemek dle §34 zákona o obcích veřejně přístupný a ani by majitel pozemku p.č. 707/1 nemohl plně využívat pro sebe všech plodů, které mu pozemek aktuálně přináší ve formě zasazených ovocných stromů a zeleniny. **Je nutné zdůraznit, že omezení soukromých vlastnických práv je možné pouze na základě zákona a pouze za náhradu**, kterou však obec v rámci přijímání územního plánu neposkytuje. V tomto směru odkazuji i na mediálně známou kauzu nové městské nemocnice na pozemcích ve vlastnictví VÚT, kde taktéž nedošlo ze strany pořizovatele územního plánu k jakékoliv předchozí interakci s vlastníky pozemků. Až po jejich jasném zamítavém stanovisku deklaroval zadavatel územního plánu v rámci médií, že na pozemcích soukromých vlastníků nebude plocha pro veřejné zdravotnictví zřízena. Požaduji proto zachování původního soukromého vlastnictví (*plocha s objekty pro individuální rekreaci*) a tak jako u ostatních majitelů této plochy v k.ú. Kníničky převedení do plochy zahrádek (případně ostatním majitelům byla *plocha s objekty pro individuální rekreaci* převedena do plochy rekreace).
Navrhovanou změnu tak jako vlastník vnímám jako nepřiměřený a svévolný zásah do vlastnických práv majitele, přičemž by došlo ke znehodnocení již realizovaných investic na pozemku i samotné hodnoty pozemku. Jen pořizovací náklady na realizaci výstavby vrtané studny přesáhly částku 150 tis. Kč, které by změnou soukromého charakteru pozemku přišly vniveč a museli bychom je v rámci žaloby vymáhat na pořizovateli územního plánu. Dalšími marnými náklady by bylo realizované částečné oplocení pozemku, zrušení elektrické přípojky na pozemku a cena ovocných stromů, které bychom nemohli používat pro vlastní potřebu.

V okolní oblasti pozemku p.č. 707/1 jsou dále nově v návrhu územního plánu vytvářeny plochy charakteru **plochy rekreace** na stávající zemědělské půdě – viz návrhové plochy Ky-6 (R/r1/i) a Ky-4 (R/v2), tj. za této situace, kdy je zabírána další zemědělská půda nevidíme důvod, aby byl zrušen stávající charakter našeho pozemku, když v oblasti se navrhují nové plochy k rekreaci. Návrh nového územního plánu by tak měl spíše snížit výměru v oblastech Ky-6 a Ky-4 a zachovat plochu rekreace na pozemku p.č. 707/1, který k rekreaci vlastníků slouží již nyní.
V tomto směru bychom rádi poukázali zejména na pozemky p.č. 671/1 a 492/33, k.ú. Kníničky, které se mění na *zahrádky* a pozemky p.č. 3555, p.č. 3557, p.č. 3558, p.č. 3559, vše k.ú. Kníničky, které se mění na *rekreaci*. Pozemky p.č. 671/1 a 492/33, k.ú. Kníničky přímo sousedí s biocentrem, proto případná argumentace, že u našeho pozemku musí být zachován odstup od biocentra neuspěje. Fotky p.č. 671/1 a 492/33:

U pozemků p.č. 3555, p.č. 3557, p.č. 3558, p.č. 3559, vše k.ú. Kníničky, je zase zřejmé, že se vychází vstříc vlastníkovi Maximus resortu, přičemž ten již uvedené pozemky nyní využívá pro svojí podnikatelskou činnost wellness centra, má je plně oplocené a v ani jedné variantě konceptu územního plánu nebyly tyto pozemky evidovány jako rekreace, ale naopak ve všech variantách jako zemědělské (A). Tyto pozemky taktéž přímo sousedí s vymezeným biocentrem. Nechápu tedy, proč u jiného podnikatelského subjektu lze rekreaci na zemědělské půdě rozšiřovat, ale u naší společnosti je rekreační funkce rušena. Cítíme se tak vůči tomuto podnikatelskému subjektu diskriminováni.



Obdobně jsou převáděny ze zemědělské funkce i pozemky kolem pozemku p.č. 2976, k.ú. Komín na funkci zahrádek a taktéž sousedí s biokoridorem.

Vlastník pozemku p.č. 707/1, k.ú. Kníničky, dále uvádí, že s vysokou pravděpodobností před schválením nového územního plánu města Brna vstoupí v platnost zahrádkářský zákon pod č. 221/2021 Sb. ze dne 9. 6. 2021 s účinnosti od 1.12.2021. Tento zákon v §8 obcím určuje, aby obce přispívaly k rozvoji zahrádkářské činnosti tím, že vytváří předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování, přitom může vymezit plochy k zahrádkářské činnosti v územně plánovací dokumentaci dle jiného právního předpisu.
Plochy zahrádek dle odborníků mají mimořádný význam pro omezení a zmírňování dopadů klimatických změn, pro potravinovou soběstačnost, biodiverzitu, ale i sociální soudržnost, spolkový život a ekologickou výchovu. Taktéž při veřejném projednání upraveného UP dne 21.6.2021 zaznělo ze strany pořizovatele, že je potřeba uvolnit kapacity městských parků (Lužánek atd.) v centru Brna (trvalé bydliště členů družstva) a zátěž rozprostřít do nových zahrádek a parků.
Jsem toho názoru, že rušením zahrádkářské funkce u pozemku p.č. 707/1 obec vůbec nerespektuje znění zákona a jde proti duchu zahrádkářského zákona. Dále v tomto směru uvádím, že je mi známo, že nejsem jediným vlastníkem pozemku v této oblasti, který je negativní změnou zasažen a dle mých informací námitku podali i vlastníci pozemku p.č. 710/1 a 722/4. V tomto směru tedy obci nic nebrání, aby v oblasti vymezila větší plochu zahrádek, tak jak zahrádkářský zákon předpokládá a utvořila kompaktní oblast zahrádek, nikoliv "zubové" hranice svědčící o selektivním výběru jednotlivých pozemků.

Rád bych podotkl, že zejména představitele obce jako zadavatele a zástupci zpracovatele do medií prezentují zcela opačný názor, než je pak v rámci samotného upraveného územního plánu aplikován:

„V uplynulých měsících jsem intenzivně jednal s řadou zástupců veřejnosti, konkrétně právě i zahrádkářů a občanských iniciativ. Snažili jsme se v maximálně možné míře zohlednit jejich připomínky. Řada návrhů byla vyslyšena, i když se k výsledku došlo třeba jinou než navrhovanou cestou. Naším cílem je, aby Brno zůstalo příjemným městem pro život, a proto v novém územním plánu dostávají zahrádky oproti tomu platnému větší prostor. Zároveň ale řada ploch dnes obsazených zahrádkami patří soukromníkům, kteří dlouhodobě požadují, aby tyto plochy sloužily obytné zástavbě. Na konkrétních místech se také snažíme aktivně plochy zahrádek vracet," prohlásil Filip Chvátal, radní pro územní plánování a rozvoj města Brna.

V platném územním plánu z roku 1994 je vymezeno 1080 hektarů zahrádek. *„V návrhu nového územního plánu, který jsme představili v březnu loňského roku, jich bylo o 16 % méně. Část zahrádek jsme totiž museli zrušit s ohledem na současný stav pozemků nebo zákonné limity. Na základě projednání a diskuzí jsme do něj ale přidali téměř 50 hektarů zahrádek a dál hledáme možnosti, jak zahrádkaření v Brně vyjít vstříc,"* upřesnil za zpracovatele ředitel Kanceláře architekta města Brna Michal Sedláček.

Zdroj: https://www.brno.cz/brno-aktualne/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/a/budoucnost-zahradek-v-brne-je-vysledek-kompromisu-vsech-jednajicich-zatim-zustavaji-ale-v-nekterych/

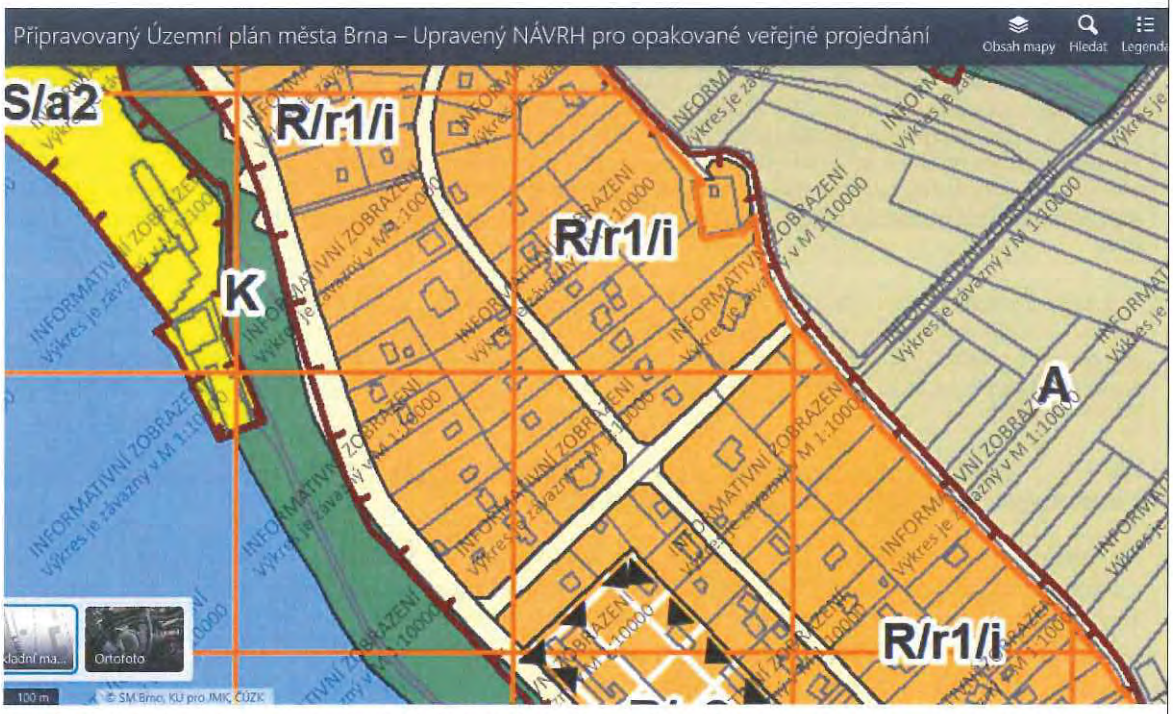
Na základě výše uvedeného tedy žádáme, aby k nám jako vlastníkům bylo přistupováno stejně jako k ostatním vlastníkům v okolí, byl předběžně respektován nový zahrádkářský zákon a byla zachována kontinuita stávající funkce a využití pozemku p.č. 707/1. V tomto směru tedy opětovně žádáme o zařazení plochy pozemku p.č. 707/1, k.ú. Kníničky do funkce *zahrádky*.

Zdůvodnění námitky č. 2:

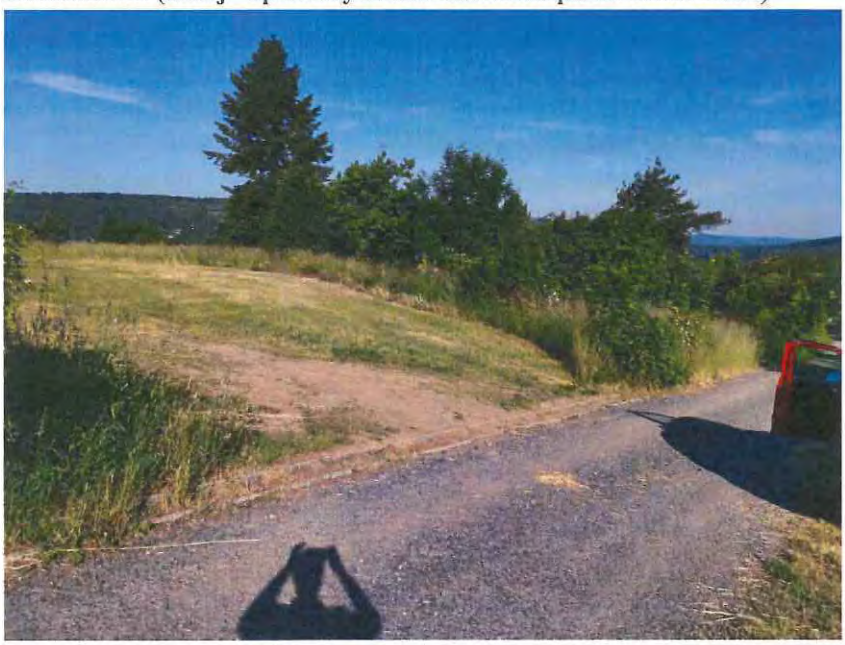
Vlastník pozemku p.č. 707/1, k.ú. Kníničky namítá, že ve stanovení hranic zastavěného území města **není v lokalitě přistupováno ke všem vlastníkům pozemku stejně a nediskriminačně**, neboť minimálně u pozemků p.č. 3404; 3401; 3402; 3400; 3398; 3397; 3396; 3389 a 3384, vše k.ú. Kníničky, jsou tyto pozemky v upraveném návrhu nového územního plánu zahrnuty do zastavěného území města, přestože nejsou plně oploceny, jsou volně přístupné a ve stávajícím uzemním plánu města (viz obrázek č. 1) byly vymezeny mimo hranice zastavěného území. Vlastník pozemku p.č. 707/1, k.ú. Kníničky se tak tímto postupem, kdy jeho pozemek je vymezen pouze v minimální části jako zastavěné území města cítí výrazně diskriminován, neboť oproti výše uvedeným pozemkům (p.č. 3404; 3401; 3402; 3400; 3398; 3397; 3396; 3389 a 3384) by v novém upraveném plánu města Brna byl znevýhodněn a to tím, že by nemohl na svém pozemku např. realizovat drobné stavby nebo oplocení bez nutnosti žádat o územní souhlas, neboť výstavba těchto drobných staveb nebo oplocení je podmíněna polohou pozemku v zastavěném území obce. Vlastník pozemku p.č. 707/1 proto žádá, aby nebyl vůči ostatním vlastníkům pozemků v lokalitě selektivně diskriminován a byla tak hranice zastavěného území města na pozemku p.č. 707/1 vymezena minimálně do obdobné "hloubky" jako u pozemku p.č. 711 a 714, k.ú. Kníničky nebo na hranici celého pozemku jako u pozemků p.č. 3404; 3401; 3402; 3400; 3398; 3397; 3396; 3389 a 3384, neboť charakterově se nyní v platném uzemním plánu jedná o stejné pozemky jako pozemek p.č. 707/1 (viz fotodokumentace) a není tak tedy důvod, aby k jednotlivým pozemkům v oblasti vymezení zastavěného území bylo přistupováno rozdílně. **Pokud nebude mojí námitce kladně vyhověno, požaduji, aby pak byly výše uvedené pozemky v lokalitě vyjmuty ze zastavěného území obce, neboť nejsou oploceny, nejsou zastavěny a jsou volně přístupné.**

Tento požadavek společně s námitkou č. 1 je opřen i o zdůvodnění navrhovaného územního plánu:

5.10.2.2 ZASTAVITELNÉ PLOCHY Zastavitelné plochy [§ 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona]jsou plochy vymezené ÚPmB k zastavění. Jedná se o území s předpokladem změn v účelu využití území, určená pro rozvoj města. Zastavitelné plochy jsou navrhovány především v návaznosti na zastavěné území s cílem dosažení kompaktnosti města. **Zastavitelné plochy jsou navrženy převážně na plochách zemědělských a na plochách zahrádek.** Nejsou zpravidla navrhovány na plochách určených k plnění funkcí lesa a v plochách přírodního zázemí. VÚPmB je na základě jejich posouzení a vyhodnocení z hlediska urbanistické koncepce tohoto územního plánu převzata většina dosud nenaplněných zastavitelných ploch z územního plánu z roku 1994 (ve znění jeho změn).



Obrázek č. 2 (zdroj upravený návrh územního plánu města Brna)



Pozemek p.č. 3404 a 3401

Pozemky p.č. 3398; 3397; 3396; 3389 a 3384

Pozemek p.č. 711

Zdůvodnění námitky č. 3:

V případě, že nebude vyhověno námitce č. 1, dojde k svévolné diskriminaci vlastníka pozemků p.č. 707/1 vůči ostatním vlastníkům pozemků p.č. 671/1; 492/33; 3555; 3557; 3558; 3559, vše k.ú. Kníničky, kterým bylo vyhověno ve změně jejich pozemků ze zemědělské funkce na rekreační nebo zahrádky, přičemž tyto pozemky se charakterově a pozičně od pozemků p.č. 707/1 zásadněji neliší. Při této selektivní diskriminaci pak vlastník pozemku p.č. 707/1 žádá, aby bylo ke všem vlastníkům v oblasti přistupováno stejně, a tedy nebyl povolen převod na zahrádky a plochy pro rekreaci a pozemky byly ponechány v zemědělské funkci nebo převedeny taktéž na krajinnou zeleň.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted] předseda družstva: TRINOM Brno, výrobní družstvo

**nehodící se škrtněte*

Magistrát města Brna
Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství

B | R | N | O

SP. ZN.: OVLHZ/MMB/0261052/2020 VYŘIZUJE: Ing. Pavel Wojtek Brno 5. 10. 2020
Č. J.: MMB/0419389/2020 TEL./E-MAIL: 542 174 145/wojtek.pavel@brno.cz

ROZHODNUTÍ

Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství (dále jen „Odbor VLHZ MMB"), jako věcně příslušný vodoprávní úřad podle ust. § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon"), jako příslušný speciální stavební úřad podle ust. § 15 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") a jako místně příslušný správní orgán podle ust. § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"),

žadateli (účastník řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu):
TRINOM Brno, výrobní družstvo, IČO 47910551, Jezuitská 13/11, 602 00 Brno

I.
vydává

podle ust. § 8 odst. 1 písm. b) bodu 1 vodního zákona

povolení k nakládání s podzemními vodami

k jejich odběru z **vrtané studny VS1**,

v kraji Jihomoravském, ve městě Brně, v k.ú. Kníničky, na pozemku p.č. 707/1, HGR 6570, č.h.p. 4-15-01-1470-1-00, útvar podzemních vod 65700, v tomto rozsahu:

<u>rozsah povoleného nakládání s vodami:</u>

Průměrný povolený odběr:	0,1 l/s
Maximální povolený odběr:	0,2 l/s
Maximální měsíční povolený odběr:	33,4 m³/měsíc
Roční povolený odběr:	301 m³/rok

Údaje o nakládání s vodami:

Počet měsíců v roce, kdy se podzemní voda odebírá	9
Původ odebírané vody	podzemní voda z hlubinného oběhu zvodnění vázané na tektonické poruchy skalního masívu
Typ odběrného objektu	vrtaná studna

K místu odběru není stanoveno ochranné pásmo.
Povolení k odběru podzemní vody je vydáváno bez ohledu na jakost vody v místě povolovaného nakládání.

Účel nakládání s podzemními vodami:
Zdroj podzemní vody pro závlahu zeleně a plnění bazénu.

Doba, na kterou se povolení k nakládání s vodami vydává:
Povolení k nakládání s podzemními vodami podle ust. § 8 odst. 1 písm. b) bodu 1. vodního zákona se vydává na dobu **do 31. 10. 2040.**

Orientační poloha povoleného nakládání s vodami v souřadnicovém systému JTSK:

	Y	X
Vrtaná studna VS 1	604 290,1	1 154 902,8

II.
vydává

podle ust. § 15 odst. 1 vodního zákona a ust. § 115 stavebního zákona

stavební povolení

k provedení stavby vodního díla – **vrtané studny VS1**

umístěného v kraji Jihomoravském, ve městě Brně, v k.ú. Kníničky, na pozemku p.č. 707/1.

Stavba je členěna na tyto objekty:
Vrtaná studna VS 1

Údaje o povolené stavbě vodního díla:

Počet vrtů	1 ks
Hloubka vrtu:	81 m
Výstroj:	PVC zárubnice o průměru 140/6,5 mm

Stručný popis stavby:
Jedná se o vrtanou studnu hloubky 81 m, která bude sloužit jako zdroj užitkové vody pro sezónní závlahu zeleně a plnění bazénu. Vrtaná studna je vystrojena PVC zárubnicí o průměru 140/6,5 mm, zhlaví bude tvořeno z betonových skruží DN 900 uložených nad sebou a bude vyčnívat 0,5 m nad terén. Přívod vody ze studny a elektropřípojka jsou řešeny v rámci samostatného projektu.

Materiál zhlaví studny:	betonové skruže
Způsob odběru podzemní vody:	ponorné elektrické čerpadlo
Účel vodního díla:	čerpání podzemní vody za účelem závlahy zeleně a plnění bazénu
Druh vodního díla:	studna, podle ust. § 55 odst. 1 písm. j) vodního zákona
Ochranné pásmo vrtané studny:	není stanoveno
Původ (odebírané) vody:	podzemní voda
Vlastník vodního díla:	stavebník
Zkušební provoz	NE

Orientační poloha vodního díla v souřadnicovém systému S-JTSK:

	Y	X
Vrtaná studna VS 1	604 290,1	1 154 902,8

Majetkové poměry:
Stavba je umístěna v k.ú. Kníničky na pozemku p.č. 707/1, který je ve vlastnictví stavebníka.

Pro provedení stavby vodního díla a povolení k nakládání s vodami se podle ust. § 15 odst. 3 vodního zákona, ust. § 115 stavebního zákona a ust. § 9 odst. 1 vodního zákona současně stanoví tyto podmínky a povinnosti:

1. Při provozu stavby nesmí dále dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami, zejména ropnými produkty ze stavebních a dopravních prostředků. Musí být rovněž zabráněno úniku těchto závadných látek do půdy nebo jejich smísení s odpadními nebo srážkovými vodami.
2. Stavbou ani jejím provozem nebudou narušeny hydrogeologické poměry v daném území.
3. Vlastník studny je povinen po celou dobu trvání stavby uchovávat projektovou dokumentaci stavby, prostřednictvím které je nakládání realizováno.
4. Vlastník studny je povinen udržovat studnu v řádném stavu tak, aby nedocházelo k ohrožování bezpečnosti osob, majetku a jiných chráněných zájmů.
5. Plocha kolem vrtané studny do vzdálenosti dosahu depresního kužele vytvořeného kolem jímacího objektu, nesmí být jakkoliv znečišťována a nejsou na ní dovoleny činnosti, které by mohly ohrozit jakost povrchové či podzemní vody. Jedná se o znečištění zdroje podzemní vody a přísun složek mající negativní vliv na organismus lidí a zvířat a ovlivňující senzorické vlastnosti vody, případně přísun složek, které by mohly způsobit havarijní zhoršení vody. Každá činnost prováděná v okolí vodního zdroje musí být konána tak, aby nedocházelo ke zhoršení jakosti a nezávadnost podzemní vody jímané z hydrogeologického objektu a zároveň aby nebyla ovlivněna vydatnost vodního zdroje. Z hlediska ochrany podzemních vod je třeba zabránit parkování stavební mechanizace v okruhu 12 m od vodního zdroje. V okruhu 12 m od vodního zdroje je rovněž zakázáno vypouštění na terén jakékoliv vody, vzniklé jako odpad ze stavební činnosti.
6. Pro účely měření čerpaného množství podzemní vody ze studny bude u studny osazen vodoměr.
7. Stavba vodního díla bude provedena podle projektové dokumentace ověřené vodoprávním úřadem, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení vodoprávního úřadu.
8. Při provádění stavby vodního díla je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
9. Při provádění stavby vodních děl budou dodrženy základní technické požadavky pro stavbu vodních děl a obecné technické požadavky na stavební konstrukce vodních děl.
10. Při provádění stavebních prací stavebník dodrží příslušné obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna.
11. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky statutárního města Brna 8/2009 o koordinaci výkopových prací na veřejných prostranstvích ve městě Brně.

12. Po celou dobu provádění prací bude zachován průjezd pro požární vozidla, vozidla záchranné služby a vozidla zásobování.
13. Výkopy na stavbě budou zabezpečeny a řádně označeny dopravními značkami, pokud zasahují do komunikačních pásů, a v noci osvětleny. Zemina z výkopů nesmí zasahovat do průjezdného pruhu komunikace.
14. Na stavbě bude umístěna informační tabule s uvedením názvu objednavatele a zhotovitele stavby, projektanta, osoby stavebního dozoru a s uvedením termínu výstavby. Za tento bod zodpovídá stavebník.
15. Stavebník oznámí vodoprávnímu úřadu Odboru VLHZ MMB termín zahájení stavby a název a sídlo oprávněné organizace, která bude stavbu provádět.
16. Stavebník zajistí řádné vedení stavebního deníku.
17. Stavebník bude dbát, aby při provádění nepoškodil sousední nemovitosti, a dbát, aby nedocházelo k nadměrnému hluku, znečištění okolí stavby, ničení zeleně, poškozování majetku a k nepořádku.
18. Pozemky dotčené stavbou budou po ukončení stavby uvedeny do původního stavu, resp. do stavu umožňujícího jejich nerušené původní užívání.
19. Bude dodržována norma ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
20. V případě, že stavebník při výstavbě objeví nepředpokládaná umístění technických sítí, oznámí tento stav jejich správcům a splní podmínky jejich zabezpečení.
21. Jímací zařízení bude provedeno pouze z jakostních a čistých, dosud nepoužívaných stavebních hmot, které jsou odolné proti škodlivým vlivům vody a půdy a odpovídají příslušným materiálovým normám.
22. Při výstavbě je nutné dbát na ochranu vodního zdroje a zabránit mechanickému poškození výstroje studny a zabránit ohrožení kvality podzemní vody ve studni.
23. Stavba bude provedena podle pokynů hydrogeologa, který bude přítomen při její realizaci.
24. Jímací objekt bude proveden a provozován podle ČSN 75 5115 Jímání podzemní vody v platném znění.
25. Při provádění stavby musí být dodrženy požadavky dotčených orgánů a účastníků řízení:
    Odbor životního prostředí MMB, stanovisko ze dne 6. 8. 2020 pod č.j. MMB/0270218/2020/JN(DS):
    OŽP MMB požaduje dodržení platné legislativy – zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a dodržení ČSN 839061 Vegetační úpravy – ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech.
26. Minimálně 15 dnů předem stavebník telefonicky vyzve vodoprávní úřad ke kontrolním prohlídkám stavby, a to na dny úterý a čtvrtek. Kontrolní prohlídky budou prováděny v těchto fázích výstavby:
    - po provedení vrtané studny (výstroje a nadzemní části studny),
    - závěrečná kontrolní prohlídka stavby.
27. Stavba vodních děl bude dokončena do **31. 12. 2021.**
28. Stavebník požádá vodoprávní úřad o vydání kolaudačního souhlasu. Bez vydání kolaudačního souhlasu nesmí být stavba užívána. K žádosti o vydání kolaudačního souhlasu žadatel připojí: vodoprávní povolení, plnou moc v případě zastupování, dokumentaci skutečného provedení stavby s uvedením změn (došlo-li ke změnám), geodetické zaměření skutečného provedení stavby včetně polohopisných souřadnic Y, X v systému S-JTSK, certifikáty použitých materiálů a výrobků, zápis o kontrole křížení inženýrských sítí před záhozem, doklad o nakládání se stavebním odpadem, doklad o předání a převzetí stavby (byl-li pořízen), situaci skutečného provedení vodního díla (pozemek – hranice parcely a parcelní čísla), revizní zpráva elektrozařízení – čerpadla a jiné.

Odůvodnění

Odboru VLHZ MMB byla dne 25. 6. 2020 postoupena žádost žadatele o povolení k nakládání s podzemními vodami a stavební povolení vodního díla, která byla podána dne 10. 6. 2020 na stavebním odboru ÚMČ Brno-Bystrc. Žádost neobsahovala všechny potřebné údaje a náležitosti vyplývající z vyhl. č. 183/2018 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nutné pro posouzení navrhovaného záměru, vodoprávní úřad proto vyzval žadatele podle § 45 odst. 2 správního řádu a ust. § 111 odst. 3 stavebního zákona k doplnění žádosti o požadované náležitosti a z tohoto důvodu, v souladu s § 64 odst. 1 správního řádu, vodoprávní řízení přerušil svým usnesením pod č.j. MMB/0267718/2020 ze dne 30. 16. 2020 a současně stanovil lhůtu k doplnění podkladů nejpozději do 31. 10. 2020. Dne 17. 8. 2020 a dne 26. 8. 2020 doložil žadatel všechny chybějící doklady, proto mohlo být pokračováno ve vodoprávním řízení v uvedené věci.

Podle ust. § 115 odst. 8 vodního zákona, ust. § 112 odst. 1 stavebního zákona a ust. § 47 odst. 1 správního řádu, oznámil vodoprávní úřad Odboru VLHZ MMB zahájení vodoprávního řízení ve výše uvedené věci všem známým účastníkům řízení i dotčeným orgánům oznámením č.j. MMB/0358824/2020, ze dne 28. 8. 2020, s upozorněním, že své námitky a připomínky mohou uplatnit podle ust. § 115 odst. 8 vodního zákona a podle ust. § 112 odst. 2 stavebního zákona nejpozději do 10 dnů ode dne převzetí oznámení, jinak k nim nebude přihlédnuto. Námitky k probíhajícímu řízení nebyly uplatněny.

Vodoprávní úřad dále upozornil účastníky řízení ve smyslu ust. § 36, 37, 38 správního řádu, na právo vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, vyjádřit v řízení své stanovisko, navrhovat důkazy, nahlížet do spisu a činit jiné návrhy ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu.

V rámci celého vodoprávního řízení bylo zjištěno:

a) Projektovou dokumentaci stavby vodního díla vypracoval Ing. Vojtěch Joura, autorizovaný technik pro vodohospodářské stavby ČKAIT 100 3152 a Ing. Petr Hýbler, báňský projektant pro ČPHZ, osvědčení vydané OBÚ v Brně č.j. SBS 22010/2013/OBÚ-01-003, ev.č. 0737, v 01/20118.

b) K možnosti odběru podzemních vod ze zdroje předmětné vrtané studny vypracovala hydrogeologické vyjádření Mgr. Lucie Machová, osvědčení v oboru hydrogeologie a inženýrské geologie č. 2103/2010.

c) Územní rozhodnutí č. 10/2019 vydal ÚMČ Brno-Kníničky, stavební úřad dne 25. 11. 2019 pod č.j. MCBKNI/01462/2019, které nabylo právní moci dne 18. 12. 2019.

d) Souhlas dle ust. § 15 stavebního zákona s vydáním vodoprávního povolení na předmětnou stavby byl vydán ÚMČ Brno-Kníničky, stavebním úřadem pod č.j. MCBKNI/00887/2020 dne 27. 5. 2020.

e) K projektové dokumentaci staveb vodních děl se vyjádřily nebo daly kladné stanovisko tyto dotčené orgány:
   - Odbor životního prostředí MMB, stanovisko ze dne 6. 8. 2020 pod č.j. MMB/0270218/2020/JN(DS)
   - Povodí Moravy, s.p., stanovisko ze dne 13. 8. 2020 pod zn. PM-27322/2020/5203/Ho – bez podmínek
   - Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, stanovisko ze dne 1. 7. 2020 pod č.j. SBS24767/2020/OBÚ-01/1

Podmínky uvedené v jednotlivých stanoviscích dotčených orgánů, byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí. Podmínky dotčených orgánů, jejichž dodržení bylo nutno ověřit před vydáním tohoto stavebního rozhodnutí, byly splněny.

f) Posouzení vodoprávního úřadu:
Vzhledem k tomu, že stavebníkem navrhované řešení je technicky a ekonomicky zdůvodněné předloženou projektovou dokumentací a ostatními doklady, a nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské a ostatní veřejné zájmy ani dotčena práva účastníků, vyhověl vodoprávní úřad žádosti, jak je výše uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

g) Předpokládaná hodnota vodohospodářských děl činí celkem cca: 200 000,- Kč

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže výstavba nebude zahájena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Stavba nesmí být zahájena před nabytím právní moci tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ust. § 81 a násl. správního řádu odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje podáním učiněným u Odboru VLHZ MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno.

V odvolání se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Odvolání se podává v potřebném počtu stejnopisů tak, aby jeden 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 ust. § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA 003 003 Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství

[redacted]
pověřena vedením
oddělení státní správy
vodního hospodářství

POČET LISTŮ: 3
PŘÍLOHA: projektová dokumentace

OBDRŽÍ:

účastníci řízení

1. TRINOM Brno, výrobní družstvo, Jezuitská 13/11, 602 00 Brno (včetně přílohy)
2. Statutární město Brno, MČ Brno-Kníničky – DS
3. [redacted]
4.
5.

NA VĚDOMÍ:

dotčené orgány

6. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 481/13, 601 42 Brno – DS
7. ÚMČ Brno-Kníničky, stavební úřad – DS
8. Odbor životního prostředí MMB – I
9. Majetkový odbor MMB - I

ostatní

10. Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 11, 601 75 Brno – DS

MMB/0338398/2021
Námitky

MMB/0338398/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s 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.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě uvedené, 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 Kníniček 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 předmětné území je vymezeno jako plocha krajinné zeleně. Předmětná lokalita je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Předmětný pozemek dále bezprostředně navazuje na registrovaný významný krajinný prvek (VKP Čihadlo), 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. Daná lokalita také navazuje na překryvný ochranný režim územního systému ekologické stability (dále "ÚSES") - lokálním biocentrem LBC KN01. ÚSES je v předmětné lokalitě vymezen na základě aktuálně zpracovaného podkladu - Plánu ÚSES pro k.ú. pro katastrální území Kníničky, Bystrc, Komín (Ageris, 2017), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Kníniček (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil mezofilní větev místního ÚSES, která propojuje severně od Kníniček komplexy Rozdrojovických lesů a Baby. Předmětné biocentrum umožní 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).
Nadto 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

MMB/0338398/2021
Námitky

s rozdílným způsobem využití) za splnění některých podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
Vzhledem k výše uvedenému, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné měnit funkční využití území plochy krajinné zeleně, která je v dané lokalitě vymezena mimo jiné v souladu s veřejným zájmem na úseku ochrany přírody a krajiny, a částečně reflektuje stávající, ale zejména požadované funkční využití daného území.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
K problematice zastavěného území uvádíme, že Návrh ÚPmB vymezil zastavěné území na celém správním území města Brna ke dni 1. 1. 2019. Datum vymezení zastavěného území se odvíjí od data vydání mapového podkladu, který je použit jako podklad pro zpracování Územního plánu města Brna. Digitální mapa katastru nemovitostí (zdroj: ČÚZK) a doprovodná data, tj. RUIAN budovy (zdroj: ČÚZK a Odbor městské informatiky MMB) a polohopisná situace (zdroj: Odbor městské informatiky MMB) jsou aktuální k datu 1. 1. 2019. Zastavěné území je v Návrhu ÚPmB vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona a příslušnými metodickými pokyny Ministerstva pro místní rozvoj, Ústavu územního rozvoje ("Vymezení zastavěného území", září 2013; "Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu“ ,únor 2014; "Výklad definice pojmu "zastavěný stavební pozemek"", 2016). Ve stavebním zákoně je stanoven algoritmus vymezení a aktualizace zastavěného území. Vyplývá z něj, že pro vymezení/aktualizaci hranice zastavěného území jsou určující informace evidované v katastru nemovitostí (pro Návrh ÚPmB ke dni 1.1.2019) a zjištění z terénního průzkumu. Algoritmus ponechává prostor pro interpretaci výsledků z terénního šetření a odborný úsudek zpracovatele. Při vymezení a aktualizaci hranic zastavěného území na celém správním území obce je zaručen jednotný přístup a komplexní náhled na správní území. Lze tedy konstatovat, že v předmětné lokalitě je zastavěné území vymezeno korektně v souladu s uvedeným a není důvodné toto vymezení měnit.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Nelze se ztotožnit s podatelovým požadavkem spočívajícím v tom, že "pokud mu nebude vyhověno, pak musí být i všichni ostatní vlastníci a jejich pozemky vedeny ve stejné základní ploše".
Takovýto postup, byť je podatelem vznosně označován za postup, který by bránil svévolné diskriminaci, by popřel smysl územního plánování, kdy územní plánování má, mimo jiné, sloužit pro udržitelný rozvoj území spočívající v mísení funkcí. Sjednocením území do jednoho typu základní plochy bez zohlednění specifik daného užšího území, potřeby vytváření polyfunkčního širšího území a konkrétního stavu v území by sice "nepůsobilo selektivně diskriminačně", ale bylo by zjevně "generálně diskriminační".
To, že není jednomu podateli vyhověno nemůže automaticky bez dalšího znamenat, že se jiným vlastníkům změní (zhorší/zlepší) jejich situace stanovená ÚPD.
Každou situaci je nutno posuzovat multikriteriálně.
Nehledě na vyhodnocení výše uvedených požadavků, je tedy požadavek sám o sobě problematický a nelze mu vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB 0338400
Příl.:

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

754

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/0338400/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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 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…… celkový počet stran všech příloh……

Žádám změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na bydlení. Parcelu potřebuji pro stavební účely. Vzhledem k tomu, že na našem i přilehlých pozemcích se nevyskytují žádné chráněné rostliny ani živočichové, považuji zřízení jakýchkoliv tříd ochrany za bezpředmětné. V této lokalitě pozemky včetně toho našeho svým písčito-kamenitým složením nedávají možnost využití pro zemědělskou činnost.

V Horákově dne 28.6.2021	Podpis: …… [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338400/2021
Námitky

MMB/0338400/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě 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 řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině.
Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvlášť chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich 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", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny ‑ schéma).
Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338420/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6556

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

1629

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: 0338420
Příl.:

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	ROMANGACE s.r.o.
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	06907768
Trvalé bydliště/ sídlo	KŘIDLOVICKÁ 981/25, 603 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 ZÁBRDOVICE parc. č. [redacted]

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

Městská část	BRNO - SEVER
Katastrální území	ZÁBRDOVICE
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PLOCHA VYMEZENÁ ULICEMI OEVL, JANA SVOBODY A ŘEKOU SVITAVOU
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zc-4, ZÁBRDOVICKÝ MOST

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

PROSÍME TÍMTO O ZAŘAZENÍ FUNKČNÍ PLOCHY C/K3, DO PLOCH C/K4, STEJNĚ JAKO VE NAVAZUJÍCÍCH, VĚTŠINĚ OKOLNÍCH PLOCH.

V BRNĚ dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

PLNÁ MOC

zmocnitel:

bytem:

tímto uděluje

zmocněnci:

sídlo:
IČ:
DIČ:
Zastoupené:
Telefon:
E-mail:
id datové schránky:

plnou moc

- pro podání připomínky nebo námitky k upravenému návrhu ÚPmB Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna,

spočívající v úpravě funkční plochy (do níž spadají pozemky parc. č. , k.ú. Zábrdovice, k nimž má zmocnitel vlastnická práva) z původní C/k3 na požadovanou C/k4.

Zmocněnec vykoná úkony dle zmocnění bez nároku na úplatu a bez nároku na náhradu nákladů vůči zmocniteli.

V Brně dne 22. 06 2021

Podpis Zmocnitele:

Tuto plnou moc přijal:

Podpis Zmocněnce:

MMB/0338420/2021
Námitky

MMB/0338420/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětná funkční plocha je součástí řady funkčních ploch podél řeky Svitavy mezi ulicemi Jana Svobody a Svitavské nábřeží. Jedná se o urbanistický záměr pořizovatele, kdy v dané lokalitě a na dané strany vodního toku je vymezena výška zástavby 3. Zejména v návaznosti na návrhovou plochu zeleně se jedná o adekvátní řešení lokality. Předmětné lokalita se nachází na významném nároží budov. Na nárožích lze umisťovat lokální dominant až do 25 metrů výšky. Změna upraveného návrhu není důvodná.

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

2062

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338425/2021
listy: přílohy:4
druh: li/sv:
mmb1es7d2f655b

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	**Belis s.r.o**
Datum narození/ Identifikační číslo	**IČO: 60696851**
Trvalé bydliště/ sídlo	**Lipůvka 236, PSČ 679 22**

E-mail: barakvil@cmail.cz tel. č.

DS

~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území ..... **Horní Heršpice** ... parc. č. **528/1/, 528/4, 528/5, 528/6, budova č.p. 504, na pozemku p.č. 527, budova bez čp/če, na pozemku p.č. 528/5**

LV 8

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)	**528/1/, 528/4, 528/5, 528/6, budova č.p. 504, na pozemku p.č. 527, budova bez čp/če, na pozemku p.č. 528/5**
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.....

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. 8, k. ú. Horní Heršpice; 2. Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 10.12.2001, č.j. 24 K 45/2001-74 3. Změna UPRAVENÉHO NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB (2021)	
V Brně dne 28.6.2021	**Podpis:** [redacted] **správce konkursní podstaty úpadce Belis s.r.o.**

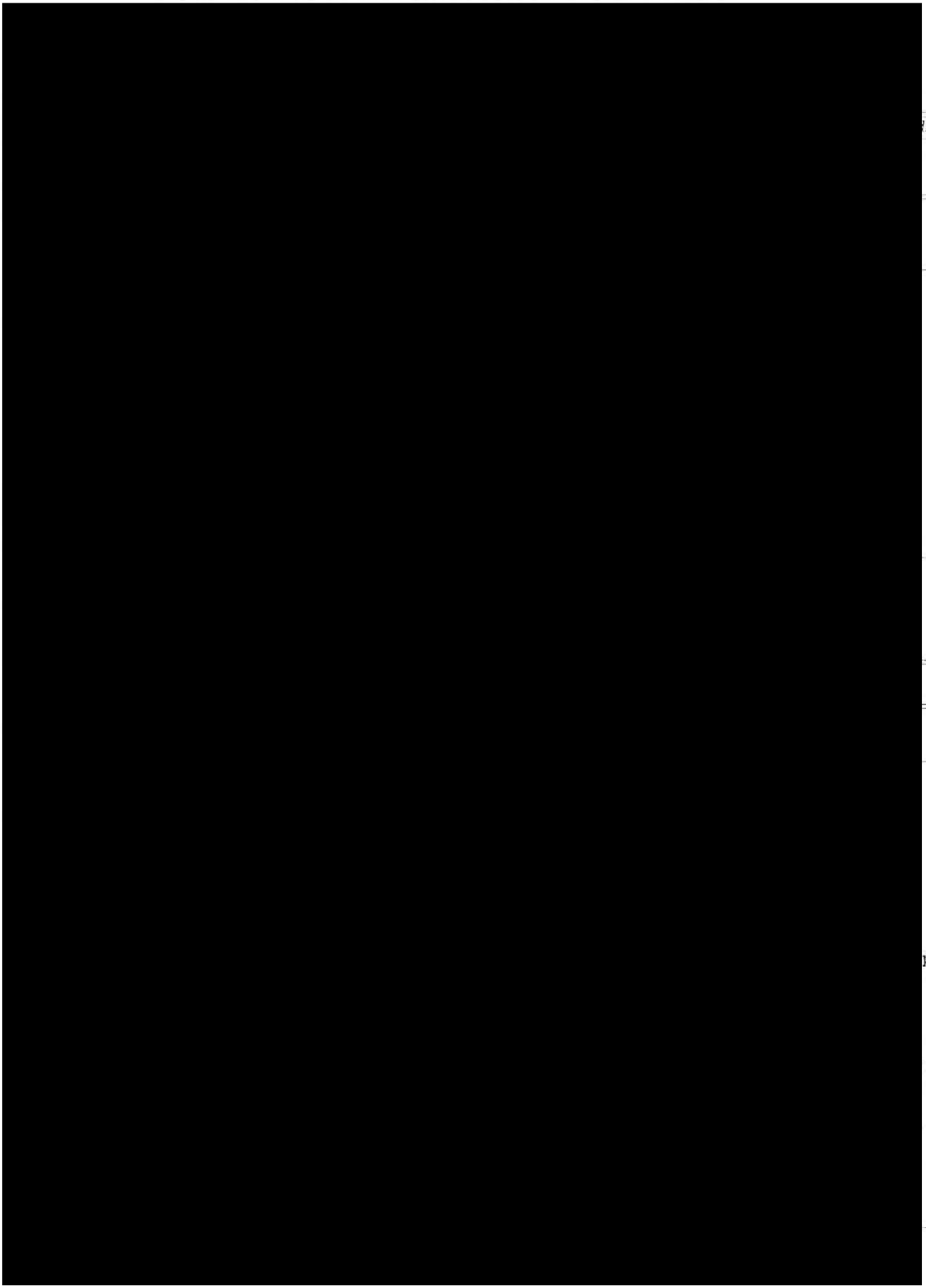
**nehodící se škrtněte*

Zasílám připomínku k připravovanému územnímu plánu. Příloha je digitálně podepsaná.

S pozdravem [redacted]

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu *28.06.2021 10:35:03*



VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2021 10:35:03

[redacted]

[redacted]

MMB/0338425/2021
Námitky

MMB/0338425/2021

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 čísti 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.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0338426/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f655c

1396

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
60167 Brno

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	ZMĚNA PLOCHY ZAHRÁDEK „I" NA PLOCHU REKREAČNÍ „R/v2"

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338426

Jméno a 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 Sadová par. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

▪ K textové části	▪ Ke grafické části	▪ K procesu pořizování

Městská část	Královo pole
Katastrální území	Sadová
Parcelní čísla pozemků Brno, k. ú. Sadová, Zaječí hora (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Přílohy	~~ne~~ ano* celkový počet stran: 1

I.

Dotčení vlastníci mají ve svém vlastnictví pozemky v obci Brno uvedené na titulní straně této námitky.

Pořizovatel neimplementoval v upraveném návrhu Územního plánu města Brna námitky dotčených vlastníků ohledně shora uvedené lokality. Je-li dotčeným vlastníkům známo, byla blíže prověřována pouze možnost změny této lokality na plochu pro bydlení, která byla vyhodnocena jako nevhodná z důvodu nedostatečné infrastruktury, nicméně tento důvod nebrání úpravě na plochu rekreace „R/v2" se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m², přičemž tato změna je vhodná a potřebná z níže uvedených důvodů.

II.

Již dlouhodobě slouží pozemky v dotčené lokalitě k soustředěné individuální rekreaci. Tato lokalita je dobře známá jako rekreační oblast. Vlastníci pozemků v lokalitě na těchto pozemcích nemají pouze zahrádky, ale využívají tyto pozemky především pro trávení volného času a pro zázemí k rekreačním aktivitám včetně vycházek do přírody, hojně rozšířené cyklistiky a běžkování. K těmto aktivitám slouží příslušná lokalita a její přilehlé okolí i pro širokou veřejnost, především obyvatele města Brna.

Shora popsanému využití pozemků odpovídá také jejich faktická podoba, z níž je zřejmé, že v převážné míře slouží pozemky pro individuální rekreaci, přičemž **převažuje nezemědělský charakter tohoto využití**. Většina vlastníků má na svém pozemku vybudováno zázemí pro rekreaci v podobě budov k individuální rekreaci. V příslušné lokalitě se historicky nachází větší množství povolených staveb rekreačních budov o výměrách značně přesahujících 25 m². Pozemky v této lokalitě zpravidla přesahují plochu 1000 m².

Neexistuje přitom žádný důvod, proč by již historicky existující rekreační oblast Sadová – Zaječí hora měla být formálně pouhou zahrádkářskou kolonií s přípustnými stavbami do 25 m². Dotčení vlastníci považují za chybu stávajícího územního plánu, že tento nereflektoval historicky existující stav funkčního využití a existující zástavby v lokalitě a že tato plocha byla neuváženě zahrnuta mezi „zahrádky" s regulativem výstavby do 25 m², přičemž plochu 25 m² nelze v současné době považovat za dostatečnou pro stavby sloužící k individuální rekreaci.

* nehodící se škrtněte

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Ze zpracované územní studie „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" vyplývá, že jako „zahrádkářská lokalita ZL" by měly být nadále označeny takové lokality, kde z hlediska stavebního využití převládají drobné stavby a přístřešky, sloužící převážně k uskladnění zahrádkářských potřeb a zajišťující pouze základní servis pro pěstitele, nesloužící primárně k rekreaci. Na většině plochy lokality by mělo převládat maloplošné pěstování zemědělských plodin. Pozemky jednotlivých uživatelů jsou v zahrádkářských lokalitách relativně malé (do 500 m²) a často nejsou vzájemně odděleny plotem, při častém využití společného oplocení zahrádkářské „osady".

Citované znaky zahrádkářské lokality Zaječí hora nesplňuje. Z citované územní studie totiž vyplývá, že plochy „I" v k.ú. Sadová obsahují celkem 144 staveb do výměry 25m2 a 173 staveb převyšujících tuto výměru, ve 30 případech dokonce přes 80 m². Konkrétně **lokalita č.** [redacted] (v k.ú. Sadová nejrozsáhlejší) obsahuje celkem 123 staveb do výměry 25m² a **140 staveb převyšujících tuto výměru, ve 25 případech dokonce přes 80 m²** Je tedy zřejmé, že nezemědělský charakter převažuje a že jde ve skutečnosti o „chatovou lokalitu" s rekreačními chatami na pozemcích zpravidla přes 1000 m².

Lokalita Zaječí hora naopak zcela **splňuje definici „Chatové lokality CHL"** dle shora uvedené územní studie, jelikož z hlediska stavebního využití převládají objekty větší velikosti s rekreačním charakterem využití (umožňují přespání, stravování) a některé bývají upraveny i k sezónnímu bydlení nebo plnohodnotnému bydlení. Tomu odpovídá i vybavení objektů. Někteří z vlastníků mají v objektech nahlášeno i trvalé bydliště. Zatravnění pozemku převládá nad zahradními záhony. Těm je zpravidla určena pouze určitá část pozemku a mají často jen doplňkovou funkci, případně zcela chybí. Jednotlivé pozemky jsou středně velké, často však mají i několik tisíc metrů. Jejich uspořádání bývá často osově protažené a jsou téměř vždy odděleny oplocením. Tento typ lokality je dostupný (často s problémy) individuální automobilovou dopravou.

Vyhodnocení lokality Zaječí hora jako zahrádkářské lokality je tedy s ohledem na výše uvedené skutečnosti překvapivé a nesprávné.

III.

Stav územního plánu odporující reálnému stavu v lokalitě má dalekosáhlé negativní důsledky pro vlastníky nemovitostí a komplikuje řádné využívání nemovitostí, a to přes to, že návrh Územního plánu města Brna počítá s tím, že stávající povolené stavby přesahující regulativ budou nadále považovány za přípustné. Například s ohledem na stáří a stav některých nemovitostí se ukazuje, že by pro vlastníky bylo nejvhodnějším řešením nahrazení původních staveb novými konstrukcemi. To však územní plán nepřipouští. Vlastníci tak nemají jiné východisko, než existující staré a nevyhovující budovy nákladně udržovat, byť by bylo ekonomičtější či ekologičtější tyto stavby nahradit novostavbou z moderních materiálů. Pro zbývající vlastníky nemovitostí v lokalitě se jeví regulativ výstavby do 25 m² jako bezdůvodně **diskriminační** oproti vlastníkům, kteří na sousedních pozemcích mají historicky povoleny stavby tento regulativ mnohonásobně přesahující. Nezahrnutí lokality mezi rekreační plochy „R", dále **komplikuje vytváření odpovídajícího a bezpečného zázemí pro rekreaci v kvalitním přírodním prostředí**, což je stav, který je v rozporu s veřejným zájmem i s principy, které stanoví návrh Územního plánu města Brna pro plochy rekreace.

Návrh Územního plánu města Brna uvádí, že koncepce rekreace v plochách rekreace „R" je stanovena pro zajištění podmínek rekreace v kvalitním přírodním prostředí. V plochách rekreace je třeba respektovat následující zásady:

- zachování hodnot přírodního a krajinného prostředí města;
- potřebu udržet příležitosti pro veřejnou i individuální rekreaci v kvalitním přírodním prostředí rekreačních oblastí;
- zlepšení vybavenosti rekreačních oblastí veřejnou infrastrukturou.

Dále se uvádí, že *rekreační oblasti* jsou v územním plánu specificky vyznačeny mimo jiné v návaznosti na větší územní potenciál, koncentraci rekreačních aktivit a tradiční rekreační využívání. Přesně tak by tomu mělo být i u dotčené lokality Sadová – Zaječí hora, která tyto podmínky naplňuje a označení za rekreační oblast s případnými dalšími doprovodnými úpravami návrhu Územního plánu by mohlo pomoci **rozumnému, ekologickému a udržitelnému rozvoji individuální rekreace** v lokalitě Zaječí hora.

Změna předmětné lokality na chatovou lokalitu „R" by podpořila rekreační charakter oblasti, a to jak co se týče veřejného užívání (cyklostezka), tak i soukromého užívání nemovitostí s možným rozšířením sezonního bydlení. To by podpořilo též **bezpečnost** a ochranu majetku v lokalitě. Častější přítomnost rekreantů v objektech k tomu uzpůsobených může být důležitou **prevencí pro nežádoucí devastaci lokality** a v zahrádkářských oblastech tolik rozšířených krádeží.

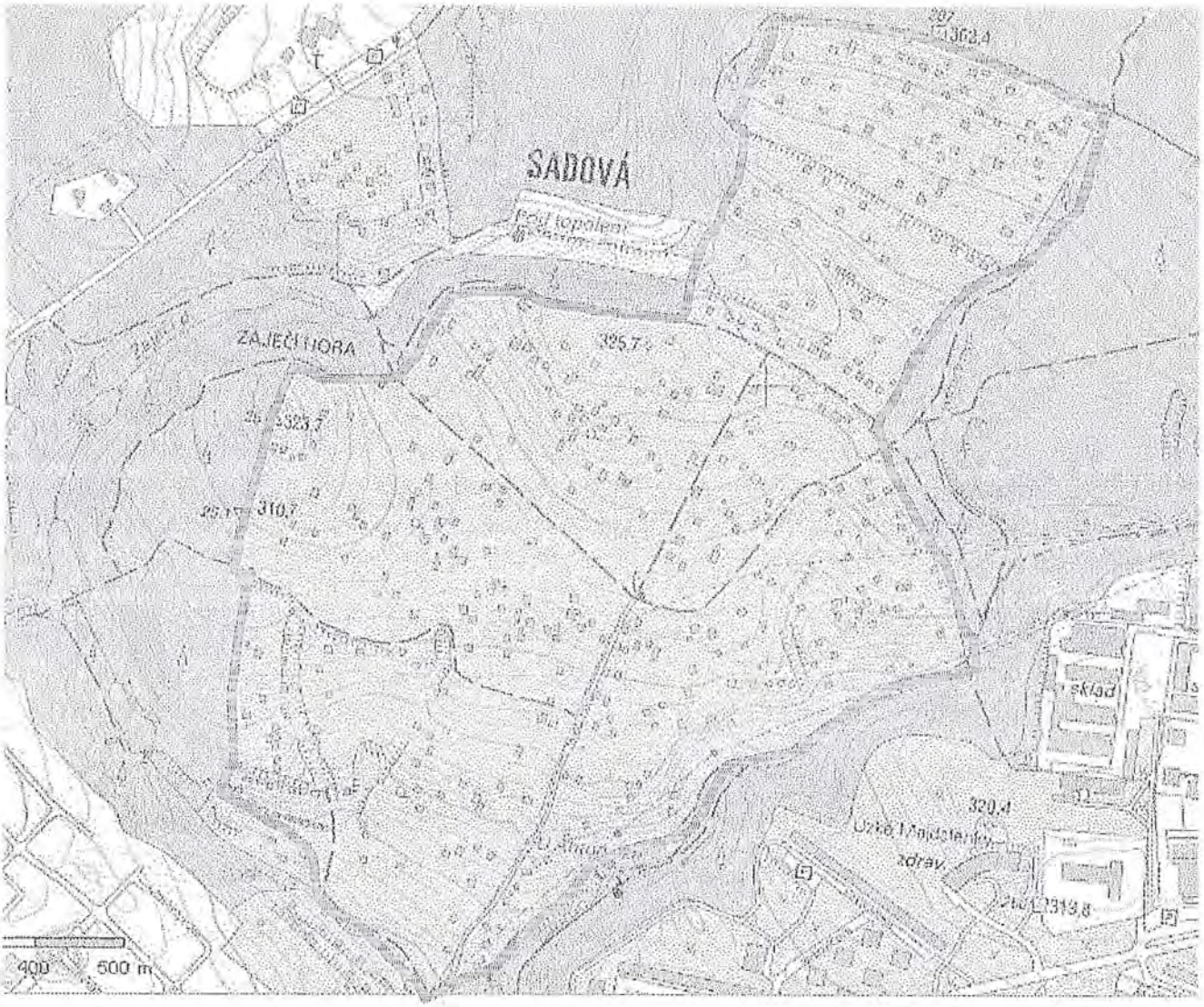
Pokud by snad mělo být důvodem pro nepřijetí navrhované změny, že by tímto bylo zasaženo do stávajícího krajinného rázu, pak dotčení vlastníci uvádějí, že je navrhováno jen uvedení právního stavu do souladu s faktickým stavem, na rozdíl od jiných změn blízce sousedících rozvojových lokalit obsažených v návrhu Územního plánu města Brna (vícepodlažní bytová výstavba v přiléhající lokalitě Sadová Sa-1, dvoupruhová páteřní komunikace a most přes údolí Zaječího potoka). Nejsou-li tyto navrhované změny závadné z pohledu ochrany přírody, jistě nemůže být problémem ani narovnání historicky platného stavu rekreační výstavby v dotčené lokalitě.

IV.

Tímto dotčení vlastníci z důvodu ochrany svých vlastnických práv i veřejného zájmu navrhují, aby shora označené plochy „I" v lokalitě Sadová – Zaječí hora byly změněny na plochy „R/v2" se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m² (s výškou 3-10 m), popřípadě „R/v1" (s výškou 3-7 m).

Dotčení vlastníci také navrhují, aby celá dotčená lokalita byla označena jako rekreační oblast.

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


SADOVÁ
ZAJEČÍ HORA
325,7
323,7
310,7
320,4
Úzké Majdalenky
zdrav.
313,8
400
500 m

MMB/0338426/2021
Námitky

MMB/0338426/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v lokalitě Zaječí hora v k.ú. Sadová, kde se zároveň nachází pozemky par. č. 742, 743, 744, 745, k.ú. Sadová, které jsou v jeho vlastnictví. Podatel navrhuje změnu na plochu rekreace („R/v2“ případně „R/v1“) se stavbami pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m2. Podatel dále navrhuje, aby celá lokalita byla označena jako rekreační oblast.

Předmětná lokalita Zaječí hora je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m2 včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m3. Dotčená lokalita není součástí žádné rekreační oblasti, vymezené platným ÚPmB.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.
Předmětná lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Ing. arch. Zbyněk Pech, Ing. arch. Jiří Fixel, atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech, 2018), která byla schválená dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 270 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek se zahradními chatami (IZCH), kde by byla mimo jiné přípustná rekonstrukce, dostavba a výstavba nových zahradních chat (objektů pro individuální rekreaci charakteru zahradních chat) o celkové zastavěné ploše max. 25 m2, přičemž obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m3. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna vyhodnotila i dopravní a technickou infrastrukturu: „Dopravní obsluha – přístupové účelové komunikace cca 2-3 m, vnitřní komunikace cca 3 m, část bez pozemku. Technická infrastruktura – kanalizace – podrobné řešení celé lokality, napojení na veřejnou kanalizaci finančně náročné. Technická infrastruktura – voda – spodní část napojení na veřejný vodovod, nízká ekonomická náročnost, další část ATS, dále pak ekonomicky neřešitelné.“ Předmětná lokalita není vyhodnocena jako vhodná pro plochy rekreace s rekreačními objekty (IRCH) nebo plochy s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR).
Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu nového ÚPmB z Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; v tomto případě zejména z výše zmíněné ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB na území lokality Zaječí hora pro účel využití - plochy zahrádek a toto řešení Návrh nového ÚPmB převzal. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek (I) a není součástí žádné z vymezených rekreačních oblastí.

V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je uvedeno následující:
„Podmínky využití ploch zahrádek

MMB/0338426/2021
Námitky

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.
Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování a zlepšování prostupnosti v území; tam, kde zlepšování prostupnosti není možné nebo důvodné (dostatečná šířka komunikace, stávající kvalitní průchodnost území) alespoň zachování dosavadní prostupnosti.
Zastoupení zeleně v plochách zahrádek
Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětná lokalita Zaječí hora je dlouhodobě prověřena pro využití jako plocha zahrádek s objekty pro individuální rekreaci – zahradními chatami. Předmětná lokalita je prakticky obklopena lesními komplexy. V rámci koncepce uspořádání krajiny (Návrh nového ÚPmB) tvoří předmětná lokalita Zaječí hora přírodní zázemí v krajině, které je charakteristické mimořádnými kulturními a krajinotvornými hodnotami a je vymezené za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, kterým by bezpochyby bylo umisťování staveb pro hromadnou nebo rodinnou rekreaci o zastavěné ploše až 80 m2 a při výškové úrovni zástavby až 7 m nebo dokonce až 10 m (specifikace výškové úrovně zástavby 1, případně 2) v celé ploše předmětné lokality Zaječí hora (cca 58 ha).
Navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2 (tento typ staveb je zapisován do katastru nemovitostí ve způsobu užívání stavby jako stavba pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu, který se vyznačuje zároveň větší plochou pozemku, obvykle přes 1000 m2), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace pro jednotlivce, případně pro rodinu s dětmi.
Plochy rekreace se specifikací "R" jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v

MMB/0338426/2021
Námitky

území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Zaječí hora tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci nebo rodinné domy. Zároveň dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a na ni navazující služby podporující veřejnou rekreaci nebo intenzivnější pobytovou rodinnou rekreaci nejsou dostatečné nebo zcela chybí a jejich zřízení by bylo na velké části předmětného území neúměrně finančně náročné nebo dokonce z ekonomického hlediska nerealizovatelné (viz. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). Rekreace jinými způsoby, než je zahrádkaření jako takové, které zmiňují podatelé námitky, např. trávení volného času, procházky do přírody, cyklistika nebo běžkování, nejsou samy o sobě důvodem vymezení nové rekreační oblasti a zároveň regulativy plochy zahrádek (I) tyto formy rekreace nevylučují.
Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět požadavkům podatelů. Předmětnou lokalitu Zaječí hora nelze vymezit jako novou rekreační oblast a nelze ji zařadit do ploch rekreace (R) se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou mít zastavěnou plochu stavby až 80 m2.

Vzhledem k tomu, že lokalita Zaječí hora není vhodná pro způsob využití jako plocha rekreace (R) a je třeba zde zachovat spíše individuální formy rekreace s méně intenzivním stavebním využitím, odpovídající způsobu využití plochy zahrádek (I), nelze zde vymezit ani specifikace struktury zástavby v – volná zástavba nebo specifikace výškové úrovně zástavby 1 – výškové rozpětí 3 až 7 m nebo 2 – výškové rozpětí 3 až 10 m. Tyto specifikace jsou dány přímo regulativy stabilizované plochy zahrádek (I).

Problematiku stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, Návrh nového ÚPmB upravuje následujícím způsobem:
V připravovaném Návrhu nového ÚPmB, který je zpracován v měřítku 1:10 000 dochází k tomu, že převážná většina malých ploch je integrována (pohlcena) do sousedních funkčních ploch s větší výměrou. Zpracovatel stanovil minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m2). Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Plochy menší než 5 000 m2 jsou vymezovány s ohledem na zobrazování v územním plánu a podrobnosti popisu obvykle jen v případech nutnosti samostatného vymezení menší plochy (např. plochy plní významnou funkci). Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj menší než 0,5 ha, jsou zpravidla integrovány do jiných ploch RZV s jiným využitím.
Toto se v praxi dotklo například právě legálních staveb rodinných domů nebo legálních větších staveb pro rodinnou rekreaci, které byly v minulosti umístěny v území určeném pro využití jako zahrádky (funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu dle platného ÚPmB) a v Návrhu nového ÚPmB jsou vymezeny jako stabilizované plochy zahrádek (I).
V souladu s výše uvedeným je pro obdobné případy v Závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území uvedeno následující:
„Při vymezování ploch ve stanoveném měřítku nutně dochází k integraci (grafické subsumpci, pohlcení) odlišných jevů v území (zejména u stabilizovaných ploch); tato integrace se z hlediska jevů, se kterými pracuje územní plán, týká především:
- struktury zástavby,
- výšky zástavby,
- způsobů využití území.“

MMB/0338426/2021
Námitky

S integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, je třeba pracovat mimo jiné následujícím 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. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď
- nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo
- není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.
Jestliže bylo do doby účinnosti tohoto územního plánu vydáno územní rozhodnutí (popř. jiný správní akt, kterým je stavba nebo záměr umísťován nebo povolován), ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, jsou tyto záměry přípustné. To neplatí, pokud dojde ke zrušení podkladového stanoviska úřadu územního plánování opravnými či jinými přezkumnými postupy. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.“

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná lokalita Zaječí hora byla a je z územně plánovacího hlediska dlouhodobě určena pro individuální rekreaci, zejména formou zahrádkaření, nelze Návrh nového ÚPmB označit za diskriminační a nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v této lokalitě.
Na základě výše uvedeného lze dále konstatovat, že nedochází k poškození vlastníků staveb, protože stávající legální stavby, které nejsou v souladu s regulativy předmětné stabilizované plochy zahrádek (I), z důvodů jejich integrace do plochy zahrádek (I), budou v území přípustné a budou přípustné i změny těchto legálních staveb za stanovených podmínek. Tedy bude možná řádná údržba těchto staveb.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338434
Příl.:

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

753

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: 29.06.2021
MMB/0338434/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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-Židenice, Brno-Zábrdovice
Katastrální území	Zábrdovice [610704]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ze-4 Zábrdovický most

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: 0

počet příloh: 0 celkový počet stran všech příloh: 0

V novém návrhu územního plánu (Textová část odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit) jsou zahrnuty dvě změny rozvojových lokalit Zi-2 Šámalova a Ze-4 Zábrdovický most.

Obě varianty počítají s přemostěním Svitavy a svedení dopravy, z budoucích zastavěných lokalit, přes Svitavu do ulice Šámalovi. Vzhledem k tomu, že vzdálenost mezi novými mosty (Pastrnkova-Tkalcovská a „Podnásepní" – Uzavřená) bude cca 370m dojde k rozkouskování cenného biokoridoru svitavského nábřeží a cyklostezky frekventovanými silnicemi, což mně moc nekoresponduje s revitalizací a jeho plánovanou proměnu v přírodně rekreační prostředí. Podle mého názoru by si takovýchto míst Brno mělo vážit a využít jejich velký potenciál jako klidové rekreační zóny, a neznehodnocovat je dopravními stavbami, zatěžovat automobilovou dopravou a jejím negativním vlivem na blízké okolí.

Prosím o přehodnocení, zejména dopravního propojení Pastrnkova-Tkalcovská (Ze-4 Zábrdovický most), které by mělo navíc negativní dopad na biocentrum RK1470/C3, život obyvatel Pastrnkovy a Šámalovy ulice, přilehlé sportoviště a základní školu Kuldova.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338434/2021
Námitky

MMB/0338434/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Propojení přes řeku v této lokalitě je označeno plochou veřejných prostranství - O, která připouští existenci obslužných komunikací. Konkrétní organizace dopravy však není v kompetenci a ani v podrobnosti řešení územního plánu. Ze Souhrnného výkresu dopravy M 1:10 000 je však jasně patrná koncepce napojení a dopravní obsluhy města a z toho také vyplývá, že intenzivnější zatížení dopravou se předpokládá u nadsběrných a rychlostních komunikací, nikoliv u ploch veřejných prostranství, tedy ulice Šámalova (viz výše uvedený výkres a kapitola 4.4.1 závazné textové části). Všechny záměry v území musí být konfrontovány s limity využití území a ochrannými režimy vyplývající z regulativů, ochrana prvků ÚSES (biokoridoru a biocentra) je tedy tímto v územním plánu zajištěna. Námitce se nevyhovuje.

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

1397

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB 0338444
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/0338444/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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 Obřany parc.č, [redacted] lokalita Sedlák

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

Městská část	Maloměřice a Obřany
Katastrální území	Obřany
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č [redacted] lokalita Sedlák
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/r1

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jsme majitelé pozemků [redacted] v k.ú. Obřany v místní lokalitě Sedlák. Lokalita je dle územního plánu součástí návrhové plochy bydlení B/r1. Naším záměrem je zde vybudovat rodinný dům splňující všechny parametry územního plánu. V roce 2018 byla do této lokality zavedena elektřina. V současné době je zásadním problémem nevyhovující stávající příjezdová komunikace vedená po pozemku soukromých vlastníků jednotlivých pozemků a to p.č. [redacted] k.ú. Obřany. Rozšíření této komunikace do soukromých pozemků, bylo již s vlastníky ostatních pozemků projednáno. Tato komunikace dle návrhu územního plánu může být využita jako dopravní napojení této lokality na ulici Bílovickou. Tato skutečnost byla v novém návrhu územního plánu již zohledněna a bude tedy možné již nové dopravní připojení z ulice Bílovická realizovat.

Samostatným problémem je obratiště pro hasiče a vozidel pro svoz odpadků. Celkovým řešením by bylo využití pozemku Statutárního města Brna a to p.č. [redacted] v k.ú. Obřany. Využitím tohoto pozemku by mohl vzniknout prostor jak pro možnost umístění kontejnerů na odpad s možností příjezdu vozidel pro svoz odpadků, tak i případně obratiště vozidel hasičského záchranného sboru. Rozměr pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Obřany je v jeho horní rovinaté části 18 x 30 m a pro samotné obratiště by se dalo využít i částečně pozemek p.č. [redacted] v k.ú. Obřany v majetku Statutárního města

Brna, který by navíc zajistil pohodlnou dopravní dostupnost pro pozemky p.č. [redacted] ze spodní části těchto pozemků.

Navrhujeme tedy v připomínkovacím řízení změnu využití pozemků města Brna p.č. [redacted] v k.ú. Obřany, nebo jeho horní část, pro dopravní obslužnost lokality Sedlák. Město k tomuto pozemku p.č. [redacted] k.ú. Obřany nevlastní příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou pro město těžko využitelné a ve vzájemné spolupráci by došlo k narovnání všech majetkoprávních problémů. Jako spoluvlastníci pozemku příjezdové cesty (p.č. [redacted] jsme ochotni i převést podíl na této komunikaci do vlastnictví města, tak aby i město mělo svůj podíl na této cestě. Tato problematika byla konzultována jak s paní starostkou městské části Brno-Maloměřice a Obřany, tak i se stavebním úřadem a tito s rozvojem lokality dle územního plánu souhlasí.

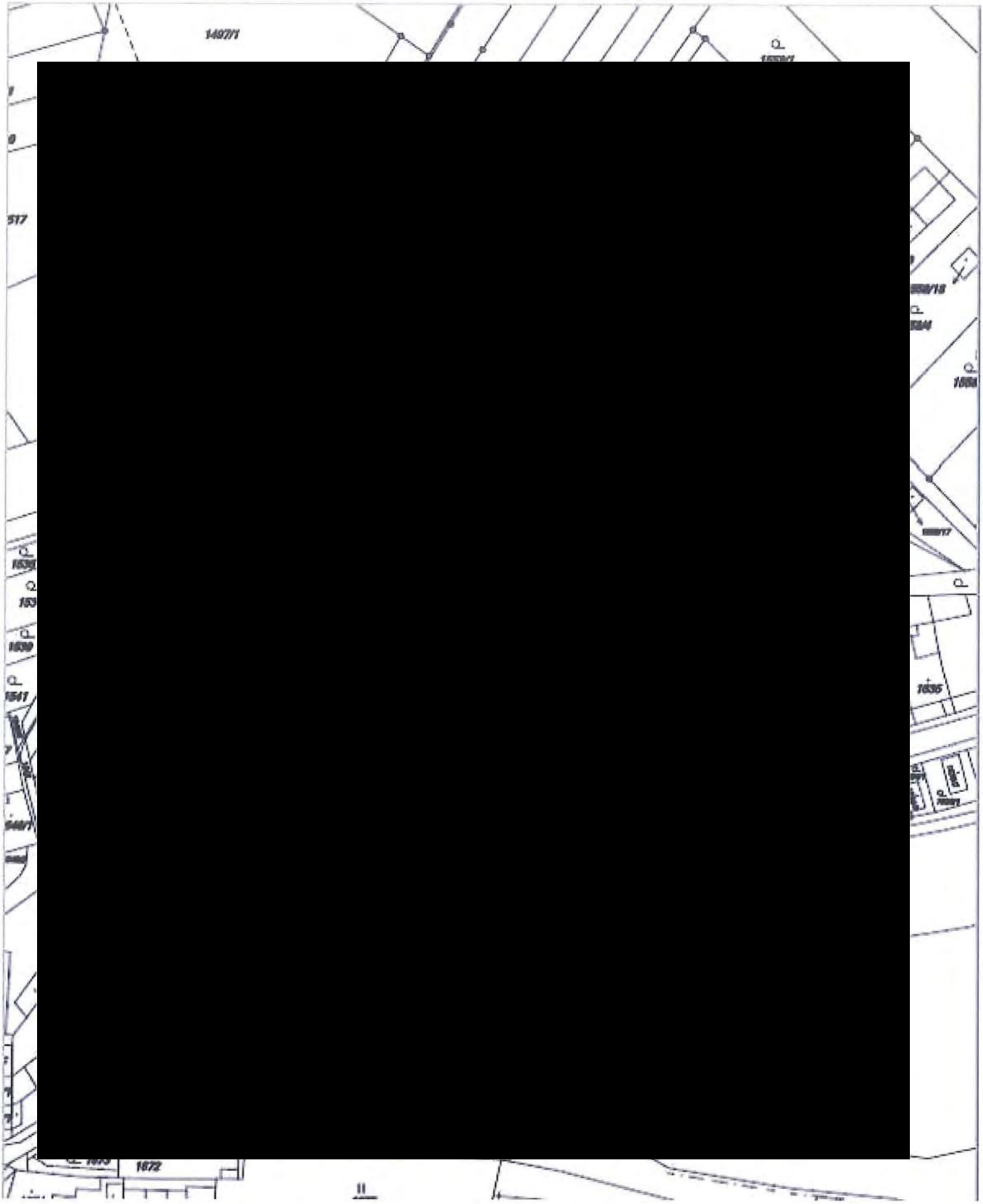
V současné době je pozemek p.č. [redacted] ve vlastnictví města veden jako pozemek stavební B/r1. Na návrhové ploše B/r1, lze tedy uvažovat s možností vybudování obratiště (dopravní obslužnosti), ale není zde jistota, že pozemek vedený jako stavební, nebude městem časem využit jinak. Proto je pro vlastníky pozemků v lokalitě Sedlák zásadním strategickým řešením převést tento pozemek na pozemek pro dopravní obslužnost a rezervovat jeho využití právě pro možnost vybudování obratiště a rozšíření příjezdové komunikace.

Protože se tato námitka objevila již při předchozím projednávání i od ostatních majitelů pozemků v lokalitě Sedlák p.č. [redacted] vše v k.ú. Obřany, je zřejmé, že je na tomto s vlastníky přilehlých pozemků všeobecná shoda a společný zájem.

Rádi bychom, zda by mohl být v naší námitce zohledněn i fakt, že jsme vlastníci pozemků v jejichž těsné blízkosti je navržen obchvat Maloměřic napojený na velký městský okruh, a to pouhých 400 m. Toto samozřejmě negativně ovlivní jak kvalitu našeho života, tak hodnotu našich nemovitostí. Občansky tuto záležitost vnímáme jako stavbu ve vyšším zájmu a nekomplikovali jsme proces hromadným podáváním námitek. I z tohoto hlediska bychom rádi požádali magistrát města Brna, zda by nám mohl vyhovět ve věci převedení zmíněného pozemku ve vlastnictví města Brna na pozemek určený pro dopravní obslužnost lokality Sedlák jako jistou formu kompenzace a projevu dobré vůle obou stran.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


1497/1
1672

MMB/0338444/2021
Námitky

MMB/0338444/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu dopravní obsluhy území v lokalitě Ob-5 Sedlák, konkrétně se jedná o parcelu p.č. 1557 k.ú. Obřany – podatel požaduje její převedení do plochy veřejných prostranství.
Jedná se o pozemky, jež jsou situovány ve východní části rozvojové lokality Ob-5, která je určena pro rozvoj nízkopodlažního rezidenčního bydlení. V Návrhu ÚP byly vymezeny koridory veřejných prostranství v souladu s požadovanými principy prostupnosti a obslužnosti území v návaznosti na stávající komunikační a uliční síť. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Řešení konkrétního umístění obratišť je nad rámec a podrobnost územního plánu – bude předmětem řešení podrobnější dokumentace dané lokality. Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.
Předmětná lokalita byla již ve stávajícím platném ÚPmB vymezena jako rozvojová lokalita pro bydlení s návrhovými plochami pro čisté bydlení BC, plochami rekreační zeleně ZR a vymezeným systémem ploch komunikací a prostranství místního významu. Tato struktura a funkční členění ploch bylo přejato z důvodu kontinuity územně plánovací dokumentace i do Návrhu ÚP.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338466/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1130

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: 0338466
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 Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z** [redacted]

V Brně dne 26.6.2021 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

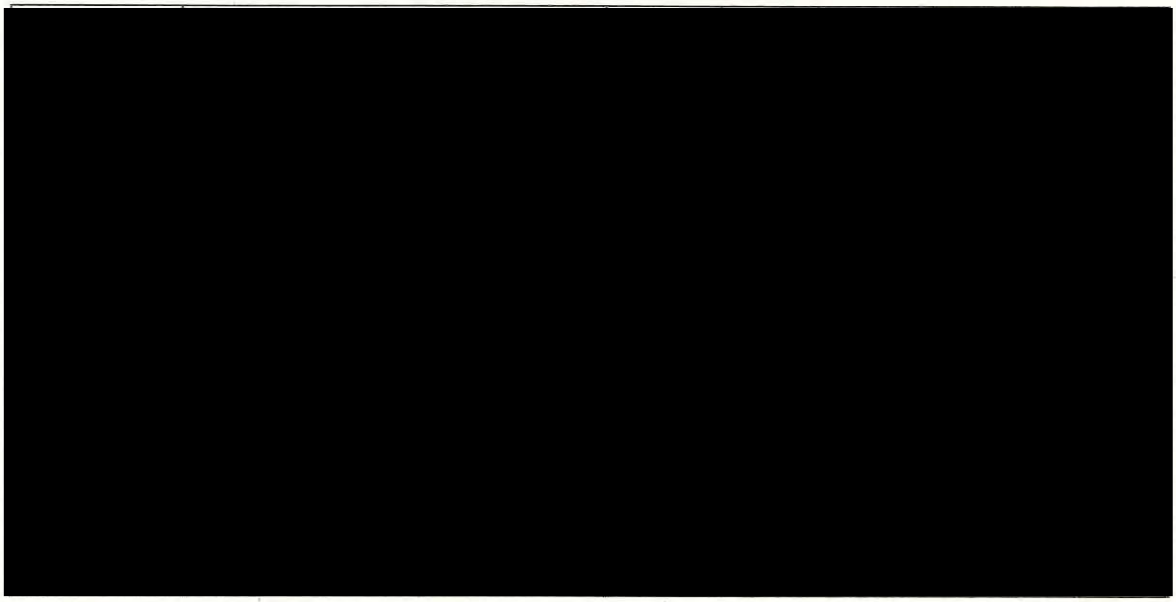
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			



PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.

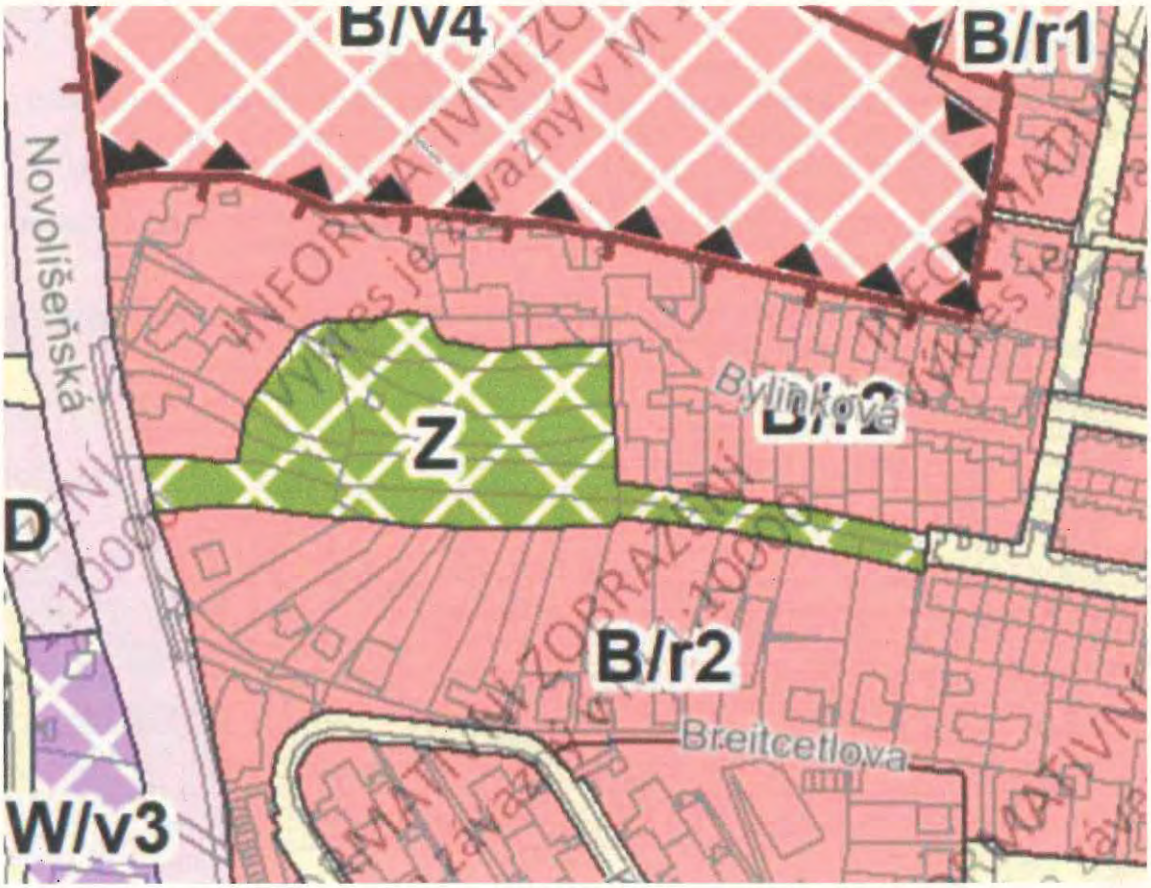
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

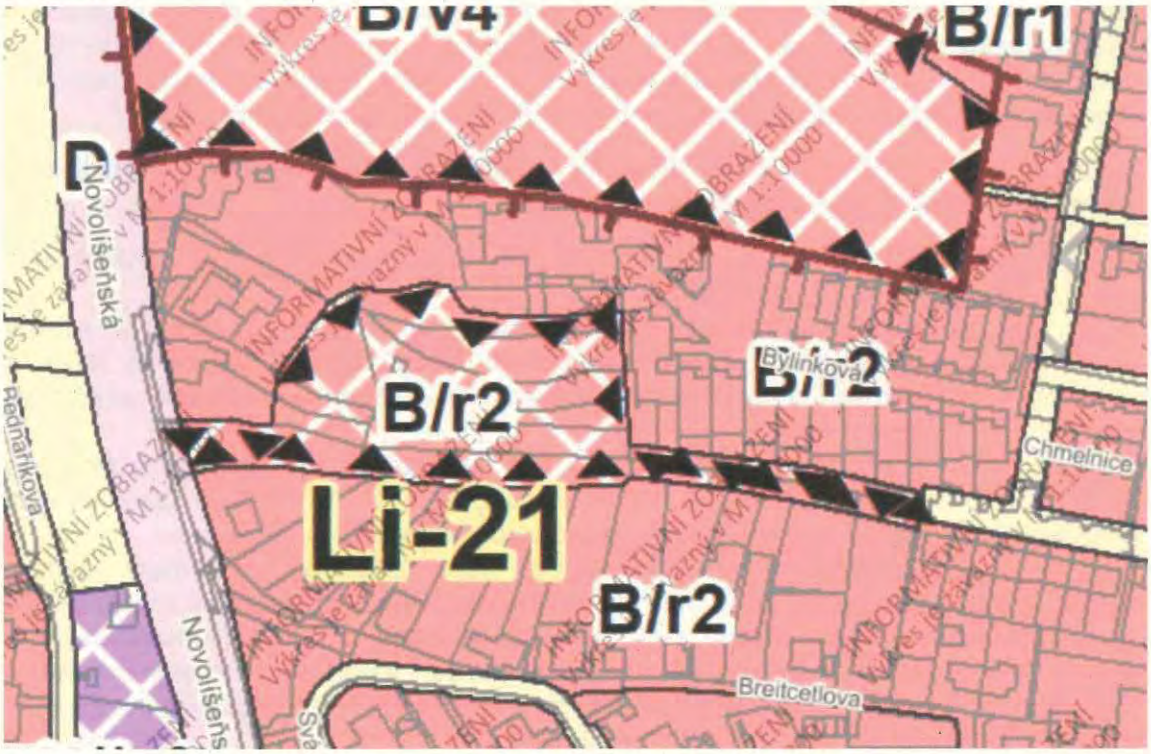
- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,
- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou

míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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**

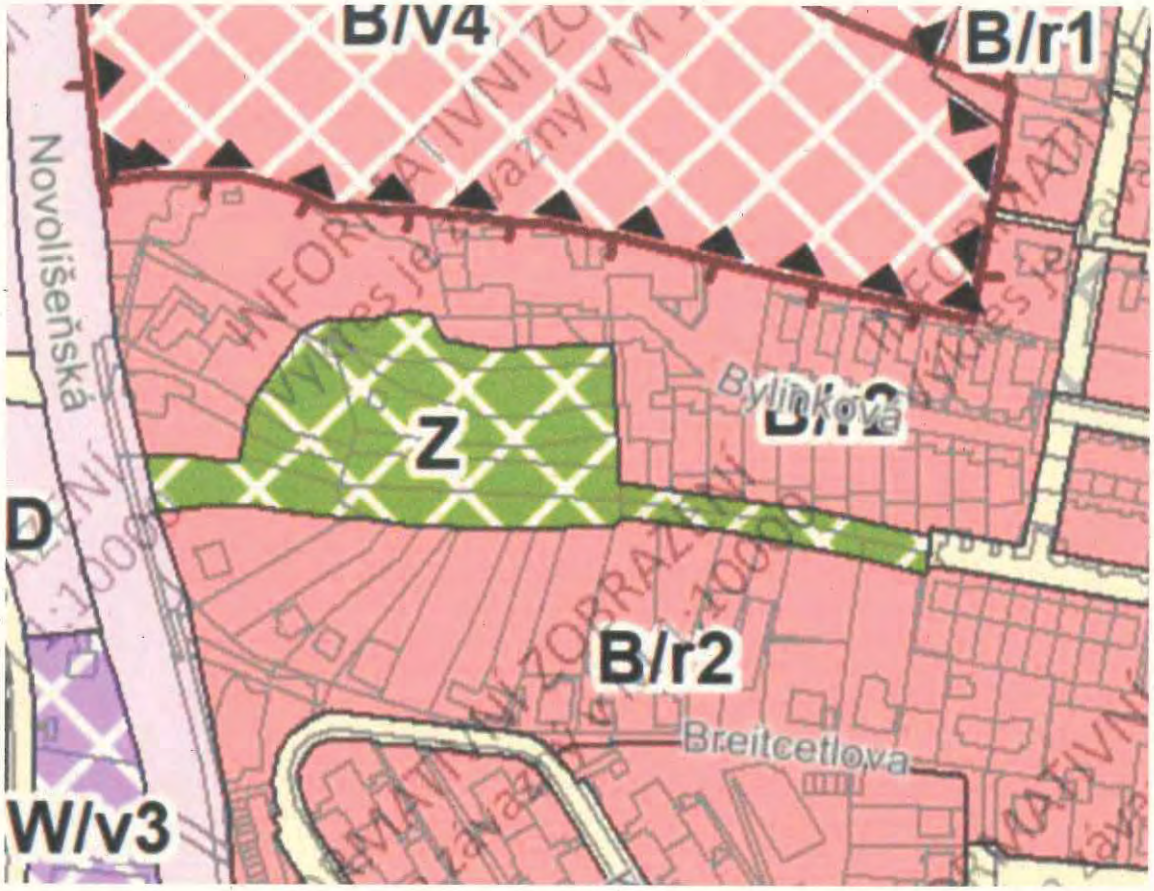
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338466/2021
Námitky

MMB/0338466/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338483/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1129

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: 033849/23
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 Líšeň (612 405)	parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

V Brně dne 26.6.2021 Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

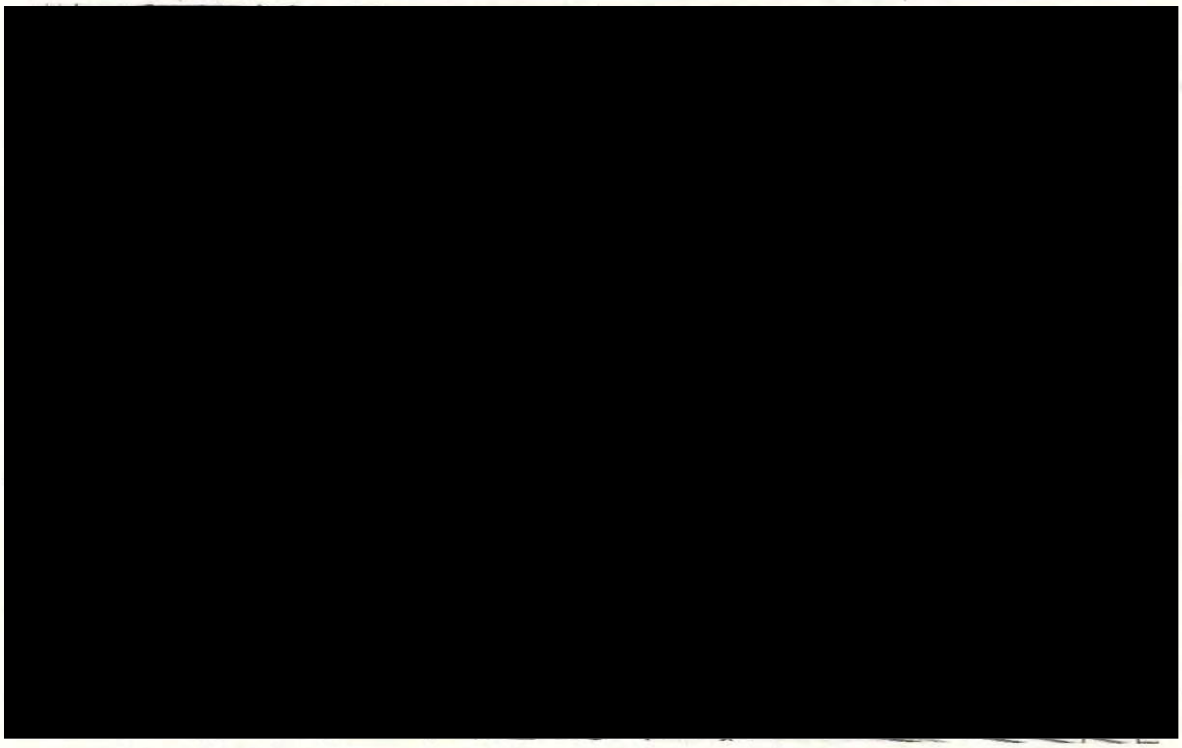
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.



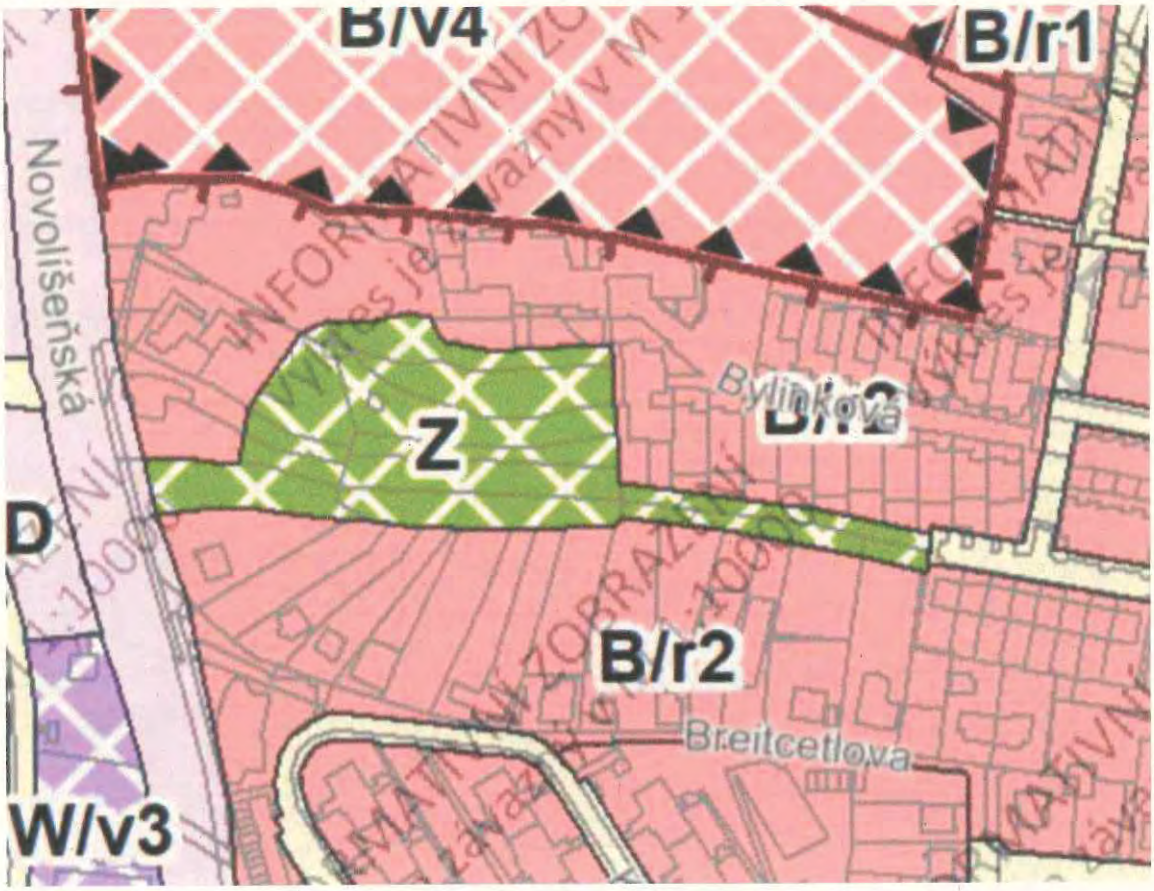
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

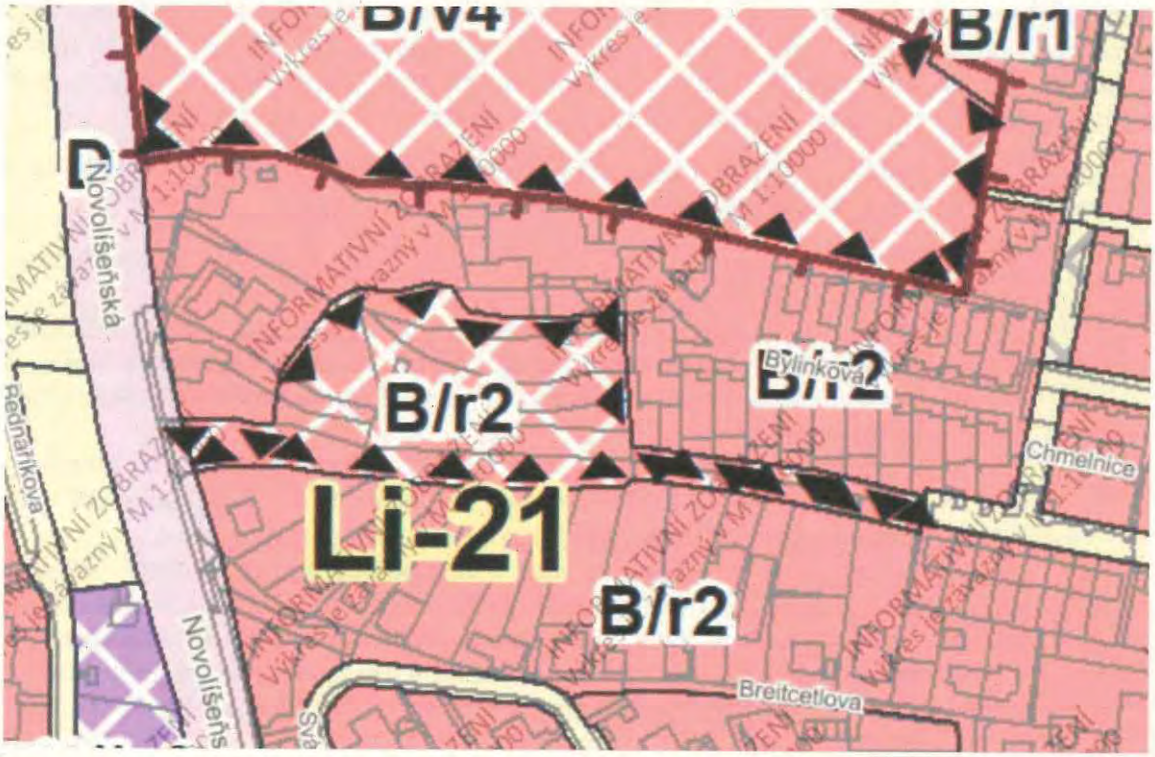
- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,
- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou

míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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**

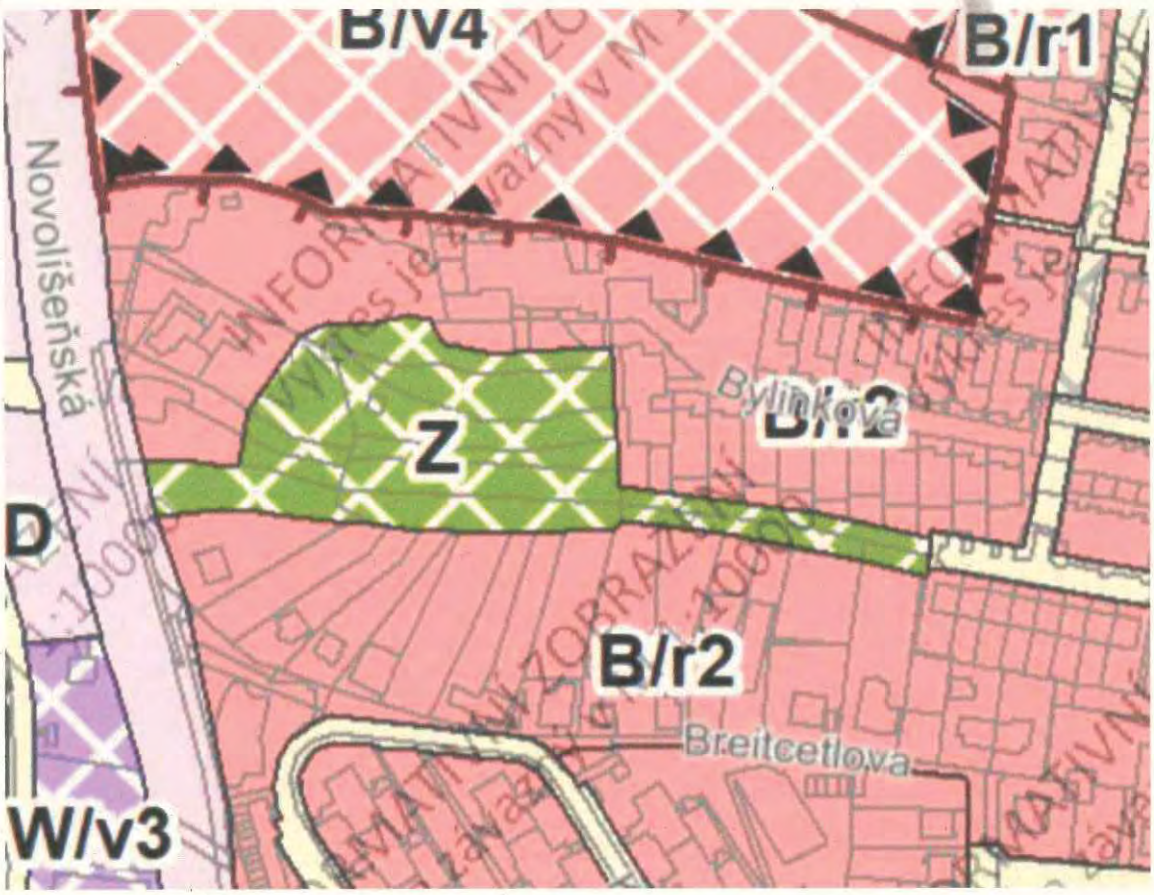
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338483/2021
Námitky

MMB/0338483/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338506/2021
listy: přílohy:7
druh: li/sv:
mmb1es7d2f65b4

1662

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

PŘIHLÁŠKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

~~Fyzická osoba~~/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	**LINKERS 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: 028 32 488
Trvalé bydliště/ sídlo	Sídlo: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno
E-mail: linkers@linkers.cz	tel. č. +420 777 562 618
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: **Slatina** pozemek parc. č.: - **673/16,** součástí pozemku je stavba č. p. 1471 (část obce Slatina), jiná stavba - **673/24** - **673/25** - **673/26** - **673/31**	

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 prokazující vlastnické právo podatele k Nemovitostem
- nájemní smlouva ze dne 1. 9. 2014

- fotodokumentace
- povolení změny v užívání stavby ze dne 18. 12. 2015, č.j. MCBSLA/06631/15/OVÚR-SÚ/Mach
- výpis z živnostenského rejstříku týkajíc se DecoDisplay, s.r.o.
- plná moc

počet příloh 6 celkový počet stran všech příloh 16

V dosavadním územním plánu Nemovitosti podatele spadají do „**plochy pro průmysl**" (**PP**).

V nově připravovaném územním plánu by Nemovitosti podatele 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 vlastnického práva k Nemovitostem. 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.

V Nemovitostech, zejména ve shora uvedené stavbě č.p. 1471 (část obce Slatina), je aktuálně provozován **průmyslový výrobní závod** zde sídlící společností **DecoDisplay, s.r.o.**, IČO: 28294661, se sídlem: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno, která zde vyrábí plastové produkty (prodejní stojany, vybavení prodejen a obchodních míst, atd.). Z čl. III. odst. 4 připojené nájemní smlouvy plyne, že podatel pronajal Nemovitosti uvedené společnosti za účelem *výroby prodejních stojanů a výrobků podobného charakteru*. Z výpisu z živnostenského rejstříku týkající se uvedené společnosti 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, resp. jeho i výše uvedeného nájemce je Nemovitosti za tímto účelem užívat dlouhodobě.

Uvedené plyne z přiložených dokumentů:

- nájemní smlouva na Nemovitosti uzavřené mezi podatelem a společností DecoDisplay, 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 DecoDisplay, s.r.o.

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.**

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 areálu v Nemovitostech 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 chtěl např. výrobní areál dostavět či přestavět, nemohl by pro rozpor s územním plánem získat k tomu patřičné povolení. Uvedené představuje enormní zásah do vlastnického práva podatele k Nemovitostem, ale i do podnikání podatele, který v souladu se zapsaným předmětem činnosti v obchodním rejstříku má příjmy z nájmu výrobního areálu v Nemovitostech. Uvedené rovněž zasahuje do podnikání nájemce areálu – společnosti DecoDisplay, s.r.o., který zde provozuje výrobní závod, nikoliv jen návrhovou 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 podatele, který 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 podatele k Nemovitostem **není faktické provedení přestavby bez jeho souhlasu 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 západní části 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 plochu přestavby, 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 vlastnického práva podatele. Generovalo by střet 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 zemí dle téhož ustanovení StZ.

Lze shrnout, že navrhovaný územní plán ve svém důsledku mj. představuje zcela neproporční a nezdůvodněný zásah do vlastnického práva a podnikání podatele, kterým dojde ke zmaření mimo jiné výše uvedených investic do výrobního areálu podatele v Nemovitostech, zastavení jeho dalšího rozvoje a znehodnocení Nemovitostí.

Vzhledem ke všemu výše uvedenému podatel žádá, aby západní části lokality Sla-6 Kozinova – Hvězdoslavova, 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 cí cíle a úkoly územního plánování.

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis [redacted] .....
	Mgr. Stanislav Smrčka, advokát, zastupující LINKERS s.r.o.

**nehodící se škrtněte*

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: **07.07.2008**

Jméno a příjmení: [redacted]

Vznik funkce: **07.07.2008**

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: [redacted]

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:

Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: [redacted]

Datum narození:

Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: [redacted]

Datum narození:

Jméno a příjmení: [redacted]

Datum narození:

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.

Úřad městské části města Brna
Brno - Slatina

B R N O

ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE, STAVEBNÍ ÚŘAD, BUDÍNSKÁ 2, 627 00 BRNO
PRACOVIŠTĚ KROMĚŘÍŽSKÁ 984/6

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.

<u>Stručný popis změny v užívání :</u>
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
- ve dvojím vyhotovení dokumentace pro změnu v užívání z 06/2014 (zhotovitel [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

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

LINKERS s.r.o.,
IČO: 02832488, se sídlem: Hvezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno
zastoupena [redacted]

(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 směřující 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

[redacted]

jednatel

LINKERS s.r.o.
společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 82592
sídlem Hvězdoslavova 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 přilehající 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

[redacted]

Libor Navrátil
jednatel

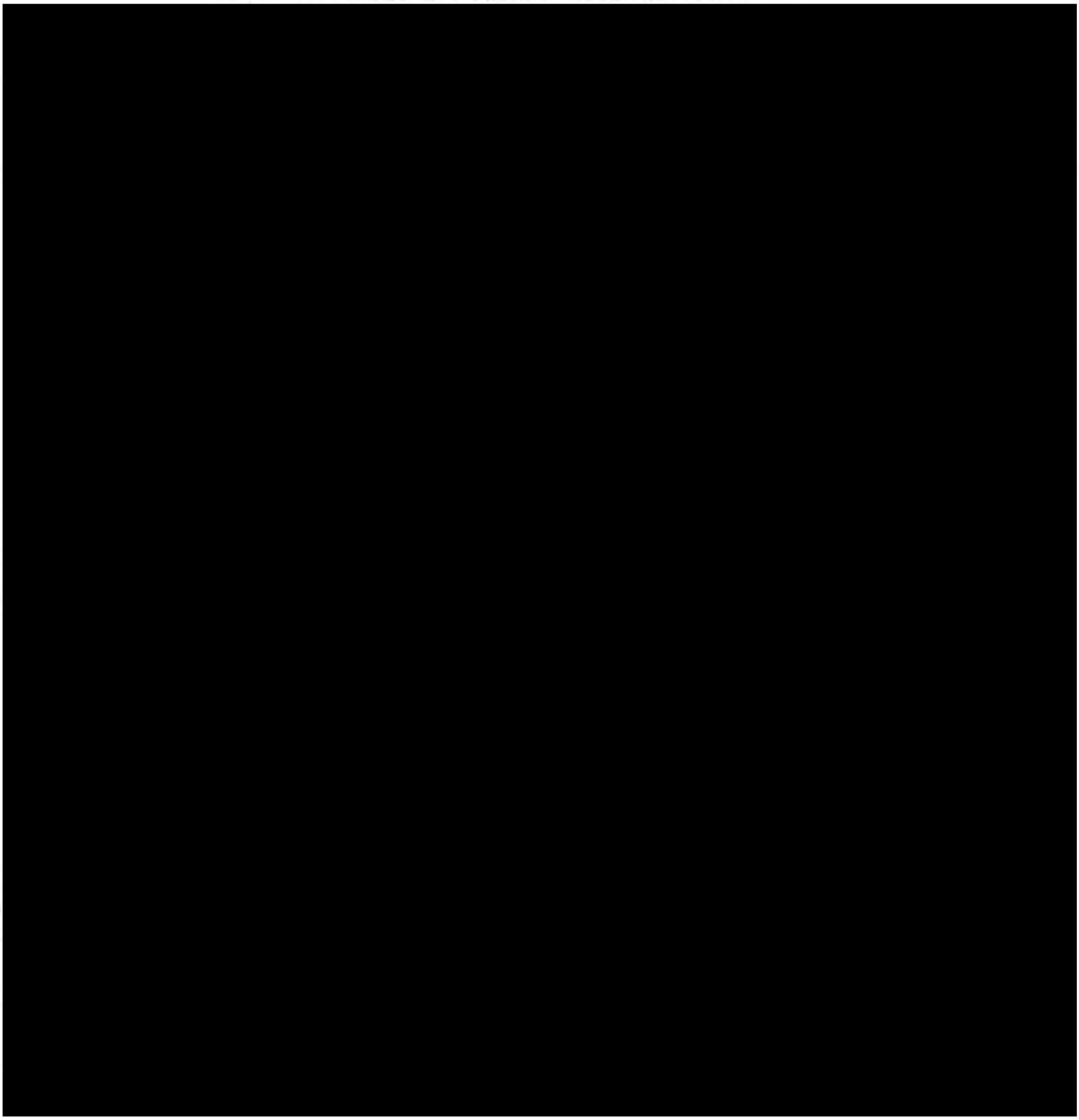
V Brně dne 1.9.2014

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2021 10:15:02

[redacted]



Fotodokumentace výrobních prostorách v Nemovitostech a jejich exteriér

MMB/0338506/2021
Námitky

MMB/0338506/2021

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.

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

1128

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. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň (612 405) parc. [redacted]

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z** [redacted]

V Brně dne 27.6.2021	Podpi[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338508/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice

Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

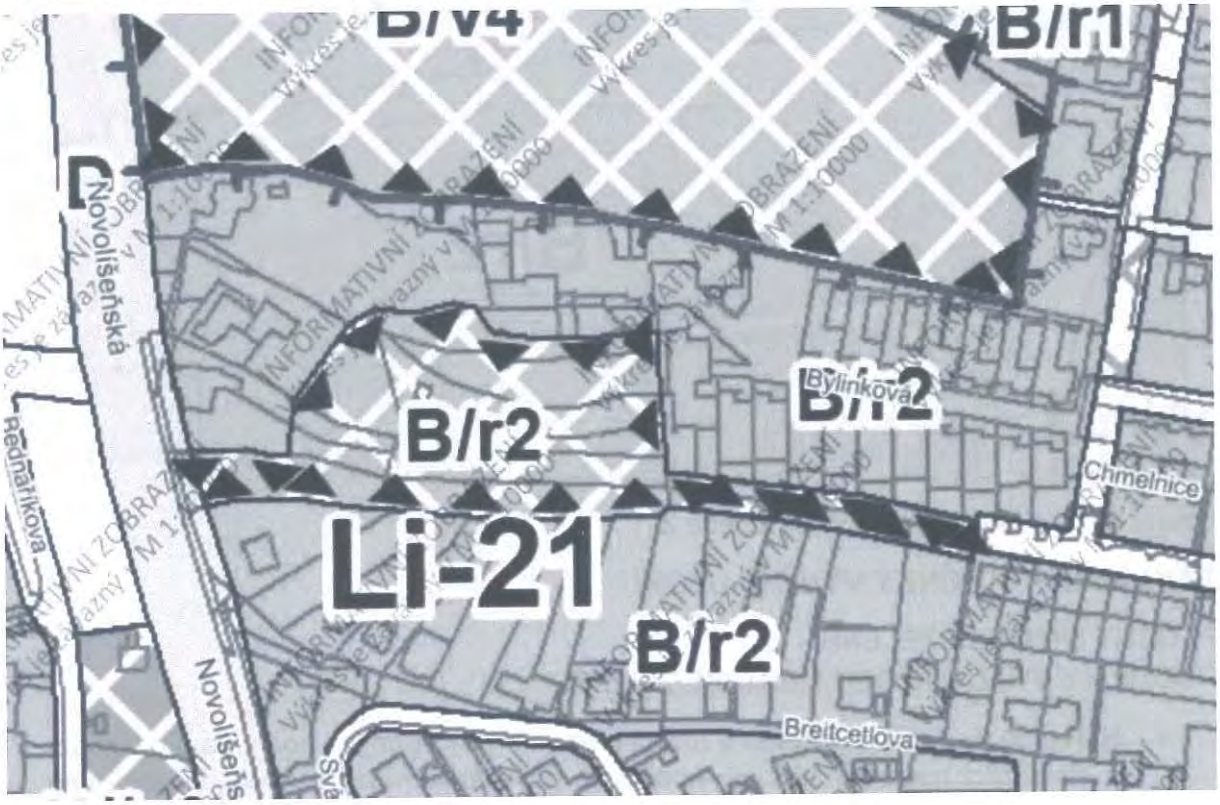
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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**

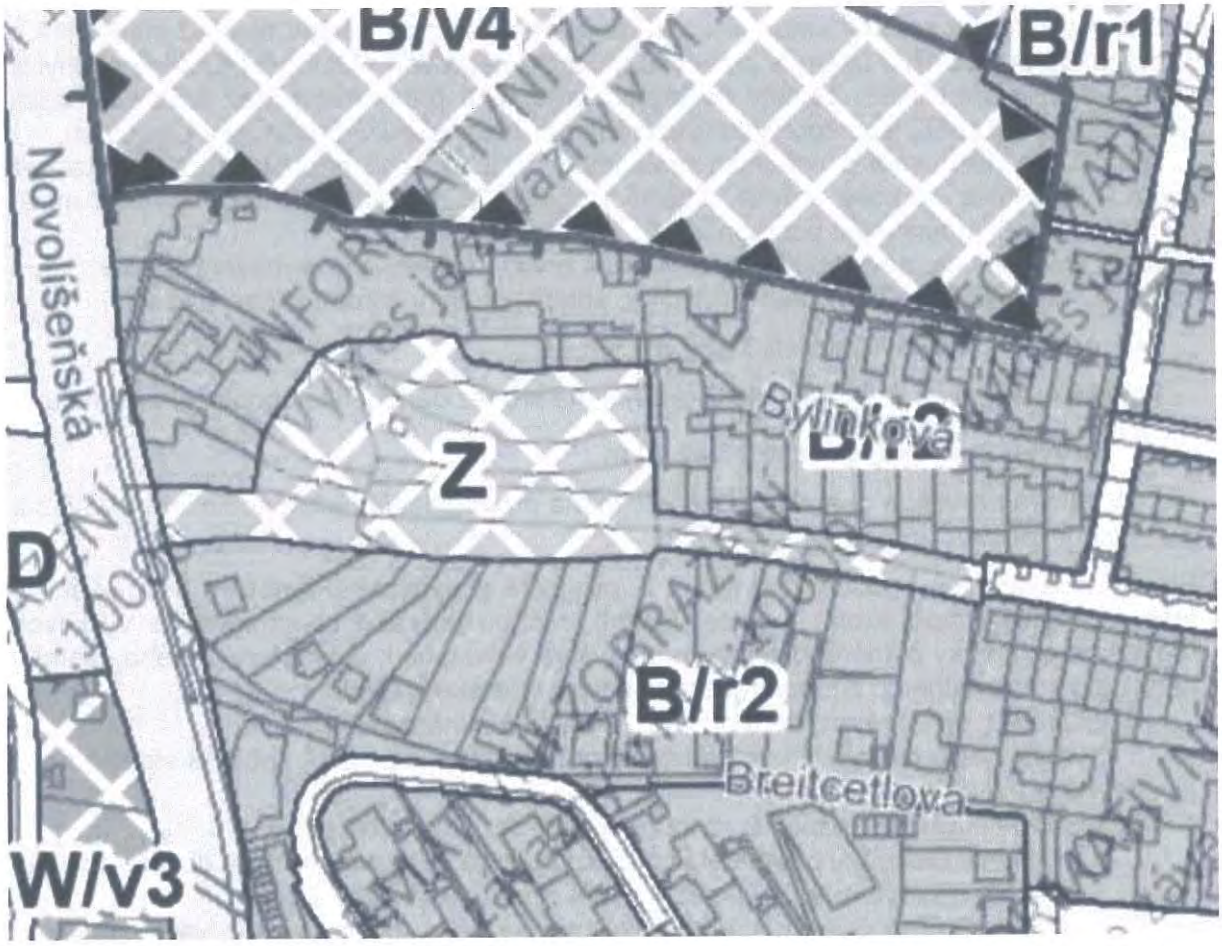
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338508/2021
Námitky

MMB/0338508/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

1103

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338523/2021
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**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
0338523

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 Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z** [redacted]

V Brně dne 26.6.21	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

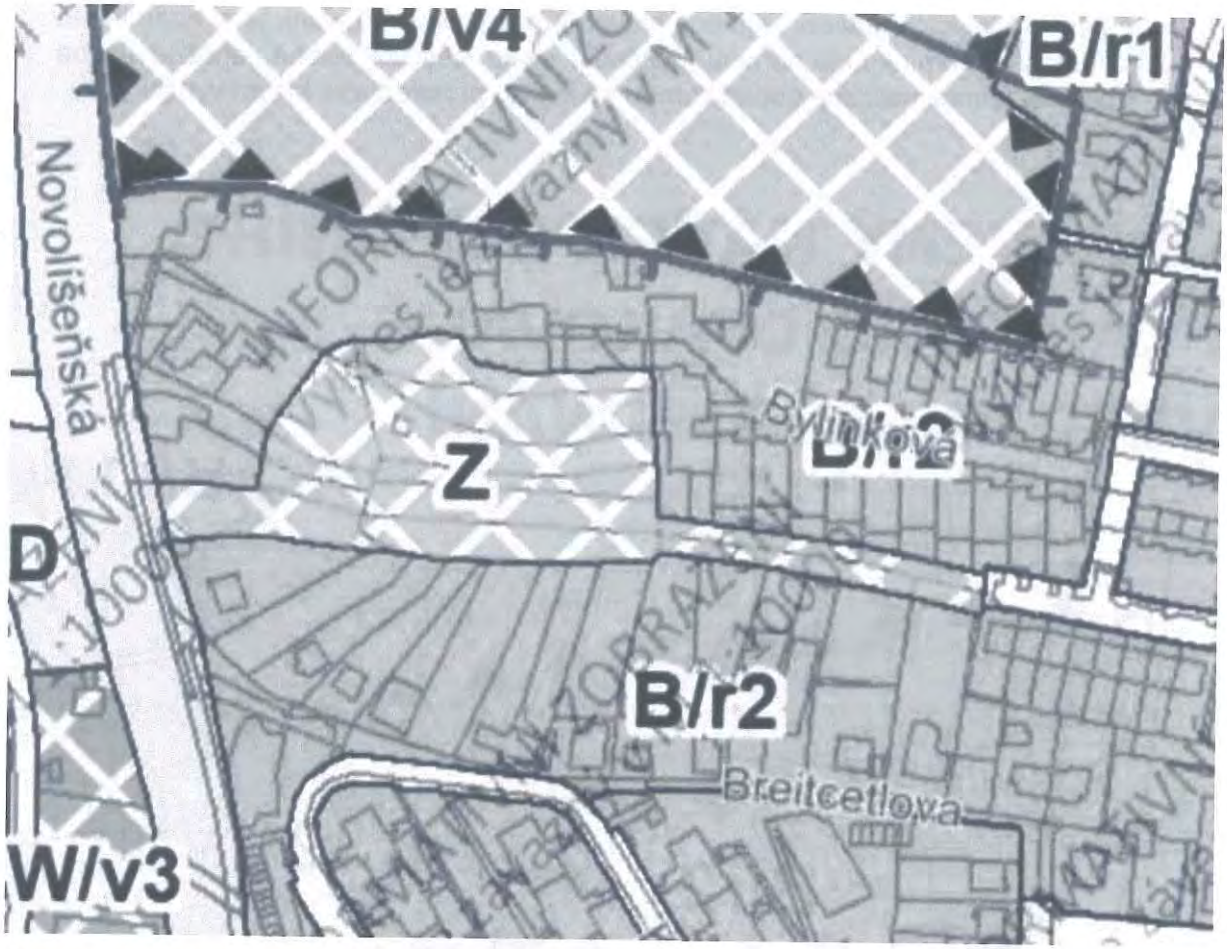
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

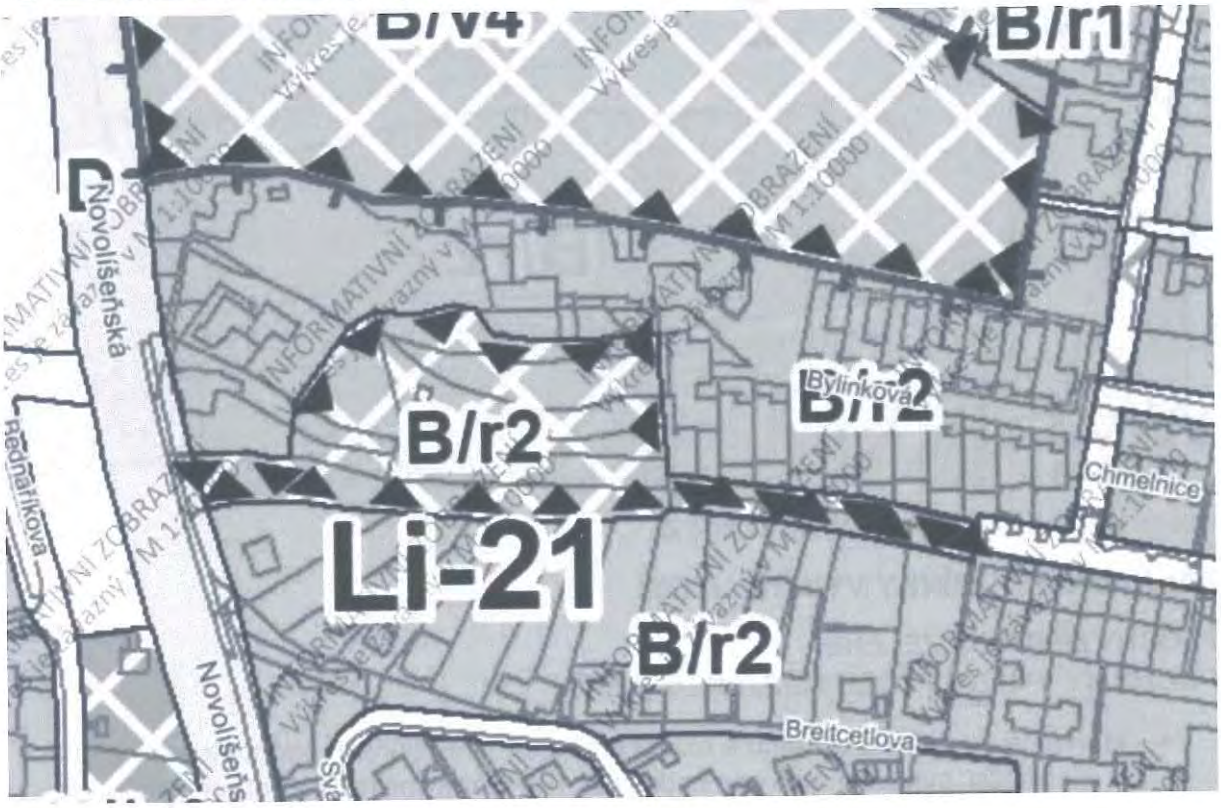
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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**

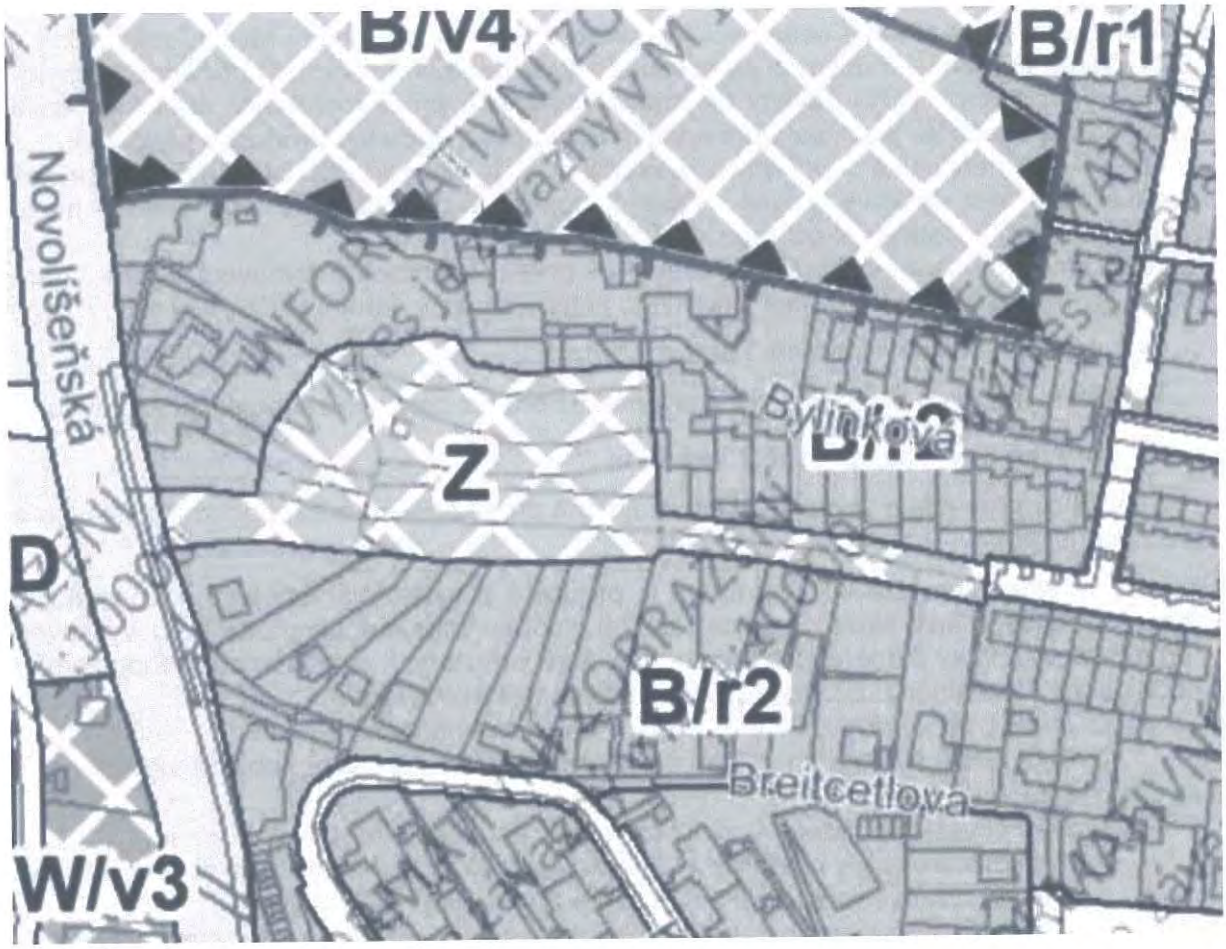
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338523/2021
Námitky

MMB/0338523/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

2061

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338527/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f65cc

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

~~Jsem~~ – nejsem*) občan města Brna

Jsem – ~~nejsem~~*) spoluvlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Horní Heršpice parc. č. [redacted]

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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	HH-5 Sklenářská (pozemek 2060/2)

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: „Vyjádření podatelů k využití jejich pozemků v budoucím Územním plánu města Brna"
počet příloh: 1
celkový počet stran všech příloh: 2

Můj právní předchůdce jako dřívější spoluvlastník výše uvedených pozemků podal spolu s jejich dalším spoluvlastníkem v roce 2018 k Městskému soudu v Brně žalobu, kterou se domáhal náhradu nemajetkové újmy za nesprávný úřední postup města Brna. Ten podle žaloby spočíval v tom, že město Brno od vydání Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994 do podání žaloby (a dodnes) nezahájilo žádné kroky k realizaci některého ze záměrů, předpokládaných na mnou spoluvlastněných pozemcích platným Územním plánem města Brna (stavby kolejové MHD a další dopravní stavby), ani nezměnilo územní plán tak, abych jím nebyl omezován na svých vlastnických právech. Do uvedeného soudního sporu jsem vstoupila jako právní nástupce původního spoluvlastníka - žalobce. Městský soud v Brně rozsudkem ze dne 25. 3. 2021, č.j. 108 C 116/2018 – 280 žalobě v plném rozsahu vyhověl. Město Brno podalo proti tomuto rozsudku odvolání, o kterém odvolací soud dosud nerozhodl.

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou výše uvedené pozemky parc. č. [redacted] k.ú. Horní Heršpice, opět vymezeny jako součást plochy D - dopravní infrastruktura. Pozemek parc. č. [redacted] je zčásti součástí rozvojové plochy HH-5 a v jejím rámci plochy D/a2. Z karty lokality HH-5 v příloze č. 1 odůvodnění návrhu vyplývá, že „Plocha dopravy (D/a2) je určena pro

vozovna VHD, smyčku tramvaje a záchytné parkoviště (P+R)."

Jak již jsem uvedla ve vyjádření ze dne 9. 12. 2020 (v příloze), nejsem apriori proti tomu, aby na výše uvedené pozemky byly využity pro účely hromadné dopravy osob (případně jiným způsobem souvisejícím s dopravou), pokud je tento způsob využití skutečně potřebný a odborně zdůvodněný.

Mám však pochybnosti o vážnosti tohoto úmyslu, pokud město Brno ani po více než 26 letech od vydání platného územního plánu, ve kterém záměr využít tyto pozemky pro účely osobní hromadné dopravy deklarovalo, nejenže nezahájilo realizaci záměru, ale nezapočalo ani s jakoukoli jeho přípravnou fází, například nezadalo zpracování základního projekčního řešení využití území (basic design) a ani rámcově nezačalo jednat s vlastníky pozemků o podmínkách budoucího převodu vlastnictví k nim.

Pokud tedy město Brno na základě dostatečných podkladů a racionální koncepční úvahy hodlá využít uvedené pozemky pro hromadnou dopravu, žádám, ať tuto skutečnost oficiálně sdělí a zahájí jednání o prodeji, pronájmu nebo jiné formě právního zajištění pozemků pro tento účel, jehož součástí musí nepochybně být i finanční náhrada vlastníkům za nemožnost užívat pozemky k jiným účelům.

Pokud však město Brno tímto způsobem pozemky využít nehodlá nebo žádný konkrétní a racionální plán na takovýto způsob jejich využití nemá, pak s navrhovaným využitím pozemků parc. č. [redacted] **v k.ú. Horní Heršpice jako součásti ploch pro dopravu nesouhlasím a žádám, aby byly pozemky vymezeny jako součást plochy lehké výroby, stejně jako sousední pozemky.** Není přijatelné, aby byli vlastníci pozemků další roky nebo desítky let ponecháni v nejistotě, zda vůbec k využití pozemků pro účely dopravy dojde a aby tím byli blokováni v jakémkoli ekonomicky smysluplném způsobu využití těchto pozemků.

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

*nehodící se škrtněte.

Statutární město Brno
Rada města

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Oddělení pořizování ÚPD a ÚPP

Datovou zprávou

Ke sp. zn. Městského soudu v Brně 108 C 116/2018

Podatelé:

[redacted]

právně zastoupeni:

Mgr. Pavlem Černým, advokátem a společníkem advokátní kanceláře Frank Bold Advokáti, s.r.o., se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno, ev. č. ČAK 12813

Vyjádření podatelů k využití jejich pozemků v budoucím Územním plánu města Brna

Podatelé jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. [redacted] k.ú. Horní Heršpice, zapsaných na listu vlastnictví č. [redacted] Podatelka 2. je dále vlastnicí pozemku žalobců parc. č. [redacted], k.ú. Horní Heršpice, zapsaného na listu vlastnictví č. [redacted] (vše vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, obec Brno, k.ú. Horní Heršpice – dále jen „Pozemky").

Podatelé spolu s panem [redacted] (podatelka 2. a p. [redacted] jako právní nástupci zemřelého [redacted] vedou s městem Brnem **u Městského soudu v Brně, pod sp. zn. 108 C 116/2018, spor o náhradu nemajetkové újmy za nesprávný úřední postup**, spočívající dle přesvědčení podatelů (žalobců) v tom, že město Brno od vydání Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994, do podání žaloby (dne 7. 8. 2018) nezahájilo žádné kroky k realizaci některého ze záměrů, předpokládaných pro uvedené Pozemky Územním plánem města Brna (veřejně prospěšné stavby kolejové MHD a další dopravní stavby), ani nezměnilo územní plán tak, aby jím žalobci nebyli omezováni na svých vlastnických právech k Pozemkům.

Při jednání konaném ve shora uvedené věci dne 1. 12. 2020 uvedl zástupce města Brna, že pokud podatelé nepodali žádné **námitky k aktuálně projednávanému návrhu územního plánu**, v němž je opět počítáno s předmětnými Pozemky jako plochou dopravy, má město za to, že podatelé jako vlastníci Pozemků s takovýmto uspořádáním souhlasí a že bez námitek vlastníků město nemůže město provádět změny v návrhu územního plánu. **K tomu podatelé uvádějí následující:**

Podanou žalobou se podatelé brání proti tomu, že územní plán na Pozemcích vymezuje plochy pro dopravu a pro související veřejně prospěšné stavby, čímž po mnoho let zásadním způsobem omezuje vlastnická práva podatelů (resp. právního předchůdce podatelky 2. a p. [redacted]), aniž by město podniklo jakékoli kroky k využití těchto pozemků v souladu s cíli

tohoto omezení. **Podatelé se nebrání tomu, aby na Pozemcích byly vybudovány veřejně prospěšné stavby pro účely hromadné dopravy osob, pokud je tento způsob využití skutečně potřebný a odborně zdůvodněný. Odmítají však být další roky v nejistotě, zda město Brno skutečně vážně zamýšlí Pozemky takto využít.**

O vážnosti tohoto úmyslu pak mají podatelé vážné pochybnosti za situace, kdy město Brno ani po 26 letech od vydání platného územního plánu, ve kterém záměr využít Pozemky pro účely osobní hromadné dopravy deklarovalo, nejenže nezahájilo realizaci záměru, ale nezapočalo ani s jakoukoli jeho přípravnou fází, například nezadalo zpracování základního projekčního řešení využití území (basic design) a ani rámcově nezačalo jednat s vlastníky Pozemků o podmínkách budoucího převodu vlastnictví k nim.

Podatelé tedy netrvají na tom, že v novém územním plánu nemůže být na Pozemcích vymezena plocha pro dopravu. Požadují však, aby se město Brno zcela jasně vyjádřilo, zda má v úmyslu s přípravou konkrétního řešení využití Pozemků pro účely hromadné dopravy osob vůbec v dohledné době začít a pokud ano, pak kdy začne jednat s podateli o podmínkách převodu vlastnictví k Pozemkům, aby znova nedošlo k tomu, že budou dalších 20 nebo 30 let ponecháni v nejistotě, zda vůbec k tomuto způsobu využití Pozemků dojde.

Pokud tedy město Brno na základě dostatečných podkladů a racionální koncepční úvahy hodlá využít Pozemky pro hromadnou dopravu, nechť tuto skutečnost podatelům sdělí a zahájí s nimi v jednání o prodeji, pronájmu nebo jiné formě právního zajištění Pozemků pro tento účel, jehož součástí musí nepochybně být i finanční náhrada vlastníkům za nemožnost užívat Pozemky k jiným účelům. Pokud město Brno tímto způsobem Pozemky využít nehodlá, pak je naopak jeho povinností současnou regulaci jejich využití zrušit a nahradit jinou, která odpovídá charakteru Pozemků a širšího území (plochy pro obchod, výrobu, průmysl apod.). Tato jeho povinnost vyplývá zejména z § 5 odst. 6 stavebního zákona, podle nějž má město soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace, vyhodnocovat je, a pokud dojde ke změně podmínek, na základě kterých byla vydána, pořídit její změnu. V žádném případě není závislá na tom, zda vlastníci pozemků podali námitky k aktuálnímu návrhu. O tom, že podatelé nesouhlasí s dlouhodobým omezením svých vlastnických práv k Pozemkům, bez jasné perspektivy dalšího postupu ve výše uvedeném smyslu, ostatně město Brno dobře ví, a to jak z probíhajícího soudního sporu, tak z předchozích snah vlastníků Pozemků dosáhnout změny současného stavu.

Podatelé proto shrnují, že poukaz zástupce města Brna týkající se nepodání námitky v průběhu projednávání nového územního plánu Brna není nijak relevantní z hlediska již probíhajícího soudního sporu, který se týká náhrady újmy za dlouhodobé omezení vlastnických práv k Pozemkům v minulosti (do podání žaloby, tedy do roku 2018). Pokud jde o budoucí regulaci a využití Pozemků, je stanovisko Podatelů shrnuto výše: **Podatelé netrvají na jiném způsobu využití Pozemků, ale na brzkém a jednoznačném vyjádření stanoviska města, zda hodlá Pozemky využít pro účely hromadné dopravy**. Pokud ano, pak podatelé město Brno vyzývají k bezodkladnému zahájení jednání o podmínkách tohoto způsobu využití Pozemků. Pokud ne, pak musí být regulace způsobu využití Pozemků v územním plánu změněna.

V Brně dne 9. 12. 2020

[redacted]

MMB/0338527/2021
Námitky

MMB/0338527/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením ploch v rozvojové lokalitě HH-5 Sklenářská a je požadováno vymezení ploch komerční vybavenosti W místo plochy dopravní infrastruktury D/a2.
K lokalitě uplatnilo shodné požadavky několik vlastníků pozemků v této oblasti, ovšem ne všem lze vyhovět.
Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven tak, že zůstal zachován záměr HH/31 a HH/7 a jižně tohoto záměru bylo upraveno rozhraní mezi plochou dopravní infrastruktury D a lehké výroby E, pokud možno se zohledněním parcelace a vlastnictví. A aby stávající obslužná komunikace na pozemku p.č. 904/17 v k.ú. Dolní Heršpice, která v současné době převážně obsluhuje západní část území, za předpokladu rozšíření, vytvořila podmínky pro možnou oboustrannou obestavbu.
Zbývající část území zůstala ponechána v ploše dopravní infrastruktury D pro kapacitní parkování, terminál a odstavování vozidel hromadné dopravy.

V tomto konkrétním případě se jedná o pozemky p.č. 883/13, 885/1, 886/1, 891/7, 2060/2 a 2083/6 v k.ú. Horní Heršpice.

Pozemky podatele jsou dotčeny koridorem dopravní infrastruktury D, rezervovaným pro záměr komunikace HH/7, prodloužení tramvajové trati směrem do rozvojového území Brno-jih (Dolní Heršpice a Přízřenice) - záměr HH/31, řešením kapacitního parkování a prostorovou rezervu pro odstavování tramvají. Z územního hlediska jsou předmětné pozemky dotčeny již v současném územním plánu.
Konkrétní podoba záměru a rozsah dotčení pozemků není v současné době znám a vyplyne až v rámci zpracování navazujících stupňů projektové dokumentace.

Návrh územního plánu předpokládá obdobné využití jako současný územní plán, který v území měl vymezeny plochy pro hromadnou dopravu a kapacitní parkoviště. Zatím však nedošlo k naplnění dlouhodobě sledovaných záměrů.
Z dlouhodobého hlediska je nutné v území umístit vedení tramvajové trasy pro případnou obsluhu Dolních Heršpic a Přízřenic s možností ukončení etapy v jižním cípu lokality HH-5 a ponechat prostorovou rezervu pro odstavování tramvají. Dále je vzhledem k poloze dálniční křižovatky nutné vymezit plochu dopravní infrastruktury D pro kapacitní parkování, umožňující nabídnout kapacitu až cca 2000 stání ve vazbě na prodlouženou tramvajovou trať a menší přestupní terminál hromadné dopravy. Z tohoto důvodu je možné upravit rozsah ploch pouze částečně a případné další zpřesnění bude možné řešit až po územní koordinaci výše uvedených záměrů. Přesnější rozvržení ploch nelze v současné době předjímat.

Území a objekty je možné užívat i nadále obvyklým způsobem dle současného stavu na základě platných povolení a obecné podmínky využití území (str. 60 Výrokové části) rovněž umožňují záměry opakovaně posoudit v rámci splnění podmínek dočasného využití území v případě, že nedojde k naplnění cílového řešení dle územního plánu.

Z výše uvedených důvodů nebylo možné požadavky zohlednit.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338529/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1127

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
28 -06- 2021
MB: 0338529

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 Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

V Brně dne 25. 06. 2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice

Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

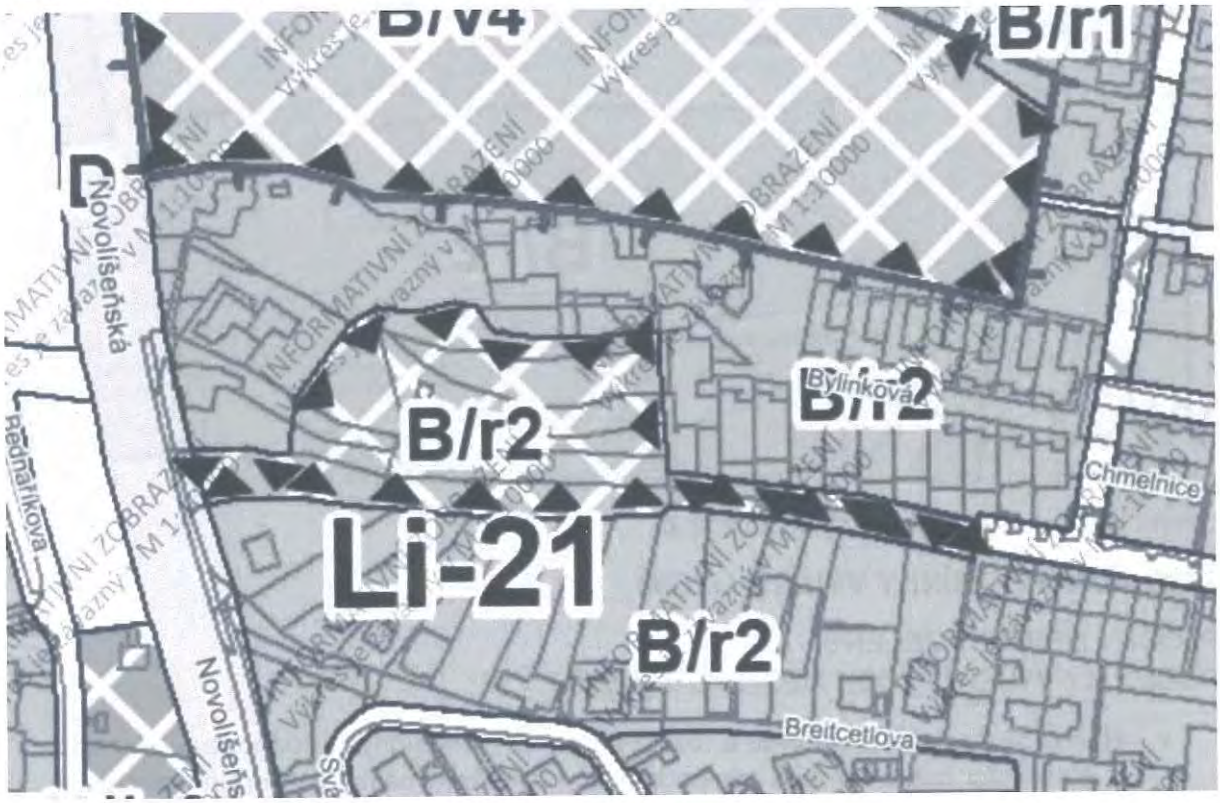
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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**

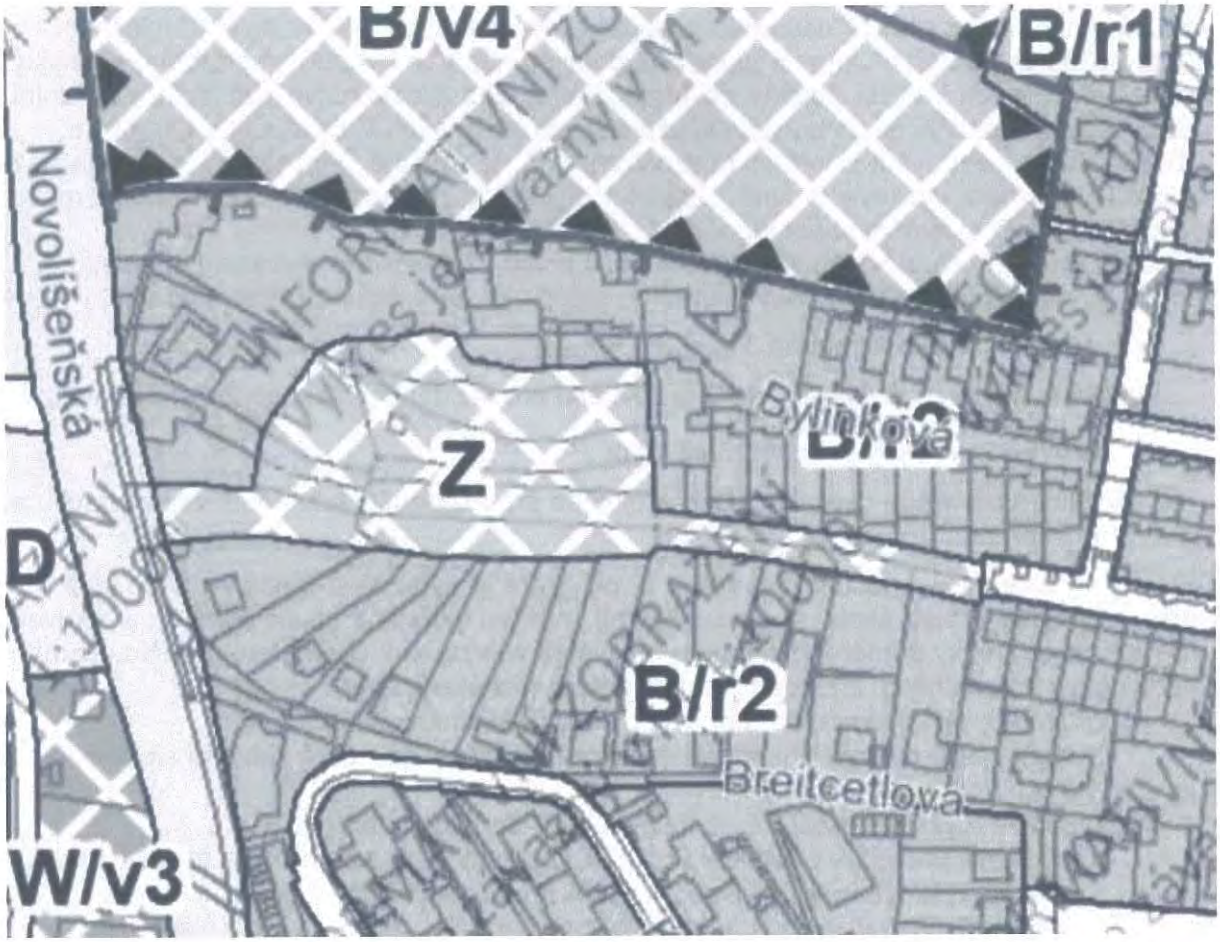
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338529/2021
Námitky

MMB/0338529/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338531
Příl.:

797

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/0338531/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

E-mail: [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 (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Maloměřice Obřany
Katastrální území	Obřany
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] lokalita Na pískách
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

Nesouhlasím s aktuální podobou návrhu ÚP města Brna, a to konkrétně v části Obřany – lokalita Na pískách. Dle zveřejněného návrhu územního plánu z roku 2021 nejsou naše pozemky (parc. č. [redacted] k. ú. Obřany) již zahrnuty do plánu pro výstavbu bydlení. Je zde také zcela vypuštěna plánovaná komunikace spojující městské části Obřany a Lesná tak, jak bylo uvedeno v návrhu z roku 2020. Domníváme se, že propojení Obřan s Lesnou je prospěšné všem občanům těchto městských částí. Spojující komunikace by výrazně odlehčila provozu přes Obřany a Maloměřice, konkrétně přes ulice Fryčajova, Obřanská, Selská, Valchařská a Karlova. Tyto ulice jsou dopravně přetíženy (vlivem realizované výstavby v nejbližších obcích) bez možnosti řešení této situace.

Toto dopravní propojení považujeme za zásadní a zcela logické s ohledem na budoucí udržitelný chod těchto městských částí.

Nový návrh z roku 2021 nepřináší do předmětného území v zásadě nic podstatného s ohledem na rozvoj sídelní struktury v reálném časovém horizontu. Toto území je tak na dalších několik dekád bez možnosti smysluplného rozvoje, což jde zcela proti smyslu nového územního plánu.

Návrh z roku 2020 nabízel zcela logické a funkční propojení dvou městských částí s možností regulovaného stavebního rozvoje navázaného na toto propojení a z tohoto důvodu žádáme o změnu v rámci této lokality tak, jak byla předložena v návrhu z roku 2020.

Po čtyřicetileté stavební uzávěře je velká netrpělivost dlouhodobých vlastníků pozemků (vlastnictví 100 – 150 let), jelikož jejich opakované žádosti, které jsou zamítané je značně frustrující.
Zastupitelstvo městské části je ochotno se finančně podílet na zpracování studie zastavitelnosti území (viz. Usnesení ZMČ z 23.6.2021).
Jako původní obyvatelé Obřan nemáme zájem na budování „satelitů" v naší obci, nicméně musíme mít také možnost přirozeného rozvoje obce. Poslední rozvoj ulic Hlaváčova, Újezdy, Výpustky, Zázmolí byl uskutečněn ve 30. – 40. letech minulého století, tudíž se domníváme, že je na čase pokračovat v tomto trendu, a to do budoucna i našimi dětmi a vnoučaty.
Děkuji.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338531/2021
Námitky

MMB/0338531/2021

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.
Námitce nebude vyhověno, rozvoj pro funkci bydlení nebude v daném území vymezen.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 093858
Příl.:

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

795

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338538/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Společenství vlastníků Osová 2, Brno
Datum narození/ Identifikační číslo	02878771
Trvalé bydliště/ sídlo	Osová 579/2, Starý Lískovec (Brno-Starý Lískovec), 625 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 612014 Starý Lískovec.....parc. č.

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

Městská část	411906 Starý Lískovec
Katastrální území	612014 Starý Lískovec
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	2819/1; 2809/1; 2776
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.....

Nesouhlasíme s odůvodněním k návrhové lokalitě SL-3, plochou B/v4 a podél Mikuláškova náměstí s plochou komerční vybavenosti W/v4 a smíšenou obytnou plochou C/v5, kde se dnes parkuje, jelikož nejsou v textové části specifikovány podmínky, za kterých bude parkování v nově vybudovaných výškových stavbách zajištěno. Nelze totiž předpokládat, že stavebník zajistí nové parkování za totožných podmínek jako na veřejných prostranstvích u ostatních bytových domů vybudovaných před rokem 1989 v katastru městských částí Bohunice a Starý Lískovec.

Aktuálně je v dané lokalitě 460 bytových jednotek a na okolních parkovištích 381 míst k parkování. Na návrhové lokalitě SL-3, plochou B/v4 a podél Mikuláškova náměstí s plochou komerční vybavenosti W/v4 a smíšenou obytnou plochou C/v5 se nachází 273 parkovacích míst z 381 dostupných míst, což je přes 70%. Domníváme se, že vybudování podzemních garáží v požadovaném rozsahu bude finančně náročné a tyto náklady bude stavebník logicky požadovat po uživatelích.

Městská část Bohunice v posledních letech rozšířila parkovací stání na ulici Pod Nemocnicí z důvodu dlouhodobého nedostatku parkovacích míst v této lokalitě. Parkoviště na návrhové lokalitě SL-3, plochou B/v4 a podél Mikuláškova náměstí s plochou komerční vybavenosti W/v4 a smíšenou obytnou plochou C/v5 jsou již vybudována a není potřeba investic na jejich výstavbu. Nechápeme proč Odbor

územního plánování a rozvoje MMB vychází striktně z 27 let starého územního plánu, kdy tyto plochy nebyly takto vytěžovány jako nyní. Změny územního plánu se z našeho pohledu provádí na základě změněných potřeb obyvatel města a ne z důvodu preferování dosavadního řešení, které obyvatelům domů v okolí nepřináší žádné výhody.
V …BRNĚ dne 27/6 2017 / Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338538/2021
Námitky

MMB/0338538/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrhová plocha B/v4 při ulici U penzionu vymezená v rámci rozvojové lokality SL-3 je převzata z platného ÚPmB, kde je také vymezena návrhová plocha bydlení s IPP 2,4. Nejde proto o změnu ve stavu využití oproti dnes platnému stavu. Lokalita s pozemky v majetku smB je dlouhodobě určena pro výstavbu bydlení a řešení potřeb výstavby obecního bytového fondu; požadované nové vymezení jako plocha pro dopravu (parkování) není v souladu se záměry města. Výstavba bydlení v ploše B/v4 je žádoucí i s ohledem na probíhající investici- prodloužení TT tratě, která zajistí obyvatelům komfortní dostupnost na VHD.
Předmětná návrhová plocha B/v4 nebude vyjmuta z rozvojové lokality SL-3. Návrhové plochy stavební jsou vždy součástí rozvojových lokalit z důvodu, aby mohly být podmínky jejich využití definovány v příslušné kartě lokality, která je součástí výroku nového ÚP.

K plochám C a W:
V rámci námitky je upozorněno na nedostatek parkování a potřeba využívání odstavování vozidel v návrhové ploše C a W, tj. plochách možného záměru.
Z hlediska územního plánu je tento požadavek nad rámec podrobnosti územního plánu. Obecně parkovací stání jsou přípustná ve všech stavebních plochách a jejich případnou náhradu nebo nadkapacitu bude možné řešit v rámci konkrétního záměru zástavby.
Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, jak MHD, tak IAD. Lokalita je proto pro komerční využití vhodná. Zachování parkovacích míst lze uvést, že plochy komerční vybavenosti i plochy smíšené obytné toto umožňují. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky jsou ve vlastnictví města Brna, tedy zadavatele ÚPmB, lze konstatovat, že vlastník pozemku s návrhem souhlasí. Je tedy pouze věcí vlastníka, zda parkovací stání zachová.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338541
Příl.:

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

756

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338541/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

E-mail: tel. č.

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)	Par.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 SOUČASTNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK.GARÁŽE. NESOUHLASÍM S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚP MBLOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHO SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16M A DOMINANTOU 25M.

V …… dne …….. Podpis: [redacted] ……

*nehodící se škrtněte

MMB/0338541/2021
Námitky

MMB/0338541/2021

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338544
Příl.:

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

757

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/0338544/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ 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 …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)	Par.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 SOUČASTNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK.GARÁŽE. NESOUHLASÍM S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚP MBLOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHO SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16M A DOMINANTOU 25M.

V BRNĚ…… dne 22.6.2021	Podpis: [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338544/2021
Námitky

MMB/0338544/2021

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338554
Příl.:

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

798

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	Společenství vlastníků Mikuláškovo náměstí 1,2, Brno
Datum narození/ Identifikační číslo	29280672
Trvalé bydliště/ sídlo	Mikuláškovo náměstí 562/2, Starý Lískovec (Brno-Starý Lískovec), 625 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 612014 Starý Lískovec.....parc. č.

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

Městská část	411906 Starý Lískovec
Katastrální území	612014 Starý Lískovec
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	2819/1; 2809/1; 2776
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Be-4

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338554/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasíme s odůvodněním k návrhové lokalitě SL-3, plochou B/v4 a podél Mikuláškova náměstí s plochou komerční vybavenosti W/v4 a smíšenou obytnou plochou C/v5, kde se dnes parkuje, jelikož nejsou v textové části specifikovány podmínky, za kterých bude parkování v nově vybudovaných výškových stavbách zajištěno. Nelze totiž předpokládat, že stavebník zajistí nové parkování za totožných podmínek jako na veřejných prostranstvích u ostatních bytových domů vybudovaných před rokem 1989 v katastru městských částí Bohunice a Starý Lískovec.

Aktuálně je v dané lokalitě 460 bytových jednotek a na okolních parkovištích 381 míst k parkování. Na návrhové lokalitě SL-3, plochou B/v4 a podél Mikuláškova náměstí s plochou komerční vybavenosti W/v4 a smíšenou obytnou plochou C/v5 se nachází 273 parkovacích míst z 381 dostupných míst, což je přes 70%. Domníváme se, že vybudování podzemních garáží v požadovaném rozsahu bude finančně náročné a tyto náklady bude stavebník logicky požadovat po uživatelích.

Městská část Bohunice v posledních letech rozšířila parkovací stání na ulici Pod Nemocnicí z důvodu dlouhodobého nedostatku parkovacích míst v této lokalitě. Parkoviště na návrhové lokalitě SL-3, plochou B/v4 a podél Mikuláškova náměstí s plochou komerční vybavenosti W/v4 a smíšenou obytnou plochou C/v5 jsou již vybudována a není potřeba investic na jejich výstavbu. Nechápeme proč Odbor

územního plánování a rozvoje MMB vychází striktně z 27 let starého územního plánu, kdy tyto plochy nebyly takto vytěžovány jako nyní. Změny územního plánu se z našeho pohledu provádí na základě změněných potřeb obyvatel města a ne z důvodu preferování dosavadního řešení, které obyvatelům domů v okolí nepřináší žádné výhody.

V …BRNĚ dne 26.6.2021	Podpis: [redacted] Společenství vlastníků Mikuláškovo nám. 1,2 Mikuláškovo náměstí 562/2 625 00 Brno 25 IČ: 292 80 672 DIČ: CZ29280672

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338554/2021
Námitky

MMB/0338554/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrhová plocha B/v4 při ulici U penzionu vymezená v rámci rozvojové lokality SL-3 je převzata z platného ÚPmB, kde je také vymezena návrhová plocha bydlení s IPP 2,4. Nejde proto o změnu ve stavu využití oproti dnes platnému stavu. Lokalita s pozemky v majetku smB je dlouhodobě určena pro výstavbu bydlení a řešení potřeb výstavby obecního bytového fondu; požadované nové vymezení jako plocha pro dopravu (parkování) není v souladu se záměry města. Výstavba bydlení v ploše B/v4 je žádoucí i s ohledem na probíhající investici- prodloužení TT tratě, která zajistí obyvatelům komfortní dostupnost na VHD.
Předmětná návrhová plocha B/v4 nebude vyjmuta z rozvojové lokality SL-3. Návrhové plochy stavební jsou vždy součástí rozvojových lokalit z důvodu, aby mohly být podmínky jejich využití definovány v příslušné kartě lokality, která je součástí výroku nového ÚP.

K plochám C a W:
V rámci námitky je upozorněno na nedostatek parkování a potřeba využívání odstavování vozidel v návrhové ploše C a W, tj. plochách možného záměru.
Z hlediska územního plánu je tento požadavek nad rámec podrobnosti územního plánu. Obecně parkovací stání jsou přípustná ve všech stavebních plochách a jejich případnou náhradu nebo nadkapacitu bude možné řešit v rámci konkrétního záměru zástavby.
Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, jak MHD, tak IAD. Lokalita je proto pro komerční využití vhodná. Zachování parkovacích míst lze uvést, že plochy komerční vybavenosti i plochy smíšené obytné toto umožňují. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky jsou ve vlastnictví města Brna, tedy zadavatele ÚPmB, lze konstatovat, že vlastník pozemku s návrhem souhlasí. Je tedy pouze věcí vlastníka, zda parkovací stání zachová.

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

1233

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338561/2021
přílohy:5
mmb1es7d2f65f6

Fyzická osoba/právnická osoba

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 Komín..... 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.)	Brno – Komín - mezi hřbitovem a školou Pastviny

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh: 4 celkový počet stran všech příloh: 11

1 **Důrazně protestuji proti návrhu budovy na ploše C/v3 v současné verzi ÚPmB! V3 může být 6-16 m vysoká budova s lokální dominantou až 25 m! Jako schůdnou považuji výšku plánované budovy maximálně 12 m, což je stejně jako dům [redacted] a o něco málo vyšší než je škola.** 1

2 **A ještě důrazněji protestuji proti návrhu rozšíření stávající komunikace z ulice Pastviny do školního dvora! Komunikace nyní navržená v současné verzi ÚPmB zasahuje i do pozemku [redacted], který spoluvlastním!** 2

Zdůvodnění: kdysi dávno vlastnilo část dané lokality město Brno. To si ve smlouvě o výměně pozemků (z veřejně dostupných zdrojů v příloze) vyhradilo, že v dané lokalitě mohou stát pouze a jenom rodinné domy. Rodinné domy znamenají koeficient IPP cca 0,3. Koeficient se pak v jednom z předchozích návrhů změnil na 1,2 – což už nejsou rodinné domy, ale při ploše parcel 5000 m2 až 120 bytů o ploše 50 m2 (statisticky nejžádanější plocha bytu). Proti tomu jsme protestovali a namítali, nejen městská část Brno – Komín, ale cca 15 sousedů z domu [redacted] připomínky poslali i další komíňáci. Proti byl na veřejném projednávání v červnu 2020 na komínské radnici i Arch. Sedláček, ředitel KAM. Na základě těchto protestů se namísto „megadomu" objevila v předchozím návrhu

plocha veřejné vybavenosti. Ale bohužel, z ničeho nic, mimo oficiální termín námitek, je v aktuálním návrhu opět megastavba: 6-16 m vysoká budova s lokální dominantou až 25 m! Proč by majitelé pozemků/developeři nevyužili maximální výše budovy, co by jim povolil nový ÚPmB? 2 x tak větší než okolní zástavba! Vždyť čím vyšší budova, tím více prodaných bytů, tím více výdělku – a o peníze jde především. Na úkor (nejen) mne – vlastníka bytu v domě [redacted] – hodnota bytů v domě by se díky megastavbě a intenzivní dopravě okolo našeho domu snížila, v mém případě se jedná o ztrátu cca 1 000 000 Kč.

Kdo navrhl tuto poslední změnu? Kdo na tom má zájem? Vlastníky souboru pozemků jsou „pouhé" 3 osoby - jak dokážou vyvinout tlak, aby proti vůli komínské radnice, Arch, Sedláčka, námitek 15 občanů a připomínek dalších prosadili svůj záměr??? Že by město Brna a radní zodpovědný za ÚPmB Mgr. Chvátal chtěli v rámci „bytové krize" zastavět náměstí Svobody? Je tam přeci pěkná volná plocha uprostřed! Ano, stavět uprostřed náměstí Svobody je absurdní, a stejně tak absurdní je „nacpat" obří dům do klidové zóny mezi komínskou školou, hřištěm a naším domem. Chápu potřebu města se rozvíjet a podporovat stavbu mj i bytů, ale nesmí to poškodit práva a zhoršit podmínky jiných. Tedy stavte v brownfieldech, kde bývávaly továrny, a tedy jakákoliv racionální výstavba zde nikoho neohrožuje.

V současné době je komunikace z ulice Pastviny na školní dvůr používána rovněž pro vstup do školy, nedokážu si představit každodenní ruch (zastavující auta vykládající školáky) před začátkem vyučování zpestřený o průjezd desítek aut z a do „megadomu". Radní Chvátal zastupuje KDU – ČSL, stranu, která podporuje rodiny a děti. Ten by toto nemohl podepsat – že krom škody na majetku vlastníků domu [redacted] naštve mnoho následujících generací rodičů školáků, kteří se budou bát o bezpečnost děti chodících do a ze školy. Pamatujte také na občanskou vybavenost! Komínská radnice poukazuje na potřebu staveb občanské vybavenosti, ať to prosím v Komíně nedopadne jako v nově vystavěné brněnské čtvrti u ulice Kociánka, Zde developeři bez zásahu města/městské části usilovně developovali, prodali spousty bytů a domů, ale nepostavili nic jako jesle, školku, školu, dům pro seniory, nic. Bylo by přeci velmi smutné udělat něco podobného v Komíně! Ponechme tedy toto území jako víceméně klidové, ať je hřbitov obklopen nevysokými stavbami, rozšiřme školní sportoviště, postavme tam školku nebo dům s pečovatelskou službou... Anebo rodinné domy, majitelé pozemků vydělají i tak, majitelé bytů neutrpí škodu způsobenou ztrátou hodnoty bytů, město bude mít občanskou vybavenost a rodiče žáků klidnější život. A já jako vlastník bytu v domě [redacted] nenapadnu návrh ÚPmB s megastavbou žalobou.

V Praze dne 27.6.2021	Podpis: [redacted]

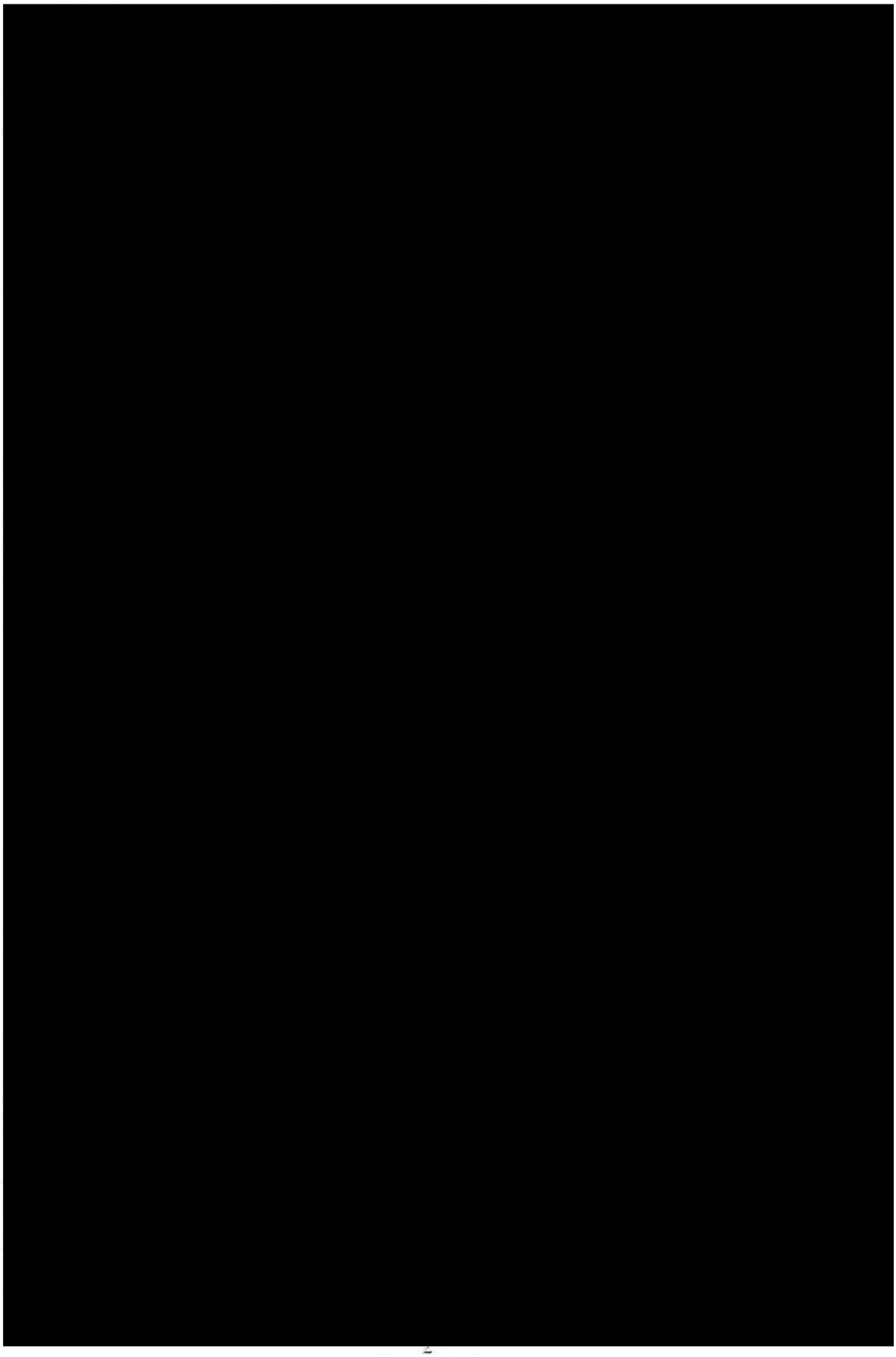
v3 C/v

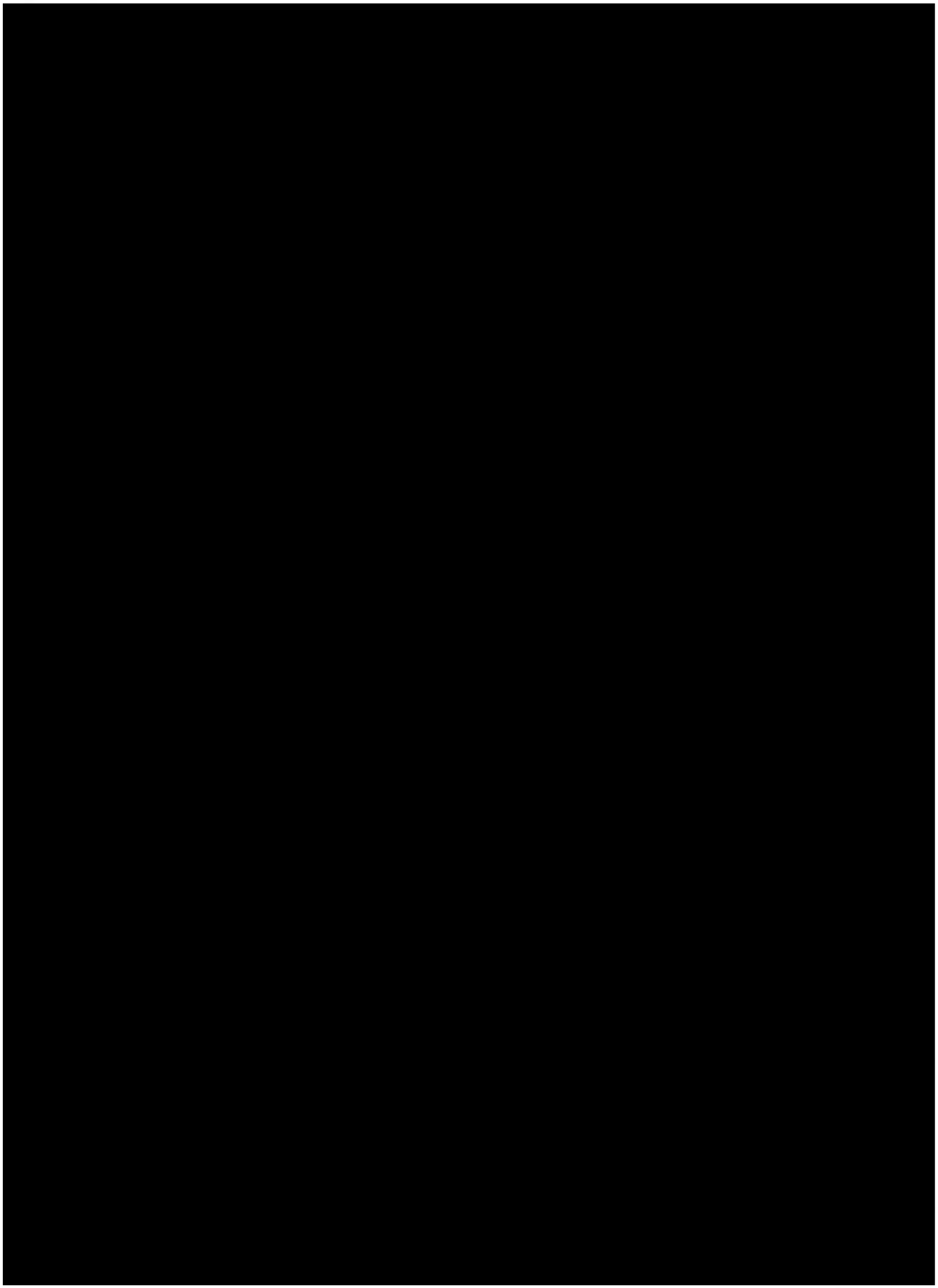
[redacted]

Smlouva č. 6317045153

Směnná smlouva

[redacted]





Čl. V.
Další ujednání

5.1. Smluvní strany se dohodly, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této směnné smlouvy dochází k předání a převzetí předmětu směny (den uskutečnění zdanitelného plnění).

5.2. Smluvní strany se dohodly, že ke stejnému dni si vzájemně předají veškeré dokumenty, vztahující se k předaným a převzatým pozemkům, které mají smluvní strany k dispozici.

Čl. VI.
Prohlášení

6.1. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu nemovitostí, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.

Čl. VII.
Závěrečná ujednání

7.1. Vlastnické právo dle této smlouvy se zřizuje zápisem do katastru nemovitostí. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva podá k příslušnému Katastrálnímu úřadu Město Brno. Správní poplatek spojený s řízením u katastrálního úřadu Brno město o vkladu práv dle této smlouvy hradí Spoluvlastníci Pozemků.
Smluvní strany souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy zapsal Katastrální úřad příslušné změny na listu vlastnictví.

7.2. Daň z nabytí nemovitých věcí dle této smlouvy bude hrazena dle zákona.

[redacted]

7.4. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřenému v této smlouvě.

7.5. Smluvní strany berou na vědomí, že Město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

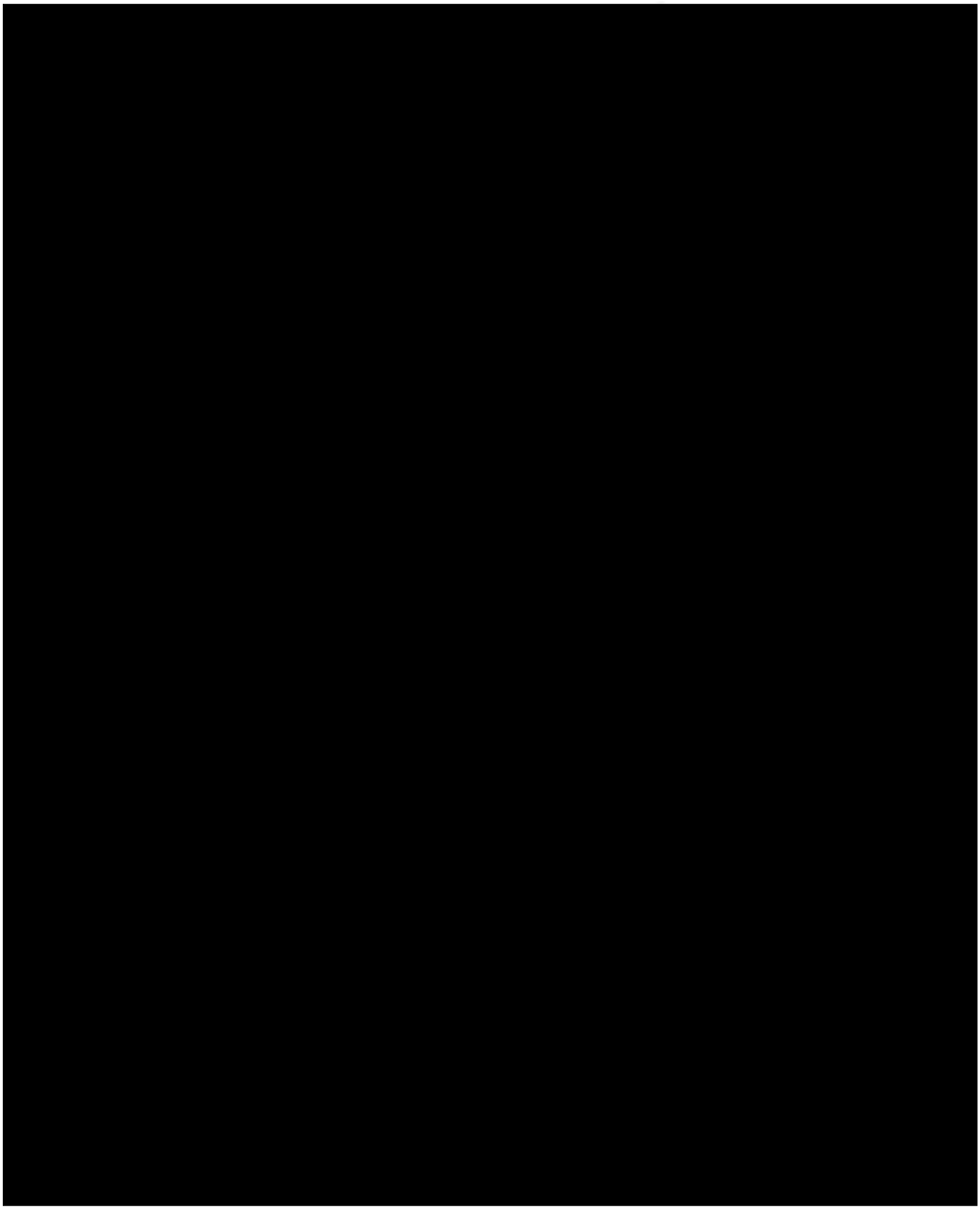
7.6. Smluvní strany berou na vědomí, že na Město Brno jako územní samosprávný celek se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. § 6 a 7 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv nabyly účinnosti dnem 1. července 2017.
Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

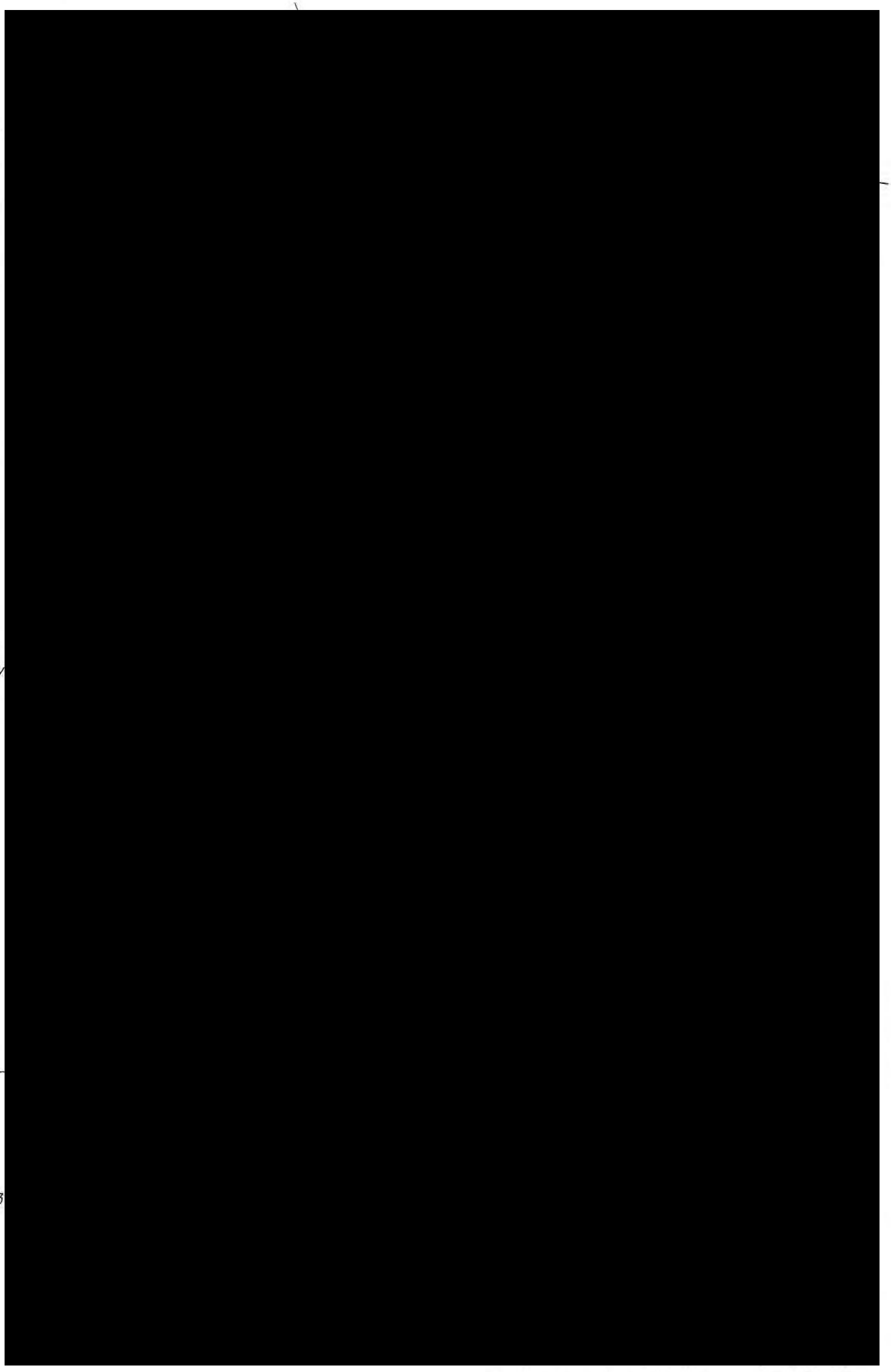
7.7. Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná ze smluvních stran nejednala z pozice slabší smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této smlouvy nebyly určeny jen jednou ze smluvních stran nebo podle jejích pokynů a že každá ze smluvních stran měla skutečnou a faktickou možnost obsah této smlouvy a základní podmínky této smlouvy ovlivnit. Smluvní strany se navzájem ujišťují, že ujednání v této Smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.

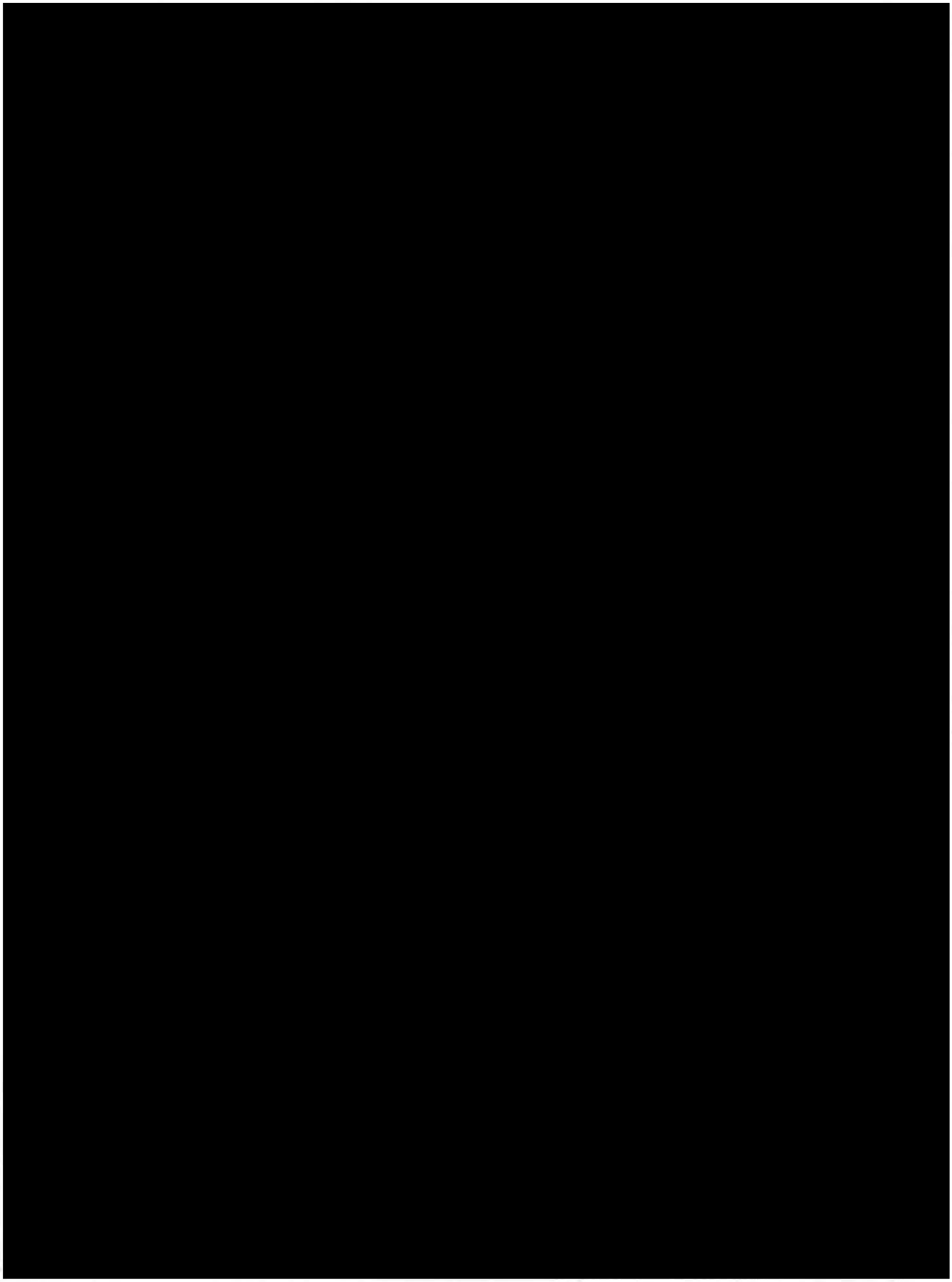
7.8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem všemi smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Doložka
ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších změn a doplňků
Záměr směnit Pozemek Města specifikovaý v čl. I. této smlouvy byl v obci zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úředních deskách ode dne 16. 11. 2017.
Směna pozemků dle této smlouvy byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z7/034. zasedání dne 12.12.2017, bod č. 142.

[redacted]







MMB/0338561/2021
Námitky

MMB/0338561/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Již v návrhu nového ÚP z rou 2020 byla na předmětných pozemcích vymezena třetí výšková úroveň. Z toho důvodu nedoznalo území žádné významnější změny, změněna byla pouze funkční plochy z veřejné vybavenosti V na smíšenou obytnou C. Dominanty lze umístit pouze v těch místech, které to charakter okolní zástavby umožňuje. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je vyjádřen protest proti rozšíření stávající komunikace z ulice Pastviny do školního dvora.
Nad stávající komunikací vedoucí z ulice Pastviny k ZŠ je v Návrhu nového ÚPmB vymezena plocha veřejných prostranství, která z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá stávajícímu využití pozemků. Plocha veřejných prostranství byla vymezena pro zajištění přístupu ke stabilizovaným plochám a plochám přestavby v prodloužení ulice Pastviny. Je vymezena na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna. Pozemek p.č. 4092/1 v k.ú. Komín je v ploše veřejných prostranství jen zcela okrajově. Pozemek není součástí výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a jeho případné využití pro rozšíření komunikace lze jen na základě majetkoprávního vypořádání. Grafická část ÚPmB je zpracována v měřítku 1:10 000 a výkresy grafické části ÚPmB jsou závazné pouze v měřítku, ve kterém jsou zpracované a následně vydané. Jakékoliv větší přiblížení zobrazuje jevy pouze informativně a nelze podle nich rozhodovat. Při čtení grafické části je nutné respektovat měřítko výkresu, od čehož se odvíjí jeho přesnost zpracování a zobrazení jednotlivých jevů. S ohledem na výše uvedené nelze námitce vyhovět.

1368

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338564/2021
listy: přílohy: 1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f65f8

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA

proti návrhu Územního plánu města Brna, jeho grafické i textové části

DS

Identifikační údaje podatele:

Jméno, příjmení [redacted]
Datum narození
Trvalé bydliště:

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

Katastrální území Ivanovice, parcela č. [redacted] ..... stavba č.p. [redacted]

Vznáším tyto námitky týkající MČ Brno-Ivanovice

1

1)

Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černohorská

a) Plocha pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus

- Zásadně nesouhlasím se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

1

Zdůvodnění:

Návrh nového územního plánu.

Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod (dotčené území), nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora. O tomto certifikátu bylo totiž rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 rozhodnuto tak, že na základě tohoto certifikátu nevzniklo právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus.

Stabilizovaná plocha/nezákonnost.

Uvedené rozhodnutí Magistrátu města Brna o neexistenci práva stavby je založeno zejména na skutečnosti, že vlastníci sousedních nemovitostí nebyli autorizovaným inspektorem označeni za účastníky, ani jim nebyla ze strany autorizovaného inspektora dána možnost vyjádřit se k navrhované stavbě, a to přesto, že těmto vlastníkům náleželo postavení účastníků stavebního řízení z titulu předvídaného stavebním zákonem v písmenu e) § 109 odst. 1 stavebního zákona – tedy se v dané věci jednalo o případ, kdy provádění stavby nákupního centra Bauhaus mohlo přímo ovlivnit vlastnické právo k jejich pozemkům či stavbám. Autorizovaný inspektor tak svým postupem znemožnil vlastníkům sousedních nemovitostí uplatnit jejich zákonná práva (viz rozhodnutí Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017). Rozhodnutí Magistrátu města Brna bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje (rozhodnutí č.j. JMK 98052/2017 ze dne 30. 6. 2017), tak Krajským soudem v Brně (sp. zn. 30 A 209/2017).

Nový územní plán (nástroj k legalizaci nezákonné stavby).

V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a

řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

Nekalá developerská praxe.
Heršpická – správa nemovitostí, spol. s r.o. jako soukromý developer započal v roce 2010 na dotčeném území rozsáhlou stavbu na základě dokumentu, který byl vydán v rozporu se zákonem, o čemž Heršpická-správa nemovitostí, spol. s .r.o. věděla, , případně musela či měla vědět, protože právní úprava vydání tohoto dokumentu (certifikát autorizovaného inspektora) i podle tehdy platné právní úpravy nevzbuzovala žádné pochybnosti.
Developer sám tuto svou znalost potvrdil tím, když v roce 2010 zpočátku řádně požádal příslušný stavební úřad o vydání stavebního povolení, když ale developer zjistil jaké množství účastníků se svými námitkami „ohrožuje" jeho podnikatelský záměr, vzal svou žádost o vydání stavebního povolení stavebním úřadem zpět.
Dalšími kroky developera bylo již jen jeho úsilí, jak obejít platné stavební právo a neumožnit stavební správě řádné prověření stavebního záměru v řádném stavebně povolovacím řízení vedeném před příslušným stavebním úřadem.
Developer si následně smluvně najal autorizovaného inspektora, který v rámci tzv. zkráceného stavebního řízení stvrdil svým certifikátem právo ke stavbě Obchodního centra – Hobby Market v Brně Ivanovicích.
Autorizovaný inspektor svým certifikátem, který je určen pro povolování jednoduchých a nesporných staveb v rámci tzv. zkráceného řízení, povolil rozsáhlý soubor staveb, zejména hlavního objektu o rozměrech 180,5 x 126 x 10m2, plochy parkoviště, chodníků a zásobovacího dvora o ploše 14 100 m2, další plochy komunikací v rozsahu 5 080 m2.
Současně autorizovaný inspektor dovodil, že v době vydání certifikátu nevěděl o žádném účastníkovi (s výjimkou dvou právnických osob), kterému by mohlo touto rozsáhlou stavbou být zasaženo do jeho vlastnických práv.
Od samého počátku autorizovaný inspektor v zájmu soukromého developera obešel veškerá pravidla nutná pro posouzení dovolenosti navržené stavby v dotčeném území. Developer soukromým jednáním vyloučil působnost příslušného stavebního úřadu (zpětvzetím své žádosti o stavební povolení) a smlouvou s autorizovaným inspektorem, který nerespektoval platný územní plán s jeho regulativy a právní povinnost seznámit se s námitkami vlastníků nemovitostí, kteří by mohli být rozsáhlou stavbou dotčeni.
Stavba, ač realizována na základě dnes již soudně prověřeného nezákonného dokumentu, byla dokončena a v roce 2012 dokonce i zkolaudována. Developer i provozovatel obchodního centra tak již řadu let požívá výtěžky z obchodního provozování této stavby. Je i známou skutečností, že developer v uplynulých letech intenzivně a nemravně využíval k zastrašení některých „vzpurných" odpůrců stavby žalobou na náhradu škody, kterou mu měli způsobit svým odporem proti jeho stavbě.

Současný územní plán.
Stávající územní plán předmětnou plochu řadí mezi plochy „SV" neboli „Smíšené plochy výroby a služeb", což svými regulativy odpovídá plochám „W" (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB. Skutečnost, že je pro předmětnou plochu navrhováno využití „X" tj. „plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů" tak nasvědčuje tomu, že umístění stavby nákupního centra Bauhaus bylo provedeno v rozporu s územním plánem, jinak by totiž pro změnu využití plochy (jakožto údajně stabilizované plochy) nebyl žádný důvod. Tato nejasnost pak návazně vyvolává pochybnosti o tom, zda stavba nákupního centra Bauhaus byla provedena v souladu s územním rozhodnutím.

Navrhované využití tak jen fakticky prodlužuje linii, kdy je vlastníkům sousedních nemovitostí zasahováno do jejich vlastnických práv, přičemž obrana proti tomuto bezpráví je administrativně náročná a svázaná formalistickými pravidly, kdy v rámci úzce vymezených předmětů jednotlivých

správních řízení není možné danou problematiku řešit komplexně. O rozporech provedené stavby s územním plánem a územním rozhodnutím nebylo doposud rozhodováno, když např. Magistrát města Brna ve shora uvedeném rozhodnutí konstatoval, že *„tvrzené skutečnosti o rozporu certifikátu s územním rozhodnutím nemají právní relevanci v tomto řízení."*

Navrhované využití tak zcela nekriticky akceptuje faktický stav, který je dotčen řadou právně nesporných nezákonností. Je přitom naprosto neakceptovatelné, aby o shora zmíněných právech vlastníků sousedních pozemků bylo rozhodováno pouze s odkazem na faktický, svémocně prosazený stav, a to navíc v řízení, jehož předmětem je schvalování územního plánu.

Tuto a ze severu k ní přiléhající plochu pro komerční využití navrhuji převést na funkci smíšenou obytnou, tak, jak je definována ve stávajícím územním plánu.
Navrhovaný způsob využití X/a2 je pro tuto oblast zcela nevhodný vzhledem k bezprostřední blízkosti existující obytné zástavby Ivanovic.
Navíc nelze v žádném případě souhlasit se zařazením této plochy mezi plochy stabilizované, tj. území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, neboť se tím zcela nepřípustným způsobem předjímá a zároveň i ovlivňuje výsledek probíhajícího řízení o odstranění stavby, resp. o vydání dodatečného stavebního povolení.

Navrhuji proto, aby:
- plocha mezi ulicemi Řečkovická, Černohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích, v Návrhu ÚPmB definovaná jako stabilizovaná plocha X/a2 (objekt BAUHAUSu), byla definována jako návrhová plocha komerční vybavenosti (W/a2) – funkční plocha „SV" neboli „Smíšené plochy výroby a služeb" dle stávajícího územního plánu svými regulativy totiž odpovídá plochám W (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB,

2

b) Navazující lokalita severně směrem k obci Česká - rozvojová lokalita E-2 (rezerva)
- Nesouhlasíme se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva pro W/a3 pouze v části podél ulice Hradecká. Při ulici Černohorská ponechat stávající zelenou plochu případně v kombinaci s plochou bydlení B v souladu s protější stranou ulice Černohorská.
- V případě zástavby této lokality požadujeme vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z mag. Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

2

Zdůvodnění:

MČ Ivanovice je vyhledávanou lokalitou pro klidné bydlení, a to pro svůj přírodní a venkovský charakter. Výstavba obchodních center a průmyslových objektů v těsné blízkosti rodinných domků znamená záměrné zničení hodnotného bydlení, snížení kvality života a likvidaci této krásné městské části. Návrh Územního plánu města Brna není v žádném případě přínosem pro obyvatele Ivanovic, je přínosem pouze pro developerské a stavební společnosti a jeho výsledkem bude negativní dopad na lidské zdraví a životní prostředí. Žádáme, aby MČ Ivanovice zůstala zachována ve své původní podobě především jako lokalita rodinných domků určená pro klidné bydlení a aby i v souladu s tímto probíhal další rozvoj Ivanovic. Návrh ÚP města Brna pro MČ Ivanovice navíc zcela odporuje celospolečenskému úsilí o záchranu životního prostředí a naopak ještě více prohloubí již nyní alarmující problémy, jako je znečištění ovzduší, zábor zemědělské půdy, nedostatek vody v krajině, hlukové a světelné znečištění apod.

2)

Dotčené území: MČ Brno-Ivanovice směrem k MČ Medlánky a Řečkovice

3

a) Propojovací komunikace vedená mezi městskými částmi Brno-Ivanovice a Brno-Medlánky

- Nesouhlasíme s vybudováním nové propojovací komunikace vedenou od městské části Brno-Ivanovice po Řečkovické kasárna.

- Požadujeme vypuštění této plánované komunikace

3

4

- Dále požaduji vypuštění územních rezerv pro navazující komunikace O-5 (Řečkovická kasárna-Turistická) a O-6 (Turistická-Purkyňova)

4

Zdůvodnění: Komunikace by přivedla další zátěž z dopravy z jiných MČ do stabilizovaných ploch bydlení v naší MČ, která je již tak silně zatížena smogem a hlukem z dopravy z ulic Hradecká a Černohorská. Ivanovice by se navíc staly tranzitní městskou částí pro plánovanou výstavbu v Řečkovicích a v Medlánkách.

5

b) Lokalita R-3 – nesouhlasíme s výškou k naší MČ přiléhající plánované obytné zástavby a se svedením dopravy z těchto sousedících ploch do k. ú. Ivanovice.
- Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme také výrazné rozšíření ploch zeleně Z.

5

Zdůvodnění: Chceme tímto eliminovat vznik zvýšeného hluku z dopravy a zastínění ve stávající zástavbě v k.ú. Ivanovice. Požadujeme, aby zůstalo zachováno kvalitní životní prostředí s dostatečnou zelenou plochou a bylo tímto podpořeno tolik žádané a v Brně nedostatečné kvalitní bydlení a ne aby se tato oblast proměnila v tuctové „betonové" sídliště, jimiž je Brno obklopeno z ostatních světových stran.

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

[redacted]

MMB/0338564/2021
Námitky

MMB/0338564/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

U předmětné plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X nebyla provedena oproti prvnímu veřejnému projednání žádná úprava z hlediska způsobu využití. Stabilizovaná plocha nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) při ulici Řečkovická byla vymezena na základě stávajícího využití plochy v souladu s § 3 odst. 2) písm. a) Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy stávající využití odpovídá takto vymezené ploše. Vymezení plochy komerční vybavenosti (W), jak požaduje podatel, není důvodné. Objekt obchodního domu je řádně zapsán v katastru nemovitostí. Zkoumání titulu zápisu objektu úřadu územního plánování ani příslušnému orgánu k vydání ÚPmB formou opatření obecné povahy nepřísluší. Vymezení předmětné plochy X je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti při minimalizaci střetů vzájemně neslučitelných činností vhodné (plocha X je oddělena od rezidenční zástavby plochou dopravy při umožnění příjezdu mimo tuto rezidenční zástavbu). Z uvedeného se pořizovatel ztotožňuje se zpracovatelem návrhu ÚPmB v tom, že předmětná plocha X splňuje veškeré podmínky pro její vymezení.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s upřesněním řešení severní části lokality I-2 - plochu E řešit jako územní rezervu pro ostatní plochy – lehká výroba s územní rezervou dopravního napojení na ulici Černohorskou až na hranici města. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a severní část rozvojová lokalita I-2 z Konceptu ÚPmB je převedena do územní rezervy E-2.

Na základě uvedeného je tak v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) vymezena plocha územní rezervy E-2 s podmínkou prověření potřeby rozšíření návrhových ploch lehké výroby v lokalitě včetně související dopravní infrastruktury, použitelných po využití dosud nevyčerpaných rozsáhlých návrhových ploch pro lehkou výrobu a návrhových ploch komerční vybavenosti při ulici Hradecká, přičemž dopravní napojení nesmí být řešeno na ulici Černohorskou, aby nedocházelo ke kolizi s navazující rezidenční zástavbou. Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch v lokalitě územní rezervy E-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území - předmětná lokalita je určena pro zemědělské využití resp. je zde vymezena plocha zemědělská. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality resp. předmětné územní rezervy E-2, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas se záměrem R/1 od městské části Brno-Ivanovice po Řečkovické kasárna a je požadováno jeho vypuštění.

MMB/0338564/2021
Námitky

Pro obsluhu a rozvoj území rozvojových lokalit I-1 a R-3 je nezbytný záměr R/1, který je rovněž vymezen jako veřejně prospěšná stavba, neboť má přímou souvislost s předpokládaným rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice.
V Návrhu pro opakované veřejné projednání byl záměr R/1 upraven a není již propojován na k.ú. Medlánky, ale je veden v koridoru ulice Terezy Novákové (souběžně se záměrem R/31) tak, aby bylo možné vytvoření základního systému obsluhy území.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 a zachování ploch zahrádek I.
Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické 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.5

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnit regulativy u ploch v rámci předmětné rozvojové lokality z B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. 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-Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby

MMB/0338564/2021
Námitky

na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. 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-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.
Plochy smíšené obytné C/v3 (potažmo C/k3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB.
Dále podatel požaduje výrazné rozšíření ploch zeleně v předmětné rozvojové lokalitě. V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.
Dále podatel nesouhlasí s vedením dopravy z předmětné lokality přes MČ Brno-Ivanovice. Předmětná rozvojová lokalita bude dle návrhu ÚPmB dopravně napojena především budoucí městskou třídou (prodloužení ul. Terezy Novákové). Další plánovaná pozemní komunikace je vedena z rozvojové lokality ke křižovatce silnice III/6401 a MK (ul. Černohorská a Příjezdová), která se nachází na okraji zastavěné části MČ Brno-Ivanovice. Toto spojení je důležité především z důvodu kvalitního napojení rozvojové lokality na silnici I/43 (potažmo na VMO). Pro obsluhu a rozvoj území rozvojových lokalit I-1 a R-3 jde o nezbytný záměr, který je rovněž vymezen jako veřejně prospěšná stavba, neboť má přímou souvislost s předpokládaným rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a nebude se tudíž měnit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338567
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
755

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/0338567/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	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 …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)	Par.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 SOUČASTNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK.GARÁŽE. NESOUHLASÍM S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚP MBLOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHO SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16M A DOMINANTOU 25M.

V Brně…. dne 22.6.2021

Podpis: … [redacted] ……

*nehodící se škrtněte

MMB/0338567/2021
Námitky

MMB/0338567/2021

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0338578
Příl.:

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

1423

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338578/2021
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.

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)	Par.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 SOUČASTNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK.GARÁŽE. NESOUHLASÍM S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚP MBLOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHO SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16M A DOMINANTOU 25M.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338578/2021
Námitky

MMB/0338578/2021

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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338580
Příl.:

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

1816

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

,0Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338580/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
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 **Brno Židenice** parc. č. [redacted]

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)	[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

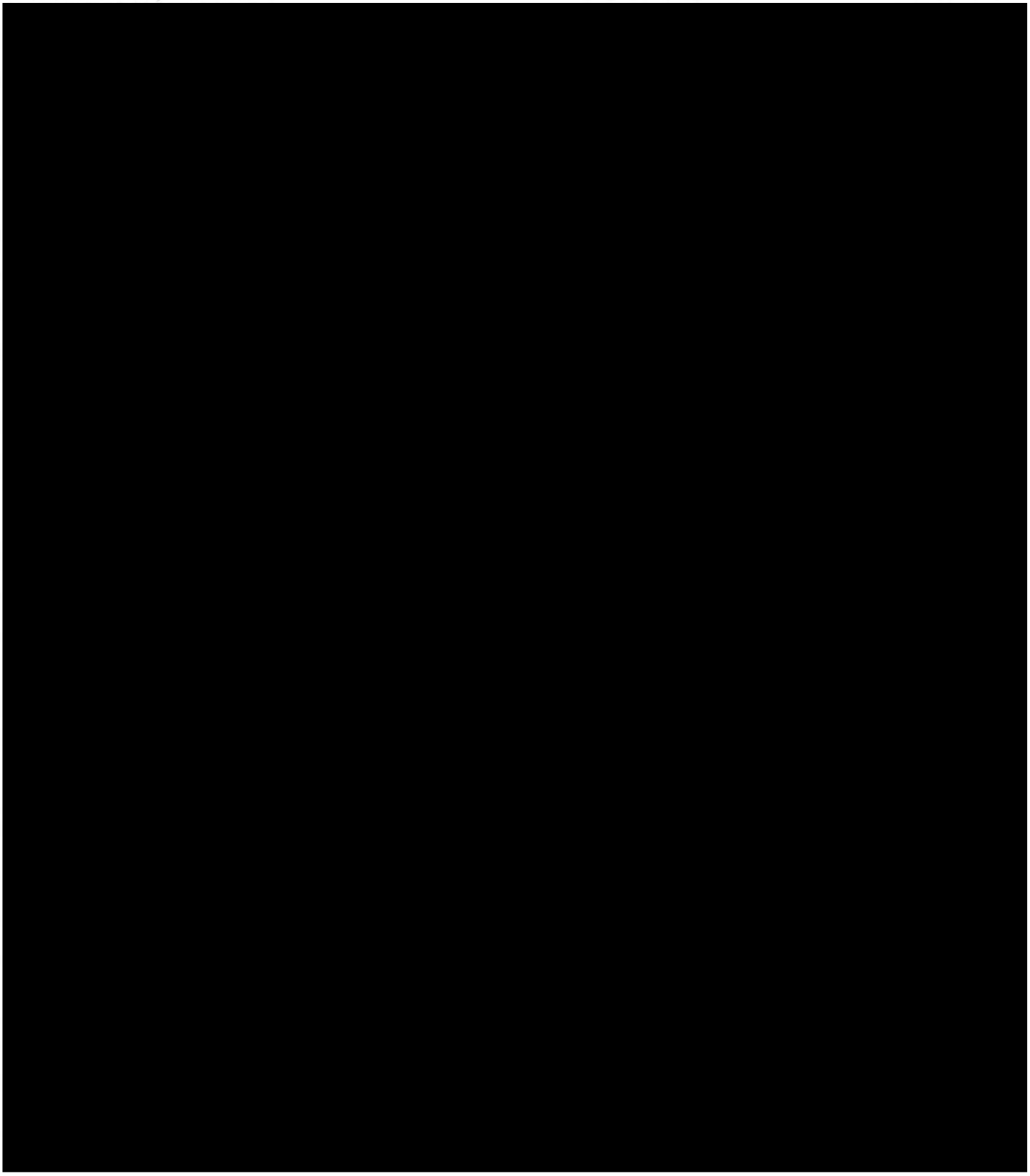
Jako vlastník pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Brno Židenice,
podávám námitku, proti navrhovaným plochám na těchto parcelách. Návrh ploch je **krajinná zeleň s vyznačením bio zóny**.
Jsem nucen zdůraznit, že vlastníkem pozemků je naše rodina mnoho let. Krajinná zeleň se na našich pozemcích nikdy neobjevovala. 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.

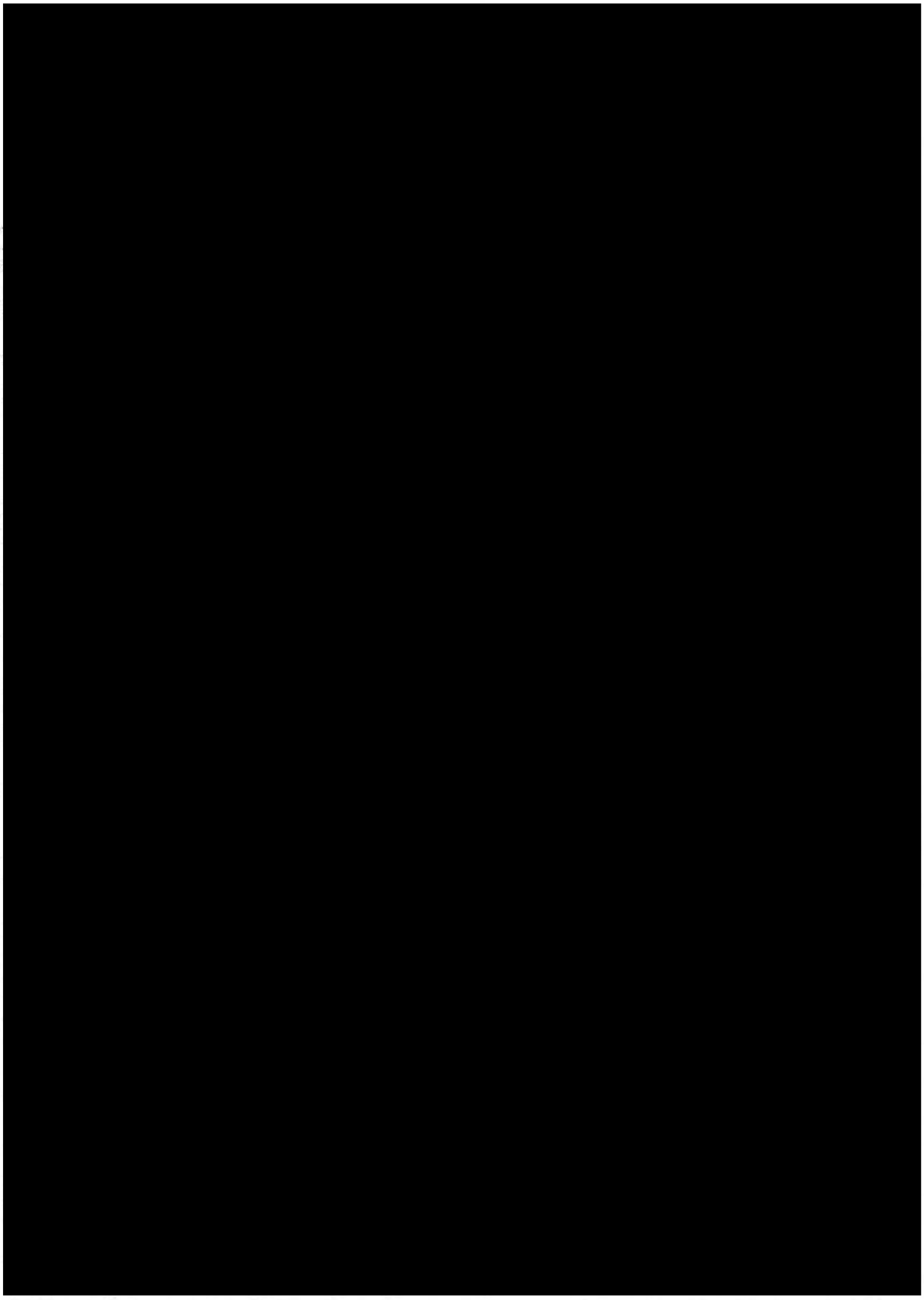
V Brně dne 28.06.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Informace o pozemku



© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální



MMB/0338580/2021
Námitky

MMB/0338580/2021

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

1501

MAGISTRÁT MĚS...
Odbor územního plánová...
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338583
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338583/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Číslo podání	**VERX0500331**

Podatel				
Typ subjektu:	**Fyzická osoba**			
Příjmení, jméno:	[redacted]		**Datum narození:**	[redacted]
Adresa / sídlo:				
Kontakt:	**Email:**	[redacted]	**Telefon:**	[redacted]
Vlastnický vztah podatele:	vlastník pozemků			

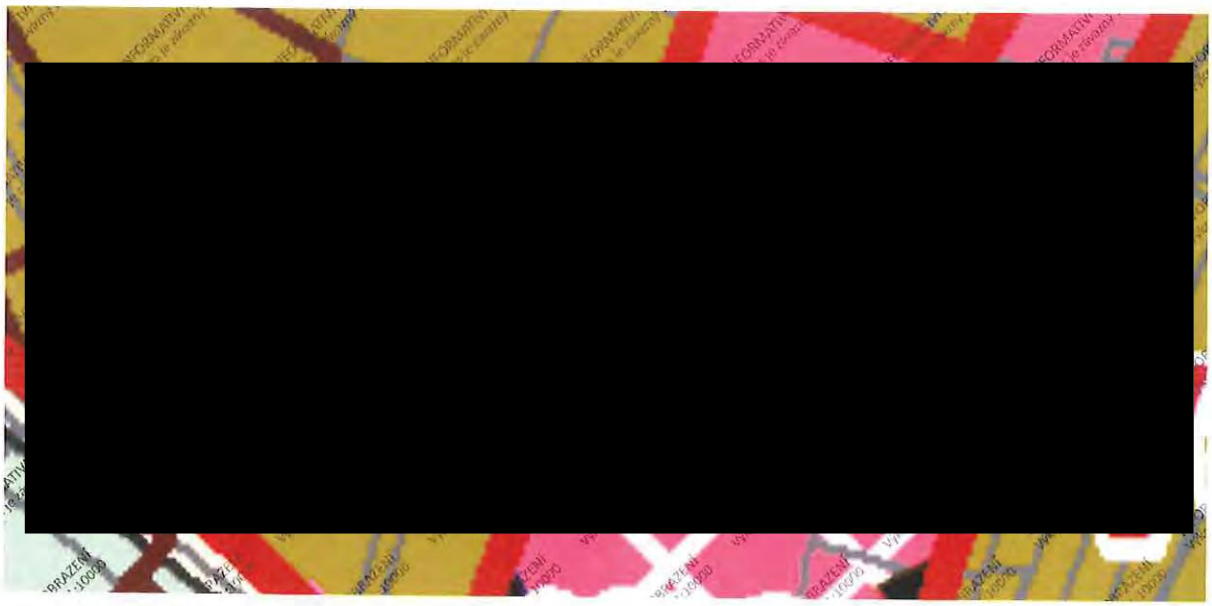
1

Námitka	**číslo:**	1

na této Parcele stojí stávající objekt domu již více než 70let. kolem jsou nemovitosti z roku 1926 jedná se o vilu a doplňkové stavby. Umístěním jako zeleň dojde k znehodnocení této stavby. na vyžádání jsme schopni doložit historické zákresy nemovitosti.

1

Námitka číslo 1 (zákres)



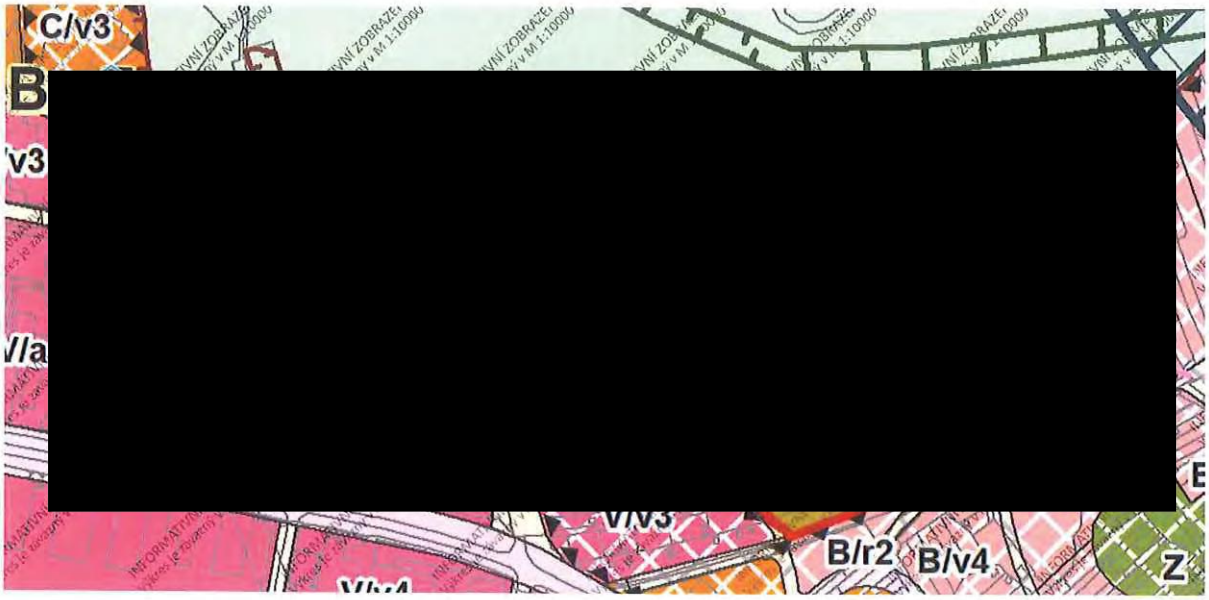
2

Námitka	**číslo:**	2

na této Parcele stojí stávající objekt domu již více než 70let. kolem jsou nemovitosti z roku 1926 jedná se o vilu a doplňkové stavby. Umístěním jako zeleň dojde k znehodnocení této stavby. na vyžádání jsme schopni doložit historické zákresy nemovitosti

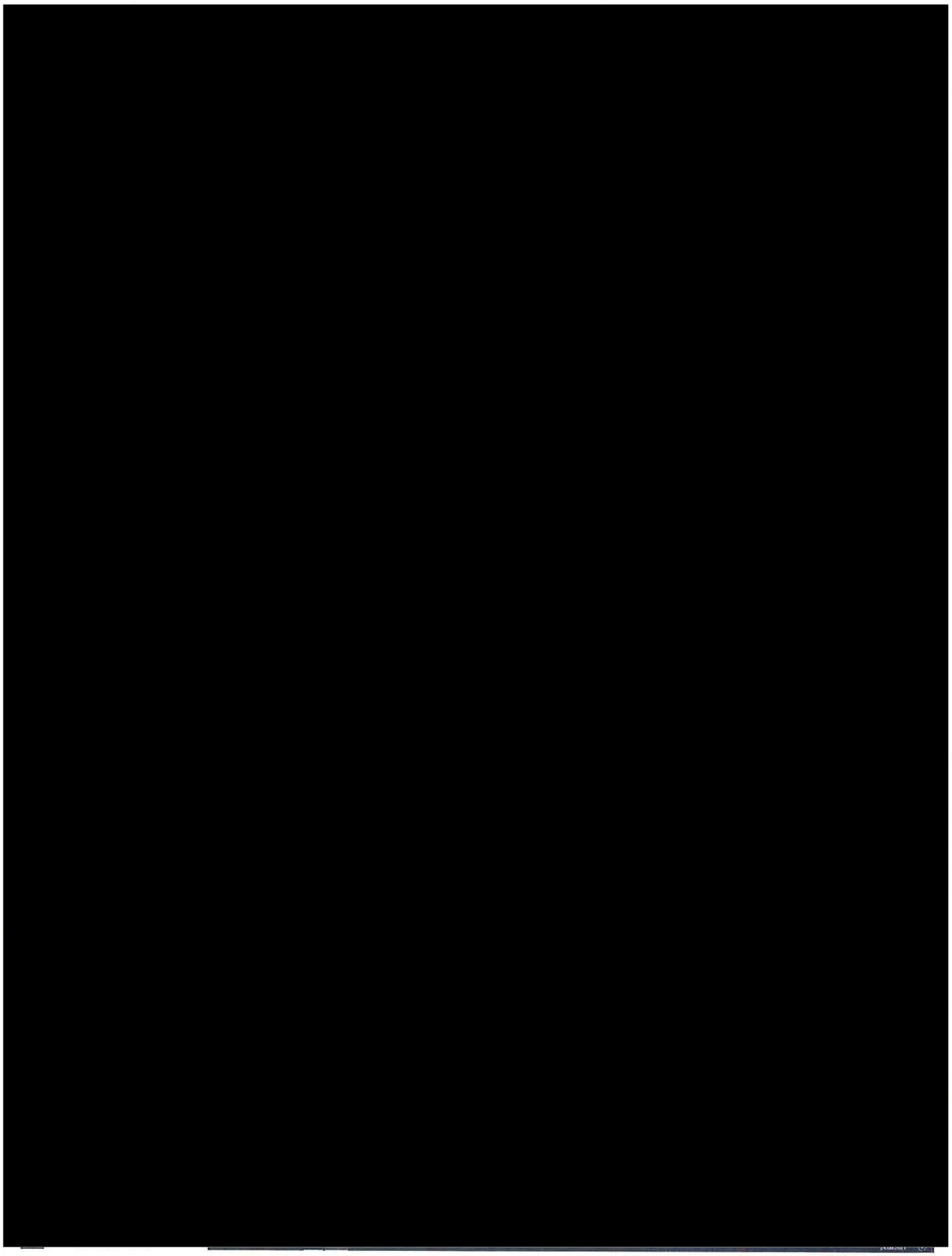
2

Námitka číslo 2 (zákres)



V Brně dne 23.6.2021 Podpis [redacted]

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



MMB/0338583/2021
VERX0500331
Námitky

MMB/0338583/2021
VERX0500331

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí se zelení na svém pozemku v návrhu nového ÚPmB. Podatel upozorňuje na skutečnost, že je na pozemcích umístěna stávající stavba vily (rodinného domu), která je řádně zapsána v katastru nemovitostí.
Je třeba uvést na pravou míru, že nedochází k vymezení plochy zeleně, ale stabilizované plochy zahrádek I a územní rezervy V-3 na předmětném pozemku.
Dle platného ÚPmB je předmětný pozemek součástí návrhové nestavební – volné plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha parků ZP a zároveň je součástí plochy se zvláštním režimem – arboretum.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) v I. variantě byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci, na které byla zároveň vymezena územní rezerva pro veřejnou vybavenost V-3. V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve II. a III. variantě byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást zastavitelné plochy V/o1/VS - plocha veřejné vybavenosti, se stavebně omezenou strukturou zástavby, výškovou úrovní zástavby 1, přednostně pro vysoké školy.
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; na základě kterých bylo převzato pro návrh nového ÚPmB řešení Konceptu nového ÚPmB var. I, tedy: stabilizovaná plocha zahrádek I a vymezená územní rezerva V-3.
Předmětné území nebylo prověřeno pro funkci bydlení. Existence několika legálních staveb rodinných domů v ploše, která je užívána převážně jiným způsobem není důvodem vymezení samostatné plochy bydlení. Problematiku stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, Návrh nového ÚPmB upravuje v Závazné textové části v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území. Jedná se o tzv. integrované jevy, které jsou přípustné.
V souvislosti s tím je třeba upozornit, že v předmětné lokalitě je zároveň vymezena územní rezerva pro budoucí využití pro veřejnou vybavenost V-3, za účelem prověření možnosti vymezení návrhových ploch veřejné vybavenosti v této lokalitě. V plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že nedochází ke znehodnocení nemovitostí podatele.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí se zelení na svém pozemku v návrhu nového ÚPmB. Podatel upozorňuje na skutečnost, že je na pozemcích umístěna stávající stavba vily (rodinného domu), která je řádně zapsána v katastru nemovitostí.
Je třeba uvést na pravou míru, že nedochází k vymezení plochy zeleně, ale stabilizované plochy zahrádek I a územní rezervy V-3 na předmětném pozemku.

MMB/0338583/2021
VERX0500331
Námitky

Dle platného ÚPmB je předmětný pozemek součástí návrhové nestavební – volné plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha parků ZP a zároveň je součástí plochy se zvláštním režimem – arboretum.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) v I. variantě byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci, na které byla zároveň vymezena územní rezerva pro veřejnou vybavenost V-3.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve II. a III. variantě byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást zastavitelné plochy V/o1/VS - plocha veřejné vybavenosti, se stavebně omezenou strukturou zástavby, výškovou úrovní zástavby 1, přednostně pro vysoké školy.
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; na základě kterých bylo převzato pro návrh nového ÚPmB řešení Konceptu nového ÚPmB var. I, tedy: stabilizovaná plocha zahrádek I a vymezená územní rezerva V-3.
Předmětné území nebylo prověřeno pro funkci bydlení. Existence několika legálních staveb rodinných domů v ploše, která je užívána převážně jiným způsobem není důvodem vymezení samostatné plochy bydlení. Problematiku stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, Návrh nového ÚPmB upravuje v Závazné textové části v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území. Jedná se o tzv. integrované jevy, které jsou přípustné.
V souvislosti s tím je třeba upozornit, že v předmětné lokalitě je zároveň vymezena územní rezerva pro budoucí využití pro veřejnou vybavenost V-3, za účelem prověření možnosti vymezení návrhových ploch veřejné vybavenosti v této lokalitě. V plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že nedochází ke znehodnocení nemovitostí podatele.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338590/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1247

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh pro opakované veřejné projednání Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 053 8590
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem spoluvlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou: Katastrální území Komín, parc.č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] - areál bývalého JZD 1.máj Brno-Komín	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☑ ne

Podávám tímto námitku proti Návrhu územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednávání:

1 - Souhlasím se změnou využití bývalého areálu JZD 1.máj Brno-Komín z ploch sportu na plochy pro lehkou výrobu – E, se zachováním možnosti zemědělské výroby. 1

2 - Námitku podávám proti uvedené výškové úrovni zástavby – úroveň 1. V závazné textové části je uvedeno, že tato úroveň je charakteristická pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu. Což tento areál zcela nepochybně není. Tato navržená výšková úroveň nereflektuje již stávající stavby, kde je v rámci například instalovaných technologií či využití staveb nutná výška, která přesahuje navrhovanou výškovou úroveň 1. Pro uvedený areál proto požaduji zanést výškovou úroveň 3, která je charakteristická i pro areály – tak jak je uvedeno v závazné textové části Návrhu Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednávání. 2

3 - Námitku podávám proti rozsahu prověření ÚS-07 Komín- Palcary jih, kde zcela absentuje podmínka respektování již existujícího areálu a jeho využití. A to zejména s přihlédnutím k tomu, že studie má prověřovat umístění veřejných prostranství a jejich charakter či umístění veřejné vybavenosti pro potřeby MČ. Při zpracování územní studie je nutné brát v úvahu již existující poměry v území a nikoliv obráceně, tj. aby byl stávající areál omezován či nové záměry byly upřednostňovány na úkor tohoto areálu. 3

4 - Námitku podávám proti nesouladu textové a grafické části, a to ve vymezení ÚS-07 Komín-Palcary jih. V grafické části je na výkresu _1_ZCU – uvedeno, že areál bývalého JZD 1.máj Brno-Komín je v území, které je podmíněné zpracováním územní studie. Přitom je zde znázornění, že areál není zařazen do rozvojového území. A následně ve výkresu _2_1_HLV-A je již tento areál mimo rozvojové území s označením Kn-4. A v Příloze č. 1 Závazné textové části je pak uvedeno, že rozvojová lokalita dle karty lokalit označená jako Kn-4 má v rámci územní studie ÚS-07 Komín-Palcary jih prověřit – zpřesnění nebo návrh nového využití bývalého zemědělského areálu a optimální využití navazujícího území. Tyto rozpory považuji za zmatečné a nepřesné, což může v konečném důsledku za následek zkrácení oprávněných osob na jejich právech. 4

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338590/2021
Námitky

MMB/0338590/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka je souhlasná.

Návrh ÚP byl v předmětné části lokality bývalého areálu JZD 1. máj Brno-Komín upraven a při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 projednán v upravené podobě věcného řešení – přestavbová plocha sportu S/a2 byla převedena na stabilizovanou plochu lehké výroby E/a1. Podatel nyní k projednanému věcnému řešení s vymezením plochy lehké výroby na svém pozemku vyjádřil souhlas.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadováno zvýšení výškové úrovně plochy E/a1, v níž jsou umístěny nemovitosti v majetku podatele, na výškovou úroveň 3 s rozpětím 6-16 m.

Dotčené pozemky se nachází v areálu bývalého JZD 1. máj Brno-Komín při ulici Palcary a jsou součástí stabilizované plochy lehké výroby E/a1. U stabilizovaných ploch stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje. Pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 byl původní Návrh ÚP upraven - přestavbová plocha sportu S/a2 byla převedena na stabilizovanou plochu lehké výroby E/a1.

Jelikož se jedná o stabilizované území, stanovení výškové hladiny vychází ze současného stavu v území. Výšková úroveň zástavby 1 představuje výškové rozpětí 3–7 m (tj. 1-2 podlaží), což plně odpovídá stavu zástavby v lokalitě, kde se nachází nejvýše dvoupodlažní objekty. Ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, je rozhodující převládající charakteristická výška staveb.

Pro informaci uvádíme, že je aktuálně pořizována „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která zahrnuje i dotčené území bývalého areálu JZD. Jejím cílem je prověření městotvornějšího smíšeného využití území, návrh využití bývalého zemědělského areálu ve vazbě na navržení optimálního zohlednění navazujícího území a sledovaných záměrů v dané lokalitě. Navržené řešení bude podkladem pro změnu nového ÚPmB.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Námitka je vznesena proti rozsahu prověření ÚS-07 Komín-Palcary jih, kde zcela absentuje podmínka respektování již existujícího areálu a jeho využití.

Jedná se areál bývalého JZD 1. máj Brno-Komín při ulici Palcary. Toto území je dle Návrhu ÚP zahrnuto do územní studie ÚS-07 Komín-Palcary jih, jejíž zpracování podmiňuje rozhodování o změnách v daném území. Jednou z hlavních podmínek ÚS je zpřesnit nebo navrhnout nové využití bývalého zemědělského areálu a optimální využití navazujícího území a dále zohlednit existující záměry v území a jeho bezprostředním okolí. Areál bývalého JZD je městem Brnem veden jako brownfield, kde je žádoucí jeho revitalizace pro udržitelný rozvoj města.

Pro informaci uvádíme, že je aktuálně pořizována „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která zahrnuje i dotčené území bývalého areálu JZD. Jejím cílem je prověření městotvornějšího smíšeného využití území, návrh využití bývalého zemědělského areálu ve vazbě na navržení

MMB/0338590/2021
Námitky

optimálního zohlednění navazujícího území a sledovaných záměrů v dané lokalitě. Navržené řešení bude podkladem pro změnu nového ÚPmB.
Pořizovatel má za to, že na základě výše uvedeného je podateli v jeho požadavku vyhověno.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno začlenění areálu bývalého JZD 1. máj v Komíně do řešeného území ÚS-07 (v textu Výroku) jako nesoulad textu a grafiky Návrhu ÚPmB. Ve výkr. 2.1 - Hlavní výkres je areál JZD (zahrnutý ve stabilizované ploše E) zakreslený mimo území rozvojové lokality Kn-4, ale v kartě lokality Kn-4 je mezi úkoly pro ÚS-07 stanoveno zpřesnění využití bývalého areálu JZD.
V Návrhu ÚPmB (06/2020) byl areál bývalého JZD začleněn do lokality Kn-4 jako rozvojová plocha sportu S. Zpracovatel vycházel z dostupných podkladů (ÚS – Rekreační zóna Svratecké údolí a ÚS Mniší hora – Chochola, 2006). Vlastníci v námitce k tomuto řešení deklarovali současné využití části areálu JZD pro zemědělskou prvovýrobu, areál je také veden v podkladech města jako brownfield s možností transformace na jiné využití s charakterem městského prostoru. MČ ve svých připomínkách považuje sport i výrobu za překonanou koncepci využití tohoto území, navrhuje transformaci na plochy smíšené, které umožní vedle moderních provozů výroby kombinaci využití pro obchod, služby, veřejnou vybavenost a také určitý podíl bydlení. Proto byl v upraveném Návrhu (06/2021) areál JZD ponechán ve stabilizované ploše lehké výroby E (v souladu s názorem vlastníků) a vyčleněn z rozvojové lokality Kn-4. Současně byl zohledněn požadavek MČ na stanovení budoucí rozvojové koncepce pro celé území, kde plocha areálu JZD zaujímá dominantní rozlohu a bude celé území výrazně ovlivňovat. Proto byl z důvodů koncepčních areál bývalého JZD 1. máj v Komíně začleněn do řešeného území ÚS-07, přičemž stávající využití tímto není blokováno. Rozsáhlý areál by i při současném funkčním využití v maximální přípustné intenzitě vyžadoval nové řešení technické infrastruktury a dopravního napojení, vedené mimo plochy bydlení a nedá se do budoucna předpokládat využití celého areálu pro zemědělskou výrobu. V kartě lokality Kn-4 je proto uveden požadavek pořízení ÚS-07 a jeden z úkolů studie zmiňuje požadavek zohlednit rozsáhlou sousední plochu areálu JZD s vyhodnocením stávajícího stavu a možností dalšího využití, které bude mít dopad na celkovou koncepci Kn-4.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (usnesení RMB na schůzi RMB č.R8/127) 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, vzhledem k rozdílným námitkám a připomínkám k využití území, řešit lokalitu Kn-4 v části bývalého areálu JZD jako stabilizovanou plochu lehké výroby-E a zbývající jižní část lokality Kn-4 vymezit jako plochu komerčního využití-W, která v sobě zahrnuje široké spektrum využití od požadované veřejné vybavenosti (školství, domov po seniory apod.) po sport a či nerušící výrobu a služby a další přípustné využití (včetně bydlení). Jako podklad pro další jednání a sjednocení názorů na možný rozvoj celého území Palcary-jih je v Návrhu vymezena ÚS-07. Pro informaci uvádíme, že je aktuálně pořizována „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která zahrnuje i dotčené území bývalého areálu JZD. S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze požadavku vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338602
Příl.:

794

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	
Tel. č. [redacted]	

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338602/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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 (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Maloměřice Obřany
Katastrální území	Obřany
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
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

Nesouhlasím s aktuální podobou návrhu ÚP města Brna, a to konkrétně v části Obřany – lokalita Na pískách. Dle zveřejněného návrhu územního plánu z roku 2021 nejsou naše pozemky (viz. výše) již zahrnuty do plánu pro výstavbu bydlení. Je zde také zcela vypuštěna plánovaná komunikace spojující městské části Obřany a Lesná tak, jak bylo uvedeno v návrhu z roku 2020.
Domníváme se, že propojení Obřan s Lesnou je prospěšné všem občanům těchto městských částí. Spojující komunikace by výrazně odlehčila provozu přes Obřany a Maloměřice, konkrétně přes ulice Fryčajova, Obřanská, Selská, Valchařská a Karlova. Tyto ulice jsou dopravně přetíženy (vlivem realizované výstavby v nejbližších obcích) bez možnosti řešení této situace.
Toto dopravní propojení považujeme za zásadní a zcela logické s ohledem na budoucí udržitelný chod těchto městských částí.
Nový návrh z roku 2021 nepřináší do předmětného území v zásadě nic podstatného s ohledem na rozvoj sídelní struktury v reálném časovém horizontu. Toto území je tak na dalších několik dekád bez možnosti smysluplného rozvoje, což jde zcela proti smyslu nového územního plánu.
Návrh z roku 2020 nabízel zcela logické a funkční propojení dvou městských částí s možností regulovaného stavebního rozvoje navázaného na toto propojení a z tohoto důvodu žádáme o změnu v rámci této lokality tak, jak byla předložena v návrhu z roku 2020.

Po čtyřicetileté stavební uzávěře je velká netrpělivost dlouhodobých vlastníků pozemků (vlastnictví 100 –

150 let), jelikož jejich opakované žádosti, které jsou zamítané je značně frustrující.
Zastupitelstvo městské části je ochotno se finančně podílet na zpracování studie zastavitelnosti území (viz. Usnesení ZMČ z 23.6.2021).
Jako původní obyvatelé Obřan nemáme zájem na budování „satelitů" v naší obci, nicméně musíme mít také možnost přirozeného rozvoje obce. Poslední rozvoj ulic Hlaváčova, Újezdy, Výpustky, Zázmolí byl uskutečněn ve 30. – 40. letech minulého století, tudíž se domníváme, že je na čase pokračovat v tomto trendu, a to do budoucna i našimi dětmi a vnoučaty.
Děkuji.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338602/2021
Námitky

MMB/0338602/2021

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.
Námitce nebude vyhověno, rozvoj pro funkci bydlení nebude v daném území vymezen.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 033860
Příl.:

960

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338610/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Připomínka k lokalitě B 15, při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem

V Brně dne 28. 6. 2021

Já , [redacted] Brno podávám tímto připomínku na základě věcně připomínky v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") k návrhu Územního plánu města Brna:

Požaduji navrácení Lokality B 15, při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem zpět do plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, rozvojová lokalita Zn-3 Dlážděná.

Dále podotýkám že:

1.) Petice podepsána cca. 600 podpisy navržená paní JUDr.Čorneovoua paní Robotkovou – je Peticí, která se zabývá více navrhovanými lokalitami v městské části Brno Žebětín, a to např. lokalitou Zn 8, Zn 10, Zn 11 a lokalitou Zn 3, nebylo tedy cíleno na určitou lokalitu, nýbrž na celkovou výstavbu v městské části Brno Žebětín.
Z toho dovozujeme, že tato Petice je postavena proti nově plánované výstavbě (zástavbě) městské části Brno Žebětín.

Z výše uvedených důvodů vznáším námitku k této Petici, která se jeví jako irelevantní, jelikož souhlasné stanovisko stvrzené podpisem se může týkat pouze jedné lokality, nikoli celého výčtu všech uvedených lokalit. Není tedy možné na základě těchto podpisů vyloučit určitou zmiňovanou lokalitu (Zn 3) ze stavební plochy bydlení a překlopit jí v územní rezervu, neboť ve všech třech navrhovaných variantách připravovaného územního plánu, byla lokalita Zn3 při komunikacích ulic Dlážděná a Za hřbitovem vedena jako plocha bydlení, stavební.

2.) Dotčená lokalita Zn3 leží v obytném souboru v intravilánu městské části Žebětín a řeší dostavbu proluky ve stávající zástavbě na jihozápadní straně ulice Dlážděné. Daná plocha bydlení navazuje na zastavěné území při komunikacích ulic Dlážděná a Za hřbitovem, u kterých tak dojde k oboustrannému zastavění a celá daná lokalita je velmi dobře napojitelná na stávající sítě technické a dopravní infrastruktury. Cílem je zachování stávajícího charakteru obce, zastavit území klasickými rodinnými domky s výškovou úrovní 3 – 7m doplněné občanskou vybaveností, např. mateřská školka, zeleň, klidová zóna pro odpočinek.

3.) V příloze přikládáme novou podepsanou Petici v jediné lokalitě B15 -Zn3, a požaduji návrat lokality B15 -Zn3 do plochy bydlení, stavební, která cílí pouze na lokalitu B 15 - Zn 3 při komunikacích ulic Dlážděná a Za hřbitovem, **tak jak byla navržena ve variantě 1.**.

Děkuji.

[redacted]

Příloha: ověřená kopie - Petice – 26 stran.

PETICE

proti současnému navržení Lokality Dlážděná do územní rezervy.

Petice dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod a zákona č. 85/1990 Sb., o právu petičním.

Vážení,

my, níže podepsaní občané, prostřednictvím této Petice žádáme, aby lokalita Zn 3- B15 při ulici Dlážděná, která se nachází v městské části Žebětín, označená Zn 3 (navrhovaná varianta č. 1 v ÚP) byla v projednávání návrhu nového územního plánu 2021 vrácena zpět do zastavitelné plochy - plochy bydlení.
Jedná se o plochu cca. 73 000m^2, která tímto reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna. Celá vymezená lokalita řeší v obytném souboru v intravilánu městské části Žebětín dostavbu proluky ve stávající zástavbě na jihozápadní straně ulice Dlážděné. Daná plocha bydlení navazuje na zastavěné území při komunikacích ulic Dlážděná a Za hřbitovem, u kterých tak dojde k oboustrannému zastavění a celá daná lokalita je velmi dobře napojitelná na stávající sítě technické a dopravní infrastruktury. Navrženým řešením sice dojde ke zmenšení ploch obhospodařovaného půdního fondu, ale nedojde ke ztížení jeho obhospodařování ani ke snížení prostupnosti krajinou. Zároveň dle platných závazných pravidel MMB, mají být postaveny v nově zastavěném území rodinné domky s výškovou úrovní 3 – 7m a doporučena je občanská vybavenost - mateřská školka, obchod a zachován ráz zeleně.

Děkujeme

Komplexní text petice je umístěn na první straně, případně v těsné blízkosti všech podpisových archů. Dle §4 zákona č.85/1990 Sb., o právu petičním, uvádíme, že podpisové archy se týkají Petice a na každém přiloženém podpisovém archu je umístěn název petice.

VL – VLASTNÍK

Č.	Jméno	Příjmení	Bydliště	Podpis
1.	[redacted]			
2.				
3.				
4.				
5.				
6				

[redacted]

MMB/0338610/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0338610/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Připomínku k lokalitě Zn-3 západně ulice Dlážděná MČ Brno-Žebětín uplatnila po prvním veřejném projednání, podnět na vymezení územní rezervy místo rozvojové lokality Zn-3 uplatnil u pořizovatele na základě výsledků projednání určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování. Požadavku na vymezení územní rezervy bylo vyhověno.
Návrh ÚP byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatel upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení s vymezenou územní rezervou B-15. MČ nyní k projednanému věcnému řešení vyjádřila souhlas.
Na základě vůle samosprávy města Brna i samosprávy MČ k omezení rozvoje MČ Brno-Žebětín nebude námitce vyhověno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.
Doplňujeme, že námitku bylo možno podat pouze k předmětu projednávané věci, tj. k upravenému návrhu nového ÚP. Není možné touto formou podávat námitku proti petici jiného podatele (uvádíte petici podanou JUDr. Čornejovou a paní Robotkovou). Proto se touto částí podání nyní pořizovatel nezabývá a reaguje pouze na předmět projednávané věci, tj. převedení rozvojové lokality Zn-3 do územní rezervu B-15, a jeho odůvodnění.

988

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338622
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338622/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 28.06. 2021

Námitka zástupce veřejnosti k návrhu Územního plánu města Brna

A. Námitka

Já, [redacted]
641 00, 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 návrhu Územního plánu města Brna:

Požadujeme navrácení Lokality B 15, při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem zpět do plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, rozvojová lokalita Zn-3 Dlážděná.

B. Odůvodnění

Dotčená lokalita B -15 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem, leží v obytném intravilánu Městské části Brno - Žebětín a dořešuje dostavbu proluky ve stávající zástavbě na jihozápadní straně ulic, u kterých tak dojde k oboustrannému zastavění.
Dle platných závazných pravidel MMB, by mohly být v této lokalitě postaveny rodinné domky s výškovou úrovní 3 – 7m a jsou zde i požadavky na občanskou vybavenost , která v této lokalitě chybí. Zároveň by v této lokalitě byly zachovány plochy zeleně ke každodennímu zázemí a zlepšení mikroklimatu.
Jedná se o plochu, která je již od roku 2009 připravovaná pro zástavbu, jak je již patrno ve všech 3 variantách připravovaného územního plánu. V roce 2020 při projednávání územního plánu byla tato lokalita zahrnuta jako plocha bydlení, rozvojová lokalita Zn-3.

C. Vymezení území dotčeného námitkou

Městská část Brno Žebětín

D. Podpis

[redacted]

jméno, příjmení, trvalé bydliště, datum narození

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 28.06.2021

Věcně shodná připomínka k 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 návrhu Územního plánu města Brna, které je jeho pořizovatelem:

Požadujeme navrácení Lokality B 15, při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem zpět do plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, rozvojová lokalita Zn-3 Dlážděná.

Odůvodnění:
Dotčená lokalita B -15 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem, leží v obytném intravilánu Městské části Brno - Žebětín a dořešuje dostavbu proluky ve stávající zástavbě na jihozápadní straně ulic, u kterých tak dojde k oboustrannému zastavění.
Dle platných závazných pravidel MMB, by mohly být v této lokalitě postaveny rodinné domky s výškovou úrovní 3 – 7m a jsou zde i požadavky na občanskou vybavenost , která v této lokalitě chybí. Zároveň by v této lokalitě byly zachovány plochy zeleně ke každodennímu zázemí a zlepšení mikroklimatu.
Jedná se o plochu, která je již od roku 2009 připravovaná pro zástavbu, jak je již patrno ve všech 3 variantách připravovaného územního plánu. V roce 2020 při projednávání územního plánu byla tato lokalita zahrnuta jako plocha bydlení, rozvojová lokalita Zn-3.

B. Zmocnění zástupce veřejnosti
V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují *pana* [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]

jméno, příjmení, trvalé bydliště, datum narození

D. Seznam občanů statutárního města Brna, kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu statutárního města Brna a zmocňují zástupce veřejnosti k podání námitky

	Jméno a příjmení (HŮLKOVÝM PÍSMEM)	Datum narození	Trvalý pobyt v Brně (ulice, č.p.)	Podpis
1.	[redacted]			
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				

	Jméno a příjmení (HŮLKOVÝM PÍSMEM)	Datum narození	Trvalý pobyt v Brně (ulice, č.p.)	Podpis
22.	[redacted]			
23.				
24.				
25.				
26.				
27.				
28.				
29.				
30.				
31.				
32.				
33.				
34.				
35.				
36.				
37.				
38.				
39.				
40.				
41.				
42.				

MMB/0338622/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0338622/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Připomínku k lokalitě Zn-3 západně ulice Dlážděná MČ Brno-Žebětín uplatnila po prvním veřejném projednání, podnět na vymezení územní rezervy místo rozvojové lokality Zn-3 uplatnil u pořizovatele na základě výsledků projednání určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování. Požadavku na vymezení územní rezervy bylo vyhověno.
Návrh ÚP byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatel upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení s vymezenou územní rezervou B-15. MČ nyní k projednanému věcnému řešení vyjádřila souhlas.
Na základě vůle samosprávy města Brna i samosprávy MČ k omezení rozvoje MČ Brno-Žebětín nebude námitce vyhověno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338624
Příl.:

758

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

Číslo podání	**VERX0500341**

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338627/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

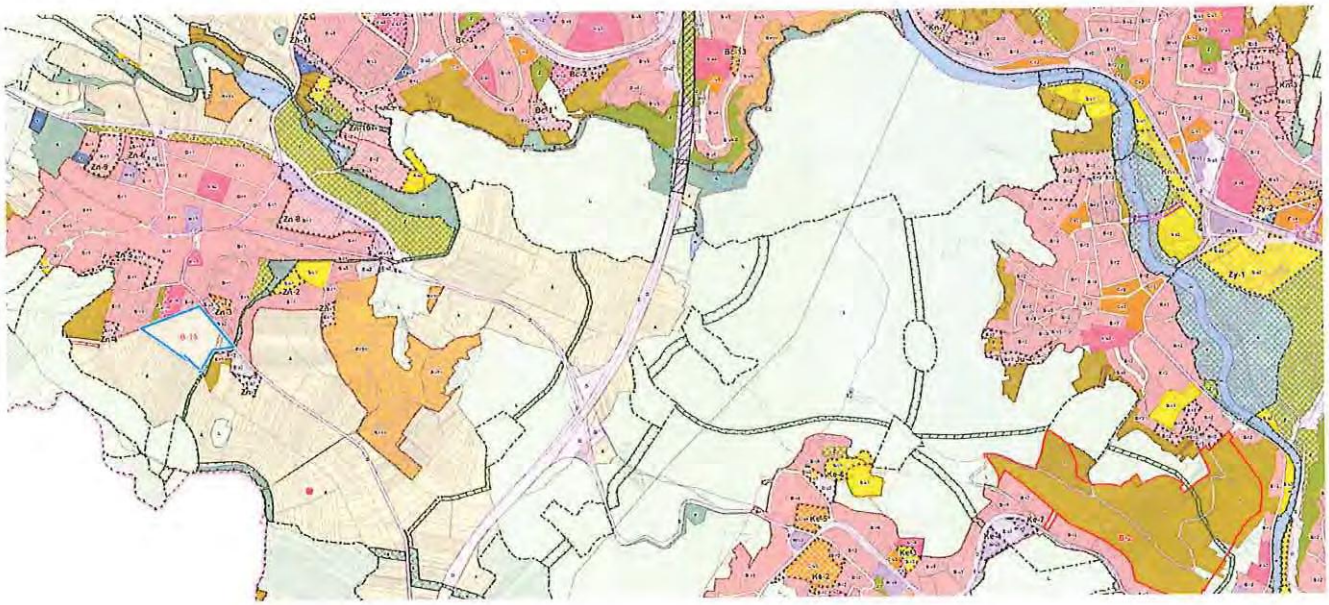
Podatel			
Typ subjektu:	**Fyzická osoba**		
Příjmení, jméno:	[redacted]	**Datum narození:**	[redacted]
Adresa / sídlo:	[redacted]		
Kontakt:	**Email:** [redacted]	**Telefon:**	[redacted]
Vlastnický vztah podatele:	vlastník		

Námitka	**číslo:**	1	

Požaduji navrácení Lokality B 15, při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem zpět do plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní, rozvojová lokalita Zn-3 Dlážděná.

Dotčená lokalita B -15 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem, leží v obytném intravilánu Městské části Brno - Žebětín a dořešuje dostavbu proluky ve stávající zástavbě na jihozápadní straně ulic, u kterých tak dojde k oboustrannému zastavění.
Dle platných závazných pravidel MMB, by mohly být v této lokalitě postaveny rodinné domky s výškovou úrovní 3 – 7m a jsou zde i požadavky na občanskou vybavenost , která v této lokalitě chybí. Zároveň by v této lokalitě byly zachovány plochy zeleně ke každodennímu zázemí a zlepšení mikroklimatu.
Jedná se o plochu, která je již od roku 2009 připravovaná pro zástavbu, jak je již patrno ve všech 3 variantách připravovaného územního plánu. V roce 2020 při projednávání územního plánu byla tato lokalita zahrnuta jako plocha bydlení, rozvojová lokalita Zn-3.

Námitka číslo 1 (zákres)



V Brně dne 28.6.2021	Podpis [redacted]

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

MMB/0338627/2021
VERX0500341
Námitky

MMB/0338627/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Připomínku k lokalitě Zn-3 západně ulice Dlážděná MČ Brno-Žebětín uplatnila po prvním veřejném projednání, podnět na vymezení územní rezervy místo rozvojové lokality Zn-3 uplatnil u pořizovatele na základě výsledků projednání určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování. Požadavku na vymezení územní rezervy bylo vyhověno.
Návrh ÚP byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatel upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení s vymezenou územní rezervou B-15. MČ nyní k projednanému věcnému řešení vyjádřila souhlas.
Na základě vůle samosprávy města Brna i samosprávy MČ k omezení rozvoje MČ Brno-Žebětín nebude námitce vyhověno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.

1366

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

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338651/2021
sty: přílohy:1
uh: li/sv:
[redacted]

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	rno
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, jsou v rozporu skladnými vyjádřeními dotčených úřadů, včetně vyjádření OÚPR a městské části Brno-Ivanovice, které jsme získali na projekt výstavby RD v této lokalitě a kde nám aktuálně běží stavební řízení.
Návrh územního plánu odporuje těmto kladným vyjádřením, které již máme.

Omezením novým územním plánem dále 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

MMB/0338651/2021
Námitky

MMB/0338651/2021

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/0338660/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

765

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
dne: 28-06-2021
MMB: 0338660

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno**. Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.** Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 14. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338660/2021
Námitky

MMB/0338660/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit

2227

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

22. června 2021

Námitky k návrhu územního plánu města Brna (opakované veřejné projednání)

My, níže podepsaní podáváme následující námitky:

1

1. Trasování transevropské „43" je v rozporu s legislativou EU o TEN-T

Odůvodnění: Podle čl. 30/e závazného Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 o transevropské síti TEN-T je povinností **vést tyto komunikace mimo městské oblasti** - *zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím **obchvatů** městských oblastí.* Komunikace „43" tak neměla být vymezena jako průtah Brna a specificky Kníniček.

1

2. Návrh ÚPmB je nezákonný, protože se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK.

Odůvodnění: Aktualizace ZÚR JMK (AZÚR) porušila čl. 5/1 závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů plánů na životní prostředí – nesplnila *povinnost posoudit všechna rozumná řešení* – **neposoudila tzv. Optimalizovanou variantu „43" jako plnohodnotný obchvat celého města Brna** trasovaný v tzv. Boskovické brázdě.

3. Návrh ÚPmB je nezákonný - akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí pro AZÚR

Odůvodnění:
V AZÚR mělo být provedeno důsledné vyhodnocení vlivů, a to specificky pro jednotlivé části území, tedy např. i pro Brno-Kníničky. Toto se nestalo.

4. Město Brno nechránilo občany města proti tranzitní dopravě a souhlasilo s „43" přes Kníničky

Odůvodnění: Město Brno mělo bránit své občany proti zavlečení tranzitní dálkové dopravy do Brna. Zavlékat tuto dopravu do města a pak požadovat jeho ochranu je absurdním postupem. Město Brno nemělo souhlasit s tím, že v AZÚR nebyla vyhodnocena varianta plnohodnotného obchvatu města Brna. Město Brno mělo jednat podle zákona o obcích stejně jako jiné obce, které brání své občany a hájí je i v soudních řízeních.

5. Silniční varianta „43" je v rozporu se zákonem

Odůvodnění: Zákonem o pozemních komunikacích byla R43 změněna na dálnici D43. Na tom nic nezměnila 2. Aktualizace PÚR s „S43" místo „R43". Zákon byl respektován v ZÚR z roku 2016, ale nebyl respektován v AZÚR. I/43 v ÚPmB je tedy protiprávní. Obsah AZÚR nelegalizuje ÚPmB.

2

6. Grafická část ÚPmB pro „43" je v rozporu se ZÚR JMK

Odůvodnění: ÚPmB musí ze zákona respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci a smí pouze ji zpřesňovat.

2

7. Textová část ÚPmB je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí

Odůvodnění: Vymezení koridorů a dalších části návrhu ÚP týkající se záměru komunikace I/43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

8. Není jednoznačně stanoveno napojení „43" v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu

Odůvodnění: Napojení „43" v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu 43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

9. MÚK „43" u hranice Kníničky/Rozdrojovice je zde nevhodná a nebyla posouzena v SEA

Odůvodnění: Diskuze o „poloviční" nebo „všesměrné" MÚK na transevropské komunikaci „43" ukazují, o jak nevhodný návrh se zde jedná. Tato MÚK nebyla posouzena v SEA k AZÚR a její vlivy na obytnou zástavbu Kníniček nebyly posouzeny ani v návrhu ÚPmB.

10. Není vyjasněna doprovodná komunikace k I/43

Odůvodnění: Doprovodná komunikace je zmíněna velmi rozporně v textové části, v grafické části schází zcela. V prostoru Kníniček je nerealizovatelná. Její součástí se nemůže stát silnice Ondrova.

11. Není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43

Odůvodnění: Přivaděčem k I/43 se nemůže stát ulice Ondrova.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0338663/2021
listy 2 přílohy
druh
mmb1es7d2f6654 Doručeno: 29.06.2021

3 **12. Cesty a plochy pro sport/dětská hřiště v prostoru Dolních luk řádně zakreslit** 3

Odůvodnění: Jsou zde cesty, které jsou stabilizované. Velmi cennou je promenáda s alejí a lavičkami. Toto jsou přírodě blízká opatření a ne nějaké uvažované bagrování v této oblasti.

4 **13. Schází vymezení přeložky III/3846 směr Jinačovice – obchvat Kníničky a Bystrc-Zámostí** 4

Odůvodnění: Nelze dále tolerovat vysokou intenzitu dopravy v ulici Ondrova v Kníničkách. Tento problém nevyřeší ani případná „43", neboť doprava dnes projíždějící ulicí Ondrova by se převedla po „43"do Bystrce a dále zatížila silnici II/384 s křižováním „Terminálu Bystrc-ZOO", a to až cca 8 tis. vozidel denně a dále by se prohloubily negativní vlivy na oblast škol „Heyrovského". Je nutné v projednávaném ÚPmB vymezit územní rezervu pro tuto přeložku dle projektu ing. Kalčíka (11/2018), který město Brno vlastní. Je nutné vyřešit střet s uvažovanými změnami pro revitalizaci plochy bývalého JZD v Komíně (za areálem UNIHOBBY). Je také nutno zajistit bezkonfliktnost průchodu této komunikace sedlem Hluboček a obnovit pás území mezi PP Miniší hora a PP Baba.

5 **14. „Parkoviště Palcary" je nutno vymezit stejně jako v platném ÚPmB** 5

Odůvodnění: Je nutné jednoznačně zachovat „parkoviště Palcary" pro využití ze strany ZOO. Nelze ÚPmB zatemňovat nějakými neurčitými plochami „*veřejných prostranství*". Takový postup je zcela v rozporu se základními atributy územního plánování, což je jednoznačnost a srozumitelnost.

6 **15. Nepřijatelná protipovodňová opatření v Kníničkách** 6

Odůvodnění: Protipovodňová opatření na území Bystrce jsou vymezena v rozporu se ZÚR, navíc vnitřně rozporně a nedostatečně určitě. Nelze počítat s vybagrováním bermy v prostoru cesty a louky pod přehradní hrází. Přehradní hráz musí být chápana jako plnohodnotný regulační prvek a musí být plnohodnotně zahrnuta do protipovodňových opatření. Břehy řeky Svratky nelze bagrovat, je zde zvlášť chráněná fauna.

7 **16. Nový vstup do ZOO vymezit u přeložky III/3846 směr Jinačovice a ne v oblasti Dolní louky** 7

Odůvodnění: Vstup do ZOO z prostoru od přeložky III/3846 směr Jinačovice je významně vhodnější. V oblasti Dolní Louky je plochu bývalého areálu VUT třeba zachovat pro mateřskou školu a komunitní služby.

8 **17. Schází řádná regulace pro vodní plochu přehradní nádrže** 8

Odůvodnění: Jako nepřípustné je nutno specifikovat záměry narušující reálné veřejné využití, tedy např. mezi nepřípustným využitím musí být areály pro vodní lyžování s tažnými lany.

9 **18. Problematické výšková regulace v prostoru MČ Kníničky** 9

Odůvodnění: Požadují se vypustit všechny výškové regulace stupně 2 a vyšší. Vše harmonizovat pouze pro stupeň 1 – výšková úroveň 3 – 7 m. Odůvodnění jiných výškových úrovní v textové části návrhu ÚPmB absentuje.

10 **19. Ignorování závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/54/ES pro tunely** 10

Odůvodnění: Tunely na I/43 nebyly zhodnoceny podle uvedené směrnice, která dopadá na I/43 jako součást TEN-T.

10 Územní dotčené námitkami: celé území města Brna

Jméno a příjmení (TISKACÍM PÍSMEM)	Adresa	Podpis
[redacted]		

MMB/0338663/2021
Námitky

MMB/0338663/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je upozorněno na rozpor s legislativou EU o TEN-T ve vymezení trasování transevropské „43“.
Poloha záměru je v územním plánu zpřesněna na základě vymezení záměru DS-40 v nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je konstatováno v obecné poloze, že v namítaném území je návrh ÚPmB nezákonný, jelikož se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK; akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí; že město Brno dostatečně nechránilo občany města proti tranzitní dopravě; silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem; návrh grafické části ÚPmB v rozporu se ZÚR; textová část je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí; není stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu; MÚK „43“ u hranice Kníničky/ Rozdrojovice nebyla posouzena v SEA; není vyjasněna poloha doprovodné komunikace k I/43 a není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43.

Ve věci nezákonnosti je nutné uvést, že podle § 43 odst. 3 stavebního zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem“.
Současně dle § 52 odst. 4 stavebního zákona „Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.“ Tedy ve věci záměrů v nadřazené dokumentaci již bylo rozhodnuto.
Z výše uvedeného vyplývá, že záměr DS-40 byl vymezen v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a do návrhu územního plánu není povinnost „převzít“ přesnou podobu záměru vymezeného v ZÚR JMK, ale je možné jej přiměřeně „zpřesnit“ a „rozvíjet“ na základě znalostí aktuálního stavu vývoje v území nebo navazujících podrobnějších územně-plánovacích nebo technických prověření. Nicméně není legislativně možné záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace nepřevzít a nezpřesnit. Naopak v tomto případě by byl Návrh územního plánu nezákonný.
Pokud se jedná o konstatování ohledně nedostatečné ochrany občanů města proti tranzitní dopravě, je navrženo řešení, které odpovídá územně plánovací podrobnosti – tedy je vymezen koridor pro „podpovrchové“ vedení komunikace a podrobnější řešení a vazby budou prověřeny v podrobnějších prověřeních v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí.
Pokud se jedná o posouzení záměrů v rámci koncepce SEA, tak ty již byly posouzeny v rámci nadřazené územně plánovací dokumentace, tedy se opětovně neposuzují.
Podrobněji bude návrh řešení posouzen v rámci posouzení vlivů na životní prostředí konkrétních záměrů, tzv. EIA.

Pokud se jedná o „vyjasnění“ polohy doprovodné komunikace nebo řešení přivaděče ke komunikaci I/43 uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického

MMB/0338663/2021
Námitky

návrhu komunikačního propojení. Rovněž není vyloučeno, že na základě podrobnějšího zpracování technického řešení (např. z důvodu řešení významných přeložek sítí apod.) vyvstane potřeba projednání změny územního plánu.
Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Pokud se jedná o „stanovení" napojení komunikace „43" na silniční síť nižšího řádu uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického návrhu komunikačního propojení.
Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.
Dopravně organizační opatření, stanovení dopravního značení nebo zamezení některých pohybů není předmětem řešení územně plánovací dokumentace.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavkům vyhovět.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Síť všech pěších tras na území města není zobrazitelná v měřítku zpracování návrhu územního plánu. Kapitola 6.2. obecné podmínky využití území uvádí, že záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny. Prostupností se rozumí i prostupnost reálná, tj. bez použití zábran znemožňujících vstup do území. Tímto je tedy existence stávajících pěších tras v územním plánu ošetřena a není tedy nezbytné tuto cestu speciálně vymezovat. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší než 6,5 m (vymezována jsou pouze ve zvláštně odůvodnitelných případech, pokud jsou potřebné pro zajištění průchodnosti územím). Obecnými podmínkami využití území je zároveň připuštěna i existence stávajícího hřiště (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Územní plán dle metodiky zpracovatele vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití nad 0,5 ha. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vymezením plochy S v místě se sportovním vybavením při ulici Dolní Louky by vznikla plocha podměrečná. Námitce se tedy nevyhovuje.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno vymezení koridoru nebo územní rezervy přeložky silnice III/3846 pro obchvat Bystrc-Zámostí a Kníniček vedený za Mniší horou podle projektu Ing. Kalčíka (11/2018).
Z pozice dotčených orgánů sledujících koncepci rozvoje silnic II. a III. třídy a místních komunikací nebyl požadavek uplatněn. Tento záměr nebyl součástí Návrhu pro opakované veřejné projednání a z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.
Toto řešení bude možné případně zapracovat do územního plánu formou změny.

MMB/0338663/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení plnohodnotné plochy parkoviště pro ZOO u ulice Palcary jako v současném územním plánu.
Podmínky využití území jsou v nastaveny odlišným způsobem oproti současnému územnímu plánu a z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.
V předmětném území je vymezena zastavitelná plocha změn a stabilizovaná plocha veřejných prostranství, které umožňují umístění parkoviště v souladu se zpracovaným záměrem a dokumentace pro územní rozhodnutí v rámci rekonstrukce ulice Palcary.
Umístění parkovacích stání nebo objektů je možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci souvisejícího, podmiňujícího a doplňujícího využití území. Pro možnost umístění parkovacích objektů nebo parkovacích stání není potřeba funkční plochu samostatně vymezovat nebo rozšiřovat, ale obecně je jejich umístění přípustné.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zásady územního vymezily koncepci protipovodňové ochrany na základě podkladu, který byl pro tento účel předán JmK a již dříve statutárním městem Brnem zpracován a projednán. (Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky, 2009). Přitom plochy pro protipovodňovou ochranu jsou v ZÚR zobrazeny schematicky ve výkresové části v měřítku 1 : 100 000. Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky byl v roce 2015 zpřesněn Studií přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015. Další zpřesňování bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy. Úkolem územního plánu je zajistit územní podmínky pro realizaci protipovodňové ochrany Co se týká zahrnutí přehradní hráze jako regulačního prvku – toto bylo rovněž prověřováno s vyhodnocením, že přehrada může tuto funkci plnit jen v omezené míře. Studie - analýza možností využití retenčního prostoru Brněnské přehrady prokázala, že ji nelze pro tento účel využít. Posouzení transformační funkce brněnské údolní nádrže bylo prováděno v rámci "Odborného posouzení možnosti zvýšení hráze brněnské údolní nádrže (VUT FAST – Ústav vodních staveb, 04/2004, doc. Ing.Jaromír Říha a kol.). Vodohospodářský účinek byl posuzován pro řadu variant spočívajících v kombinaci posílení spodních výpustí, trvalého snížení hladiny vody v nádrži, nadvýšení koruny hráze, různé manipulace s funkčním zařízením přehrady. Výsledky ukázaly, že bez posílení spodních výpustí a včasného povypuštění vody nelze brněnskou nádrží efektivně transformovat povodně přesahující Q50. Povypuštění nádrže a "rozumné" nadvýšení hráze by však ztratilo svůj účinek při příchodu povodně vyšší N-letosti. V tom případě by se nadvýšení hráze stalo zdrojem nebezpečí pro území pod hrází.
Pokud se týká ochrany fauny – zvlášť chráněných druhů – bude v územním řízení postupováno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. v platném znění.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení nového vstupu do areálu ZOO v oblasti rozvojových ploch ZOO, nikoliv v oblasti Dolní louky.

Územní plán primárně řeší koncepci rozvoje území, včetně základní možnosti připojení návrhových ploch.
Konkrétní poloha a řešení vstupu do areálu je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu. Předpokládané rozvojové plochy ZOO jsou připojeny na vymezený systém obslužných komunikací v území. Konkrétní řešení vstupu je předmětem řešení podrobnější projektové dokumentace.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.
Využití ploch vodních a vodohospodářských - v závazné části je mj. uvedeno jako přípustné využití pro hromadnou rekreaci. Přitom nesmí být narušen hlavní účel využití, což je využití pro vodohospodářské účely. Brněnská přehrada je podle Statutu města Brna rekreačním územím celoměstského významu. Účastníkem územního řízení je vždy obec, v tomto případě podle čl. 5h "Statutu" zastupuje město v územním řízení o umístění stavby primátor. V rámci územního řízení jsou posuzovány všechny vlivy plánované stavby, musí být vyřešeny připomínky a námitky všech účastníků řízení. Požadovaná regulace je nad podrobnost územního plánu, jelikož by při akceptaci požadavku podatele docházelo namísto regulace využití území k regulaci způsobu provozu, resp. typu provozované služby.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno celoplošné snížení závazné výškové hladiny zástavby na celém území MČ Brno-Kníničky na výškovou hladinu 1.
V upraveném Návrhu (06/2021) bylo na základě vyhodnocených námitek a připomínek provedeno prověření výškových hladin na území celého města. Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení. V plochách, kde nastavené hladiny neodpovídaly stavu v území (stabilizované plochy), provedl úpravy na základě zjištěného skutečného stavu. V návrhových plochách vycházel z charakteru navazujícího území, z účelu navrženého využití rozvojové lokality a přihlédl také k podrobnějším ÚPP, které možný rozvoj lokality prověřily ve větší podrobnosti. Z věcného hlediska je celoplošné snížení na výškovou hladinu -1 nedůvodné, v některých lokalitách by mohlo být hodnoceno jako diskriminační, s ohledem na již zrealizovanou zástavbu. V rozvojových lokalitách by znemožnilo v následných řízeních umístění záměrů veřejné vybavenosti, pro které je typická minimální výšková hladina 2-3 (typově např. domov pro seniory, základní škola, Paracentrum atd.). S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze požadavku vyhovět.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno, že je ignorována směrnice pro tunely TEN-T.
V této věci je nutno uvést, že územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území a jeho předmětem není přesné vymezení podpovrchových úseků nebo konkrétní realizace komunikací.

MMB/0338663/2021
Námitky

Vyznačení „podpovrchových úseků“ je schematické a v rámci obecných podmínek v kap. 4.1. (na str. 27) není vyloučena jejich úprava (prodloužení) nebo doplnění nových úseků v souladu s prověřeným technickým řešením v rámci podrobnějších stupňů projektové dokumentace.
Předmětem směrnice 2004/54/ES je zajištění minimální úrovně bezpečnosti uživatelů komunikací v tunelech sítě TEN-T prostřednictvím předcházení vzniku krizových událostí, které mohou ohrozit lidský život, životní prostředí a zařízení tunelu, a zajištění ochrany v případě nehod.
Oblastí působnosti se jedná o všechny tunely transevropské silniční sítě o délce větší než 500 metrů, ať již jsou v provozu, ve výstavbě nebo ve fázi projektu.
V rámci územního plánu se nejedná o „projekt“, ale o „územní vyznačení předpokládaného záměru“.
Touto směrnicí nejsou pro oblast územního plánování stanoveny požadavky na řešení územně plánovací dokumentace. Její zohlednění je možné až ve fázi projektování.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 29 -06- 2021
17
Č.j. MMB:
Příl.:

774

MAGI
Odbor
Kounic
601 67

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0338665/2021
listy 1 přílohy
druh
mmb1es7d2f6656 Doručeno: 29.06.2021

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]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo 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	LÍŠEŇ (BRNO - LÍŠEŇ)
Katastrální území	LÍŠEŇ
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] KNIEŠOVA UL., BRNO 628 00
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

Žádám, aby parcela [redacted] byla celá zařazena do lokality B/r/1. Současný stav neodpovídá úz. plánu. Domy postavené na sousedních parcelách neodpovídají tomu, že by měly stát v úz. plánu zastavěná plocha (plocha určená k bydlení).

V BRNĚ dne 24.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0338665/2021
Námitky

MMB/0338665/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Severní část pozemku s objektem bydlení Kniesova 13 je součástí vymezené návrhové plochy bydlení B/r1 zahrnuté do rozvojové lokality LI-16. Převažující jižní část je vymezena jako součást nestavební plochy zemědělské (A). Toto funkční využití je plně v kontinuitě s dosavadním ÚPmB a není důvod do plochy B/r1 zahrnovat celý pozemek. Hranice zastavěného území nelze ztotožňovat s rozsahem stavebních a nestavebních ploch: uvnitř vymezeného zastavěného území mohou být z logiky a metodiky vymezování zastavěného území - a v novém ÚP jsou - zahrnuty pozemky či jejich části zahrnuté v plochách nestavební povahy.

Vymezení zastavěného území v novém ÚP odpovídá stavu v území, vymezené funkční plochy pak vyjadřují cílový stav využití území, ke kterému je rozvoj území směrován dle ÚP a zde i dle podrobnějšího regulačního plánu Kostelíček, Brno-Líšeň, který byl v roce 2020 pro území zahrnuté do lokality Li-16 vydán. Další rozvoj stavebního využití jižně lokality Li-16 není sledován, návrhová plocha B/r1 nebude rozšířena.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338668/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

764

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338668
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba	[redacted]
Jméno, příjmení / Název společnosti	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc.č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno**. Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin**. Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 7. 6. 2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0338668/2021
Námitky

MMB/0338668/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338676/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

767

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0338676
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno.** Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.** Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 7. 6. 2021

[redacted]

.....

*nehodící se škrtněte

MMB/0338676/2021
Námitky

MMB/0338676/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

1623

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338679/2021
listy: přílohy:7
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6663

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

DS

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]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno - Líšeň parc. č. 4531,4534,4535,4538,4539/1

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň 612405
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 …1….. celkový počet stran všech příloh…1……

1 **Shora mnou uvedené parcely, ohraničené ulicemi Kocourkova, Rašelinová, Klicperova, Kubíkova jsou v ÚP vedeny jako ostatní městská zeleň ZO. Nyní mají být převedeny na plochy pro výstavbu domů a to i 40m vysokých (s možností navýšení o 10,5m by to znamenalo až 17 pater). Sídliště už tak má problémy s hustotou obyvatel, nejen, že bude chybět veřejná zeleň, která je zde plánována k zastavění, ale ubude ploch pro vyžití děti, relaxaci starších osob, sportovnímu vyžití obyvatel sídliště. Nastane nedostatek parkovacích míst, bude přetížena infrastruktura, občanská vybavenost. Už v současnosti je velký problém s parkováním. Dojde tak k výraznému zhoršení životního prostředí, tím také ke znehodnocení našich nemovitostí. Smířili jsme se se životem v betonových klecích sídliště s tím, že je to vyváženo životem v zeleni, namísto v prašných, přelidněných ulicích centra města, životem v méně husté zástavbě a nechceme žít mezi mrakodrapy. Smířili jsme se s tím, že je třeba dojíždět městskou dopravou někdy i daleko, ale žijeme v sídlišti, kde mají děti prostor pro hry a není zde takové riziko kolize s dopravními prostředky, neboť jsou všude v blízkosti dostupná hřiště a travnaté plochy.** 1

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: ….. [redacted] ……

[redacted]

*nehodící se škrtněte

Dobrý den, v příloze zasílám Námitku na požadovaném formuláři a 1 stranu přílohy. Děkuji za zaknihování a předání na Odbor územního plánování

--

[redacted]

RNDr. Ludmila Čermáková -NÁMITKA k UPRAVENÉMU NÁVRHU NOVÉHO ÚpmB
Příloha

Připojuji se k názoru Věcně shodné připomínky ze dne 15.6.2020, Spolku pro kvalitní bydlení v Líšni, z. s.

2 LOKALITA KOTLANOVA - ELPLOVA Jedná se o travnatou plochu u ulice Kotlanova a Elplova, nacházejí se zde dvě hřiště denně využívána dětmi i dospělými ke sportovním aktivitám, plocha je využitelná pro rozšíření veřejně přístupné zeleně a pro relaxaci. Vymezení území dotčeného věcně shodnou připomínkou:část pozemku p.č. 8362/1 a pozemek p.č. 6212, jehož součástí je stavba technického vybavení č. p. 2468, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno Podle návrhu Územního plánu města Brna: Stabilita: stabilizovaná Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): BNázev RZV: plocha bydlení Struktura zástavby: volná Výšková úroveň zástavby: 3-10 m. NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA A POŽADUJI VYUŽITÍ JAKO STABILIZOVANÉ PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z. 2

3 LOKALITA ZIKOVA - ELPLOVA Jedná se o travnatou plochu u ulice Zikova a Elplova ve svahovitém terénu využitelnou pro rozšíření veřejně přístupné zeleně, pro relaxaci a pro vybudování dětských hřišť a prostor pro dospělé k rekreačním a sportovním aktivitám. Vymezení území dotčeného věcně shodnou připomínkou:část pozemku p.č. 8362/1 a pozemky p.č. 8362/5 a 8362/6, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno Podle návrhu Územního plánu města Brna:Stabilita: zastavitelná Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): C Název RZV: plocha smíšená obytná Struktura zástavby: volná Výšková úroveň zástavby: 6-16 m Rozvojová lokalita:Li-14 Zikova Podle závazné textové části návrhu Územního plánu města Brna: Li-14 Zikova - Lokalita rozvíjí smíšené bydlení na sídlišti u tramvajové tratě. Nejsou stanovena žádné podmínky pro rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot, ani požadavky na veřejná prostranství, dopravu a sídelní zeleň. Podle grafické části návrhu Územního plánu města Brna: NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA A POŽADUJI VYUŽITÍ JAKO STABILIZOVANÉ PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z. 3

4 LOKALITA MASAROVA Jedná se o travnatou plochu veřejné zeleně na ulici Masarova využívanou hojně především v letních měsících k relaxaci ve stínu pro celé rodiny. Vymezení území dotčeného věcně shodnou připomínkou:pozemky p.č. 8218, 4422/557, 8217 a část pozemků p. č. 4422/557, 4422/555, 4422/554, 4422/553, 5037/32, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno Podle návrhu Územního plánu města Brna:Stabilita: stabilizovaná Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): B Název RZV: plocha bydlení Struktura zástavby: volná Výšková úroveň zástavby: 12-28 m Podle grafické části návrhu Územního plánu města Brna: Znění věcně shodné připomínky: NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA A POŽADUJI VYUŽITÍ JAKO STABILIZOVANÉ PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z. 4

5 LOKALITA HOCHMANOVA – MOLÁKOVA Jedná se o travnatou plochu městské veřejné zeleně a dětského hřiště ve vnitrobloku mezi ulicemi Hochmanova a Molákova. 5

5

Vymezení území dotčeného věcně shodnou připomínkou:pozemky p. č. 7997/3, 7997/4, 8044, 8045 a část pozemků p. č. 7997/5, , 7997/6, 7997/8, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno Podle návrhu Územního plánu města Brna: Stabilita: zastavitelná Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): CNázev RZV: plocha smíšená obytná Struktura zástavby: volná Výšková úroveň zástavby: 6-16 m Podle grafické části návrhu Územního plánu města Brna: NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA A POŽADUJI VYUŽITÍ JAKO STABILIZOVANÉ PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

5

6

LOKALITA VNITROBLOK ELPLOVA Jedná se o travnatou plochu mezi ulicemi Elplova, Podmihova a Poláčkova. Tato plocha je denně využívána seniory z nedalekých pečovatelských domů ke zdravotním procházkám. Vymezení území dotčeného věcně shodnou připomínkou:pozemky p. č. 8335/1, 8335/2, 8332, 8333, 8334, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno Podle návrhu Územního plánu města Brna: Stabilita: stabilizovaná Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): B Název RZV: plocha bydlení Struktura zástavby: volná Výšková úroveň zástavby: 3-10 m Podle grafické části návrhu Územního plánu města Brna:
NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA A POŽADUJI VYUŽITÍ JAKO STABILIZOVANÉ PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

6

7

LOKALITA VNITROBLOK ZIKOVA Jedná se o travnatou plochu ve vnitrobloku mezi ulicemi Zikova a Elplova. Požadujeme zanechat dnešní reálné využití jako městskou veřejně přístupnou zeleň, která je důležitá pro zdravý a pohodový život mezi vysokopodlažními panelovými domy. Vymezení území dotčeného věcně shodnou připomínkou: část pozemků p. č. 8263, 8150/1, 8262 a pozemky p. č. 8258, 8296, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno Podle návrhu Územního plánu města Brna: Stabilita: stabilizovaná Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): B Název RZV: plocha bydlení Struktura zástavby: volná Výšková úroveň zástavby: 12-28 m
NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA A POŽADUJI VYUŽITÍ JAKO STABILIZOVANÉ PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z.

7

SPOLEČNÉ ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK K BODŮM A., B., C., D., E., F. VIZ SHORA
Podle úplného znění zadání Územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z4/033 zasedání dne 11. 4. 2006 a na Z5/007 zasedání dne 26. 6. 2007 zní pokyny zpracovateli jasně: „Sídliště ponechte jako území, kde je funkce bydlení stabilizovaná a ukončená. Vymezte pouze plochy pro chybějící funkce v území (služby, pracovní příležitosti, pobytové plochy pro rekreaci, sport, parkování).“. Takových kvalit však návrh ÚPmB nedosahuje, kdy je v lokalitách Kotlanova – Elplova, Zikova – Elplova, Hochmanova – Molákova navržený způsob využití ploch v přímém rozporu se zadáním pořizovatele, v lokalitách Masarova, vnitroblok Elplova, vnitroblok Zikova navržený způsob využití ploch přinejmenším nepřináší občanům jistotu v tom, jak se bude městské prostředí a životní podmínky v místě jejich bydliště vyvíjet. Dle metodiky vymezování ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v Konceptu nového územního plánu města Brna jsou samostatně vymezovány plochy o výměře nad 0,5 ha. Základní podmínky využití území jsou stanoveny pomocí hlavního (převažujícího)účelu využití typu plochy (např. plochy bydlení, plochy smíšené obytné), přičemž hlavní

využití znamená využití v rozsahu minimálně 51 % a maximálně 100 % základní plochy pro uvedený účel. Plochy v lokalitách Kotlanova – Elplova, Masarova, vnitroblok Elplova, vnitroblok Zikova jsou navrženy sice jako plochy stabilizované, nicméně ve stabilizovaných nezastavěných plochách se skutečným způsobem využití jako veřejné zeleně jsou v návrhu ÚPmB tyto plochy v rozporu se skutečným využitím určeny ke způsobu využití plocha bydlení s výškovou úrovní zástavby 3 – 10 metrů či 12 – 28 metrů. Obdobně plochy Zikova – Elplova a Hochmanova – Molákova ve stabilizovaných nezastavěných plochách se skutečným způsobem využití jako veřejné zeleně jsou v rozporu se skutečným využitím v přelidněném sídlišti navrženy jako zastavitelné plochy smíšené obytné s výškovou úrovní zástavby 6 – 16 metrů. Všechny zmíněné plochy jsou o výměře větší než 0,5 ha a návrh ÚPmB vymezuje stávající plochy veřejné zeleně jako plochy bydlení či plochy smíšené obytné s tímto hlavním využitím v rozsahu minimálně 51 %.

 Návrh ÚPmB v uvedených lokalitách je tak vedle rozporu se zadáním v rozporu i s ustanovením § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, neboť nevytváří a nezajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Návrh způsobu využití ploch v lokalitách Kotlanova – Elplova, Zikova – Elplova, Masarova, Hochmanova – Molákova, vnitroblok Elplova, vnitroblok Zikovajednoznačně upřednostňuje případné budoucí soukromé a ekonomické zájmy nad zájmy veřejnými a zájmy na ochraně hodnot. Navrhovaná změna je také v rozporu s úkolem územního plánování stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení ve smyslu § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona. Navržené řešení výrazně zhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území tím, že navrhuje další zvýšení míry využití již nyní abnormálně přetíženého území, bez dostatečných ploch veřejných prostranství a na úkor stávající veřejné zeleně. Jak vyplývá ze Sociodemografické analýzy územních částí města Brna (Analýza dat SLDB 2011) z prosince roku 2013 zadavatele Kancelář strategie města a Magistrát města Brna, je území Brna zalidněno nerovnoměrně, přičemž základní sídelní jednotka panelové sídliště Líšeň-sever je v pořadí druhá na žebříčku „Top 20" v počtu obyvatel a řadí se tak mezi nejvíce lidnaté jednotky(panelová sídliště Vinohrady, Líšeň-sever, Mikuláškovo náměstí a Kamenný vrch v Lískovci). Uvedená analýza vychází z ukazatelů ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011. V uplynulých cca 10 letech byla v severní části Líšně uskutečněna mimo jiné výstavba bytového komplexu Sedláčkova o počtu jednotek 386, bytového komplexu Houbalova o počtu jednotek 499 a bytového domu Horníkova o počtu jednotek 190, tedy celkem zvýšení počtu obyvatel minimálně o cca 2,5 tisíce, takže v současné době je s vysokou pravděpodobností severní část Líšně číslem jedna na žebříčku počtu obyvatel sídelních jednotek. Zahušťování zástavby v zastavěném území umožněné návrhem ÚPmB v lokalitách Kotlanova – Elplova, Zikova – Elplova, Masarova, Hochmanova – Molákova, vnitroblok Elplova, vnitroblok Zikova představuje další posilování monofunkční skladby sídliště v severní části Líšně se všemi doprovodnými negativními jevy. Zahušťování zástavby je na úkor ploch veřejné a veřejně přístupné zeleně, které mají klíčový význam pro kvalitu životního prostředí. Stav území a tím kvalita života obyvatel je vždy ovlivňována únosnou kapacitou území, zahušťování zástavby a související zvyšování počtu obyvatel mění postupně dojem z území, až se změní atraktivní oblast v nevhodně přehuštěnou lokalitu. Obyvatelé si v rámci líšeňského sídliště nepřejí další zahušťování bytové zástavby, naopak chtějí

zachovat plochy zeleně, parků a hřišť. Návrh způsobu využití ploch v ÚPmB ve zmiňovaných lokalitách je ale v rozporu s tímto zájmem a spíše nahrává developerům a jejich podnikatelským záměrům.Další bytová zástavba s sebou také nese potřebu dalších ploch pro parkování, což opět vede k nepřijatelným záborům zeleně a dalšímu snižování atraktivity lokality. Vzhledem ke klimatickým změnám a hrozícím obdobím sucha a letních veder je zachování a ochrana a rozšiřování zelených ploch, budování parků a dalších ploch veřejně přístupné zeleně klíčové pro kvalitu životního prostředí v panelovém sídlišti severní části Líšně. Zeleň ve městě ochlazuje a čistí vzduch, poskytuje stín, zelené plochy jsou využívány obyvateli všech generací k aktivnímu odpočinku, také proto je potřeba bránit tato veřejná prostranství proti zbytečným zásahům a před nevhodným zabíráním pro komerční účely. Z poznatků urbanistů je jednoznačně zřejmé, že ulice zaplněné auty stojícími před zhuštěnou zástavbou bytových domů a s chybějící zelení a občanskou vybaveností degradují nejen veřejný prostor, ale především kvalitu bydlení. Naopak je spolehlivě prokázáno, že kvalitně pojaté veřejné prostory s dostatkem zeleně (parky, odpočinkové plochy, dětská hřiště) doplněné objekty poskytujícími služby (obchody, školy, restaurace, knihovny apod.) výrazným způsobem zvyšují standardy bydlení a života. Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s návrhem Územního plánu města Brna ve zmíněných lokalitách a požadujeme využití jako stabilizované plochy městské zeleně – Z.

VĚCNĚ SHODNÁ PŘIPOMÍNKA OBCHODNÍ CENTRUM KOTLANOVA Jedná se o nákupní, obchodní a volnočasové centrum na ulici Kotlanova, jedno ze dvou v severní části Líšně. Vymezení území dotčeného věcně shodnou připomínkou:pozemky p.č. 8365, p. č. 8366, p.č. 8364, jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 2163, p. č. 6628/1, 6628/2, 6628/4, jejichž součástí je stavba občanského vybavení č. p. 2162, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno Podle návrhu Územního plánu města Brna: Stabilita: stabilizovanáKód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): WNázev RZV: plocha komerční vybavenostiStruktura zástavby: volná Výšková úroveň zástavby: 3-10 mPodle grafické části návrhu Územního plánu města Brna: Znění věcně shodné připomínky: NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA VE VĚCI VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY A POŽADUJI SNÍŽENÍ VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY NA ÚROVEŇ 1 – VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY 3 AŽ 7 METRŮ. POŽADUJI U PLOCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W VYLOUČIT JAKO PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ BYDLENÍ.

[redacted]

V Brně dne 28.6.2021

MMB/0338679/2021
Námitky

MMB/0338679/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh územního plánu je oproti stávajícímu ÚPmB v menším (méně podrobném) měřítku. V rámci této skutečnosti byly mnohé plochy, dnes vyznačené samostatně, agregovány. Tedy nejsou ve výkresové části vyznačeny, ale byly začleněny pod přilehlé plochy, aby při dané míře podrobnosti byla zajištěna seznatelnost ploch. Vymezovány byly plochy zeleně celoměstského významu. Jedná se zejména o plochy o rozloze nad 2 000 m2. Zvolená velikost ploch odpovídá § 3 odst. 1 vyhlášky 501/2006 Sb. Předmětná plocha toto kritérium nesplňuje a slouží zejména pro místní obyvatele přilehlých ploch bydlení. Na základě veřejného projednání bylo přistoupeno k vyznačení dalších významných ploch zeleně v upraveném návrhu. K předmětné ploše zeleně však nebyla v rámci veřejného projednání podána žádná námitka ani připomínka. Předmětná zeleň také není významnou zelení ve smyslu obecně závazné vyhlášky SmB 15/2007. Pozemky, na kterých je zeleň umístěna jsou ve vlastnictví města a zachování zeleně je tak samosprávnou záležitostí města. S ohledem na uvedené okolnosti se námitce nevyhovuje.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání, Pořizovatel námitce při projednání v 06/2020 nevyhověl s tím, že:
Předmětná stabilizovaná plocha bydlení B/v2 při ulicích Kotlanova a Elplova, která zahrnuje pozemky parc. č. 6212 ,8363 a část pozemku parc. č. 8362/1 k. ú. Líšeň je vymezena v kontinuitě s platným ÚPmB, kde je vymezena také stabilizovaná plochy bydlení. Plocha může nadále sloužit svému účelu jako volné prostranství.se zelení, hřišti. V rámci volné sídlištní zástavby jsou tyto plochy běžně užívány pro každodenní rekreaci a relaxaci, není nezbytné je vymezovat jako plochu zeleně. Na základě obecných podmínek využití je takové využití včetně objektu technické vybavenosti v ploše B přípustné.
Ke shodné námitce při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona 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 zájmů místních i města, tj. na vymezení stabilizované plochy městské zeleně (Z).
Byť pořizovatel zastává názor, že vymezení stabilizované plochy B/v3 v předmětném území charakterizované volnou strukturou zástavby je správné, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚP pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.
Tím je námitce vyhověno.

Námitka č.3

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).

MMB/0338679/2021
Námitky

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Líšeň, a 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, tak 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.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání, Pořizovatel námitce při projednání v 06/2020 nevyhověl s tím, že:
Předmětná část stabilizované plochy bydlení B/v5 při ulicí Synkova a Masarova, která zahrnuje pozemky parc. č. 8217, 8218, 4422/557 a části pozemků parc. č. 4422/553, 4422/554, 4422/555 a 5037/32 vše k. ú. Líšeň je vymezena v kontinuitě s platným ÚPmB, kde jsou vymezeny také stavební plochy: stabilizovaná plocha bydlení a zčásti návrhová plocha smíšená (SO). V návrhu nového ÚP je zpřesněn rozsah využití území pro komerční občanskou vybavenost (dříve plocha smíšená) a plocha W je zde stabilizována. Předmětná stabilizovaná část plochy B/v5 může nadále sloužit svému účelu jako volné prostranství.se zelení. V rámci volné sídlištní zástavby jsou tyto plochy běžně užívány pro každodenní rekreaci a relaxaci, není nezbytné je vymezovat jako plochu zeleně. Na základě obecných podmínek využití je takové využití v ploše B přípustné.
Ke shodné námitce při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona 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 zájmů místních i města, tj. na vymezení stabilizované plochy městské zeleně (Z).
Byť pořizovatel zastává názor, že vymezení stabilizované plochy B/v3 v předmětném území charakterizované volnou strukturou zástavby je správné, bude na základě podnětu určeného zastupitele dán Pokyn na úpravu Návrhu ÚP pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.
Tím je námitce vyhověno.

MMB/0338679/2021
Námitky

Námitka č.5

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.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání, pořizovatel námitce znovu nevyhovuje a ponechá upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Předmětná část stabilizované plochy bydlení B/v2 při ulicí Podruhova a Elplova, která zahrnuje většinu pozemku parc. č. 8335/1, pozemek parc. č. 8335/2 další drobné pozemky vše k. ú. Líšeň je vymezena v kontinuitě s platným ÚPmB, kde jsou vymezeny také stavební plochy: stabilizovaná plocha bydlení a zčásti stabilizovaná plocha smíšená (SO). Předmětná stabilizovaná část plochy bydlení může nadále sloužit svému účelu jako volné prostranství.se zelení. V rámci volné sídlištní zástavby jsou tyto plochy běžně užívány pro každodenní rekreaci a relaxaci, není nezbytné je vymezovat jako plochu zeleně. Na základě obecných podmínek využití je takové využití v ploše B přípustné.

V předmětném bloku došlo k úpravě návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání na základě připomínky samosprávy MČ Brno-Líšeň na vymezení funkční ploch\y veřejné vybavenosti V pro domov pro seniory a MŠ na ulici Poláčkova. Zbývající část původní plochy B/v2 –zeleného prostranství- byla přičleněna k ploše B/v5 a tak má celá plocha jednotnou výškovou úroveň odvozenu od bytové zástavby na ulici Elplova 32-36.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání, pořizovatel námitce znovu nevyhovuje a ponechá upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Předmětná část stabilizované plochy bydlení B/v5 mezi ulicemi Zikova a Elplova, která zahrnuje většinu pozemku parc. č. 8263, pozemek parc. č. 8262, 8261 a další drobné pozemky vše k. ú. Líšeň, je vymezena v kontinuitě s platným ÚPmB, kde jsou vymezeny také stavební plochy: stabilizovaná plocha bydlení a zčásti návrhová plocha smíšená (SO) o rozloze necelé 0,3 ha, při ulici Zikova. Předmětná stabilizovaná část plochy bydlení B/v5 může nadále sloužit svému účelu jako volné prostranství.se zelení. V rámci volné sídlištní zástavby jsou tyto plochy běžně užívány pro každodenní rekreaci a relaxaci, není nezbytné je vymezovat jako plochu zeleně. Na základě obecných podmínek využití je takové využití v

MMB/0338679/2021
Námitky

ploše B přípustné. Pro zachování takového využití jako celku je v návrhu nového ÚP podstatné vyloučení dnešní návrhové plochy SO, která je v platném UPmB. Návrh nového ÚP tedy ve výsledku území k volnočasovému využití určuje v celém rozsahu.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

805

MAGIST
Odbor úze
Kounicov
601 67 B

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0338680/2021
listy | přílohy
druh
mmb1es7d2f6664 Doručeno: 29.06.2021

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]
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 [795674] [redacted]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Plocha zahrádek při ulici Za Hřbitovem parč [redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: Příloha č. 1- zákres předmětného území v k. ú. Žebětín dotčeného Námitkou

počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....1.....

Jako vlastníci výše uvedených nemovitostí uplatňujeme námitku k Návrhu ÚPmB:

Nesouhlasíme, aby funkční plocha při ulici Za Hřbitovem (*viz. Příloha č. 1*), která obsahuje naše nemovitosti, byla v novém ÚPmB označena funkčním typem – plochy zahrádek –I. Požadujeme v celé ploše změnu na funkční typ R/r1/i –tj. plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, tedy shodný funkční typ, jako jsou v katastru Žebětín zařazeny jiné lokality s podobným charakterem území i typem zástavby.

Odůvodnění námitky:

Jak jsme již argumentovali v předchozí námitce, v dotčené ploše je již stabilně umístěno cca 30 rekreačních objektů. V čase od zpracování Konceptu ÚPmB prošlo území přirozeným vývojem. Byla zde legálně umístěna celá řada objektů, které již nyní překračují navrženou regulaci zastavěné plochy 40 m^2. Regulace typu – I – plochy zahrádek - nerespektuje tedy skutečný stav území a do budoucna komplikuje veškerou údržbu a využití všech rekreačních objektů v dotčené funkční ploše.

Konkrétně je v této lokalitě již dnes více než 80% objektů větších než 40 m^2, proto je naprosto nelogické a neodpovídající skutečnému stavu tuto oblast řadit do ploch zahrádek (I). Tedy i odůvodnění komise z Veřejného projednání návrhu nového ÚPmB, konaného 22.6., že tato lokalita by měla sloužit jako, tzv. nárazníková zóna mezi zastavěnou plochou a blízkým lesem, považujeme za liché. (Opakujeme – v této lokalitě je více než 80% objektů větších než 40m2, tedy ráz prosté zahrádkářské kolonie nemá).

Podle územní studie zveřejněné na webových stránkách Odboru územního plánování a rozvoje „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" z roku 2018, která byla podkladem pro nový Územní plán města

Brna je naše lokalita (č.336) spolu s lokalitou č. [redacted] (Padělky) navržena do ploch k transformaci na Rekreaci rodinnou či bydlení. Lokalita [redacted] je podle návrhu nového Územního plánu řazena do ploch Rodinné rekreace (R/r1/i), kdežto naše lokalita [redacted] nepochopitelně není (i přes lepší napojení na technickou infrastrukturu, dopravní obsluhu a bez dalších omezení území atd.).

Dále návrh nového Územního plánu řadí lokality č. [redacted] (oblast Na Kopci a Žebětínský rybník) také do ploch pro Rodinnou rekreaci – tzn. 3 ze 4 lokalit zahrádek v Žebětíně byly převedeny do ploch pro Rekreaci rodinnou, až na tu naši, což je naprosto diskriminační. Navíc plocha u rybníka byla změněna z ploch zahrádek (I) do ploch pro Rodinnou rekreaci (R/r1/i) po prvním kole námitek. Jako odůvodnění jsme z KAMu dostali odpověď, že v lokalitě u rybníka je kolem 80% objektů větších než 40 m^2. To ale v naší lokalitě Za Hřbitovem taky, tím pádem je tento argument zcela neadekvátní.

Se změnou funkční plochy výše zmíněné lokality č. [redacted] z navrhovaných zahrádek (I) na Rekreaci rodinnou (R/r1/i) souhlasí spolu s dalšími vlastníky nemovitostí dokonce i obec Žebětín. Obec námitkovala Vaše rozhodnutí o označní této lokality za plochy zahrádek (I) již v prvním námitkovém kole a bude podávat další námitku i ve druhém kole, aby byla oblast zařazena do ploch pro Rodinnou rekreaci (R/r1/i).

V Brně dne 29.6.21	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha. Č. 1- zákres předmětného území v k. ú. Žebětín dotčeného Námitkou

MMB/0338680/2021
Námitky

MMB/0338680/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v zahrádkářské lokalitě při ulicích Za Kněžským hájkem, Prokopův kopec, Za hřbitovem, v k.ú. Žebětín. Podatel navrhuje změnu na plochu rekreace R/r1/i.

Předmětná zahrádkářská lokalita je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m2 včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m3. Dotčená lokalita není součástí rekreační oblasti. Pozemky v této ploše mají být užívány v souladu s platným ÚPmB.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná zahrádkářská lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.

Předmětná zahrádkářská lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (atelier ERA, 2018), která byla schválená dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 336 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části je předmětná zahrádkářská lokalita zařazena do plochy transformace s poznámkou, že má přímou návaznost na plochu bydlení. Nicméně předmětná zahrádkářská lokalita nebyla přímo navržena jako plocha s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR), tak jak tomu bylo v případě zahrádkářských lokalit č. 332 a č. 341 (nazývané také „Nad rybníkem“ a „Kopce“), které jsou v Návrhu nového územního plánu zařazeny do ploch R/r1/i. U ploch transformace se předpokládá změna využití především na plochy bydlení, plochy s objekty pro rodinnou rekreaci nebo plochy městské a krajinné zeleně. Konkrétní změna však není stanovena závazně a může podléhat dalšímu posouzení.

Zpracovatel při zpracování Návrhu nového ÚPmB vycházel z platného ÚPmB, Konceptu nového ÚPmB, Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů, např. i ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. Zpracovatel posoudil a vyhodnotil, že předmětná zahrádkářská lokalita není vhodná pro převod na stabilizovanou plochu rekreace R/r1/i. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek I.

Stávající funkční využití navazuje na sousedící lesní plochu, která je zároveň součástí lokálního biocentra (ve výkrese 6.0. Územní systém ekologické stability označeno K 139MB/C6), které je zároveň součástí nadregionálního biokoridoru (viz. ZÚR JMK, označen K 139MB). Plocha zahrádek I tvoří přirozený přechod mezi plochou bydlení a plochou lesní. Zároveň ve výkrese č. 5.0. Principy uspořádání krajiny je předmětné území zařazeno do přírodního zázemí v krajině. Proto je další intenzifikace využití této předmětné plochy zahrádek, a tedy její převod na plochu rekreace R, nežádoucí.

Přesto, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2 (v katastru nemovitostí zapisovány jako stavby pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To bude poskytovat dostatečné zázemí pro kvalitní individuální rekreaci.

MMB/0338680/2021
Námitky

Skutečnost, že do předmětné funkční plochy byly v minulosti umístěny i stavby větší, než umožňují regulativy platného ÚPmB, není důvodem změny na plochu R/r1/i. Tato změna by znamenala významné zvýšení intenzity stavebního využití dotčené zahrádkářské lokality. Regulativy pro plochy R/r1/i by umožnily realizaci staveb o zastavěné ploše až 80 m2, až se dvěma nadzemními podlažími (max. 7 m), plus podkroví nebo ustoupené nadzemní podlaží. Legálních staveb těchto parametrů je v lokalitě umístěno jen několik.
Je třeba si uvědomit, že nový ÚPmB umožní nejen přístavby a nástavby stávajících legálních staveb do velikostí staveb omezených regulativy pro danou plochu RZV, ale umožní i umisťování nových staveb, což současný platný ÚPmB v této zahrádkářské lokalitě neumožňoval. To povede také ke zvýšení intenzity stavebního využití území. Není tedy vhodné tuto intenzifikaci ještě více umocňovat změnou předmětné plochy I na plochu R/r1/i.
Stávajících legální stavby, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, budou dle Návrhu nového ÚPmB přípustné (nestanou se nepřípustnými), a jsou označovány a řešeny jako tzv. integrované jevy v území. Jak se bude s těmito jevy pracovat je popsáno v Návrh nového ÚPmB v Závazné textové části v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území.
Plochy rekreace se specifikací R (také R/-/i, R/r1/i) jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to zejména v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí (kterou je lokalita Kopce), kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná zahrádkářská lokalita tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), zejména s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami.
Není cílem územního plánování, potažmo návrhu nového ÚPmB, převést všechny plochy zahrádek na plochy rekreace. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě méně intenzivní individuální rekreace formou zahrádkaření (plochy zahrádek I) a intenzivní rekreace pobytové a hromadné (plochy rekreace R, R/-/i, R/r1/i).
Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět námitce. Předmětnou zahrádkářskou lokalitu nelze vymezit jako plochu rekreace R, případně přímo R/r1/i nebo R/-/i.
Mimo výše uvedené 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.“

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338681/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

766

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
MMB: 0338681

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsme ~~– nejsem*)~~ občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc.č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno.** Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.** Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 14. 6. 2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338681/2021
Námitky

MMB/0338681/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338694/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

761

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
-06- 2021
Přil.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno.** Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.** Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 14. 6. 2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0338694/2021
Námitky

MMB/0338694/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit

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

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338695/2021
listy: 1 přílohy:
druh:

mmb1es7d2f6671 Doručeno: 28.06.2021

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

804

NÁMITKA

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	[redacted]
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]
Nejsem*) občan města Brna	
Jsem *) vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území **Kníničky** parc. č. [redacted] včetně nemovitosti	

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

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: NE

Námitka:
Jako vlastník pozemků p.č. [redacted] včetně nemovitosti ve formě rekreační chaty podávám námitku proti zařazení významné části pozemku p.č. [redacted] do nové funkce **krajinná zeleň**. Žádám, aby byl celý pozemek p.č. [redacted] ponechán ve stávajícím režimu dle platného územního plánu, tj. pozemek s objekty pro individuální rekreaci a byl tak v novém upraveném územním plánu převeden do funkce **zahrádky**. Dále žádám, aby bylo **rozšířeno zastavěné území obce** v upraveném uzemním plánu na celý pozemek p.č. [redacted]

Zdůvodnění:

Jako vlastník pozemků p.č. [redacted] včetně nemovitosti ve formě rekreační chaty jsem výše uvedenou změnou funkce pozemku do krajinné zeleně významně negativně omezena ve formě vykonávání svých vlastnických práv a to zejména na pozemku p.č. [redacted] který má být nově krajinnou zelení a tím i veřejně přístupný. Fakticky je však soukromý pozemek p.č. [redacted] kontinuálně využíván jako zázemí pro rekreační objekt na pozemku p.č. [redacted] přičemž jen minimální prostorové vymezení funkce zahrádky v novém uzemním plánu je pro nás k velikosti chaty nedostatečné a navrhovaná změna snižuje jak hodnotu pozemku p. [redacted] tak nemovitosti na pozemku p.č. [redacted] Navrhovanou změnou jsme tak silně negativně zasaženy v oblasti individuálním vlastnických práv a možnosti rekreace na vlastních pozemcích.

Navrhovaná změna na funkci krajinné zeleně taktéž nerespektuje kontinuitu stávajícího územního plánu, kde je pozemek p.č. [redacted] celý evidován pro objekty pro individuální rekreaci. Takto byl taktéž dlouhodobě využíván, přičemž já jsem novým vlastníkem až od r. 26.10.2020, kdy došlo k převodu v rámci rodinných vazeb na mojí osobu. S ohledem na trvalý pobyt mimo ČR a negativní dopady COVID-19 do možnosti cestování mezi ČR a Německem uvádím, že mi nemůže jít k tíži skutečnost, že během roku 2020 byl pozemek p.č. [redacted] neudržovaný.

Ráda bych uvedla, že pozemek p.č. [redacted] se nenachází v záplavovém území, je napojen na elektrickou energii i sezónní vodovod, je přístupný z veřejné komunikace a nejsou mi známé žádné dovody, proč by nemohl sloužit nadále jako zahrada k danému objektu rekreace na pozemku p.č. [redacted]

Dále uvádím, že se změnu na krajinnou zeleň cítím výrazně diskriminována, neboť pozemky p.č. [redacted] p.č. [redacted] k.ú. Kníničky) jsou plně převedeny do režimu zahrádek z plochy zemědělského půdního fondu a sousedí přímo s vymezenou bio-oblastí směr k pozemku p.č. [redacted]

Obdobně jsou zvýhodněni vlastníci pozemků p.č. [redacted] vše k.ú. Kníničky a i pro ně je vymezené zastavené území obce výrazně větší než pro mě jako vlastníka.

Dále bych podotkla, že mám informaci, že nejsem jediným vlastníkem v území, který s navrhovanou změnou na krajinou zeleň nesouhlasí a i ostatní vlastníci v okolí podávali námitky na uvedenou změnu.

S ohledem na výše uvedené + přijaté znění nového zahrádkářského zákonu, který vstoupí v platnost k 1.12.2021, žádám o plné vyhovění mé ná[redacted] do stávající funkce zahrádek a zajištění jasné kontinuity [redacted] ím plánem.

Děkuji.

V Brně dne 27.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338695/2021
Námitky

MMB/0338695/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s 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.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě uvedené, 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 Kníniček 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 předmětné území je vymezeno jako plocha krajinné zeleně. Předmětná lokalita je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Předmětný pozemek dále bezprostředně navazuje na registrovaný významný krajinný prvek (VKP Čihadlo), v rámci kterého, ale také v navazujícím území pokud to stav dané lokality umožňuje (např. předmětný pozemek p.č. 710/1k.ú. Kníničky vykazuje přírodnější charakter a po dobu platnosti stávajícího ÚPmB u něj nebylo naplněno funkční využití pro individuální rekreaci), není žádoucí zintenzivňovat využití území a vymezovat zastavitelné plochy, čímž je naplněn požadavek ze zadání z hlediska ochrany přírody a krajiny. Daná lokalita také navazuje na překryvný ochranný režim územního systému ekologické stability (dále "ÚSES") - lokálním biocentrem LBC KN01. ÚSES je v předmětné lokalitě vymezen na základě aktuálně zpracovaného podkladu - Plánu ÚSES pro k.ú. pro katastrální území Kníničky, Bystrc, Komín (Ageris, 2017), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Kníniček (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil mezofilní větev místního ÚSES, která propojuje severně od Kníniček komplexy Rozdrojovických lesů a Baby. Předmětné biocentrum umožní 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).
K problematice zastavěného území uvádíme, že Návrh ÚPmB vymezil zastavěné území na celém správním území města Brna ke dni 1. 1. 2019. Datum vymezení zastavěného území se odvíjí od data vydání mapového podkladu, který je použit jako podklad pro zpracování Územního plánu města Brna. Digitální mapa katastru nemovitostí (zdroj: ČÚZK) a doprovodná data, tj. RUIAN budovy (zdroj: ČÚZK a Odbor městské informatiky MMB) a polohopisná situace (zdroj: Odbor městské informatiky MMB) jsou aktuální k datu 1. 1. 2019. Zastavěné území je v Návrhu ÚPmB vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona a příslušnými metodickými pokyny Ministerstva pro místní rozvoj, Ústavu územního rozvoje ("Vymezení zastavěného území", září 2013; "Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu“ ,únor 2014; "Výklad definice pojmu "zastavěný stavební pozemek"",

MMB/0338695/2021
Námitky

2016). Ve stavebním zákoně je stanoven algoritmus vymezení a aktualizace zastavěného území. Vyplývá z něj, že pro vymezení/aktualizaci hranice zastavěného území jsou určující informace evidované v katastru nemovitostí (pro Návrh ÚPmB ke dni 1.1.2019) a zjištění z terénního průzkumu. Algoritmus ponechává prostor pro interpretaci výsledků z terénního šetření a odborný úsudek zpracovatele. Při vymezení a aktualizaci hranic zastavěného území na celém správním území obce je zaručen jednotný přístup a komplexní náhled na správní území. Lze tedy konstatovat, že v předmětné lokalitě je zastavěné území vymezeno korektně v souladu s uvedeným.
Nadto 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).
Vzhledem k výše uvedenému, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné měnit funkční využití území plochy krajinné zeleně, která je v dané lokalitě vymezena mimo jiné v souladu s veřejným zájmem na úseku ochrany přírody a krajiny, a částečně reflektuje stávající, ale zejména požadované funkční využití daného území.

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

737

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
Magistrát města Brna
MMB/0338698/2021
listy 1 druh přílohy
mmb1es7d2f6673 Doručeno: 28.06.2021

	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 1/6 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] pod Klajdovkou
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	----------

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Žádám změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na bydlení. Parcelu potřebuji pro stavební účely. Vzhledem k tomu, že na našem i přilehlých pozemcích se nevyskytují žádné chráněné rostliny ani živočichové, považuji zřízení jakýchkoliv tříd ochrany za bezpředmětné. V této lokalitě pozemky včetně toho našeho svým písčito-kamenitým složením nedávají možnost využití pro zemědělskou činnost.

Předchozí námitka – č.jednací MMB/0260998/2020

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338698/2021
Námitky

MMB/0338698/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě 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 řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinná a městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a pohledově významnou plochou.
Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvlášť chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich 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", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny ‑ schéma).
Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná plocha), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

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

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

772

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0338699/2021
listy 1 přílohy
druh
mmb1es7d2f6674 Doručeno: 28.06.2021

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 1/6 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] Bílá hora
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	----------

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Dle stávajícího územního plánu se u naší parcely č[redacted] jedná o zemědělský půdní fond.
Dle nového návrhu má být funkční definování této plochy jako plocha městské zeleně.
S tímto zcela zásadně nesouhlasím a žádám změnu funkce této plochy na plochu zahrádek. V podstatě ponechat z hlediska územního plánu stávající stav.
Na nedávném veřejném projednání se někdo z představitelů města při námitce na tuto změnu zmínil, že v době přípravy územního plánu byly zahrádky zanedbané. Ta naše nikdy nebyla a již od roku 1947 funguje kontinuálně až doposud. To pouze město Brno nedokázalo po roce 1989 naši zahradu uchránit od nájezdů vandalů. Zahradu založil můj dědeček s babičkou a i my, další tři generace, jsme se o zahradu starali a měli z ní užitek. Velký meruňkový sad na této ploše nám stále přináší užitek. Je zde k dispozici i voda, t.č. právě kvůli vandalům musela být odpojená.
I okolní zahrady mají problémy s vandaly, ale další generace majitelů zahrady obnovují a i tímto vytváří tichý klidný prostor pro blízkou bytovou zástavbu i pro sousedící přírodní památku Bílá hora.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338699/2021
Námitky

MMB/0338699/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Tyto pozemky jsou navrženy na plochu městské a plochu krajinné zeleně z původní plochy zemědělského půdního fondu, která slouží pro zemědělské hospodaření a činnosti s ním související. Z územního hlediska má tedy dojít k vývoji tohoto území a změně na jiné, přesto však stále nestavební funkce, což je vzhledem k lokalitě, která sousedí s maloplošně zvláště chráněným územím, navrženým biokoridorem ÚSES a pásmem hygienické ochrany logické a je ve veřejném zájmu. Pro tyto plochy zeleně a vaše pozemky však není ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření (M 1:10 000) vymezena veřejně prospěšná stavba ani opatření. Z toho lze odvodit, že zeleň zde může být realizována v dlouhodobém časovém horizontu a předpokládá se majetkové vypořádání. Do té doby lze na základě obecných podmínek využití území (kapitola 6.2 závazné textové části) pozemek užívat současným způsobem. Námitce se tedy nevyhovuje.

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

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

203

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0338705/2021
listy 1 přílohy
druh
mmb1es7d2f6679 Doručeno: 28.06.2021

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 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)	parc. č. [redacted] (při ulici V Aleji)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ho-2

Text námitky/připomínky ~~v~~četně ZDŮVODNĚNÍ

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

Požaduji, aby :

- do karty rozvojové lokality Ho-2 byla zapracována informace o zpracovaném Regulačním plánu V Aleji, k.ú. Holásky, který nabyl účinnosti dne 2.7.2020, a bylo definováno, pro jakou část rozvojové lokality je regulační plán zpracován,
- byl Regulační plán V Aleji, k.ú. Holásky, v příslušné kapitole konkrétně uveden, byl patřičně zdůvodněn jeho soulad s novým územním plánem města Brna (ÚPmB) a nebyla zpochybněna a omezena doba jeho platnosti.

Zdůvodnění:

Vypracování regulačního plánu, zpracovaného v období 2012-2020, bylo velmi náročné a reprezentuje obrovské úsilí a energii, investované ze všech zúčastněných stran, tj. občanů, občanských sdružení a spolků, vedení městské části, pracovníků magistrátu i zpracovatele regulačního plánu. Po několika "neúspěšných verzích" návrhu regulačního plánu bylo nakonec dosaženo kompromisu přijatelného pro všechny zúčastněné a regulační plán byl Zastupitelstvem města Brna schválen dne 3.3.2020 a nabyl účinnosti dne 2.7.2020 jako první regulační plán na území Brna zpracovaný po novele Stavebního zákona.

Vzhledem k faktu, že Upravený návrh ÚPmB je v souladu s regulačním plánem a je i zcela aktuální, není důvod, proč by měla být zpochybněna nebo omezena jeho platnost, což potvrdila mj. i Ing. Pelikánová z

Odboru Územního Plánování a Rozvoje při jednání Zastupitelstva Městské části Brno-Tuřany dne 24.6.2021 za účasti zástupců Kanceláře architekta města Brna a Magistrátu města Brna. V naprostém rozporu s tímto faktem však vyznívá informace uvedená v kapitole **5.15 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU**, kde je mj. uvedeno : ***"Ačkoliv stávající regulační plány zůstanou i po vydání nového územního plánu města Brna v platnosti, nebudou pro rozhodování o změnách v území, vzhledem k výše uvedenému (tj. zejména ke skutečnosti, že nový ÚPmB se diametrálně odlišuje od územního plánu města Brna z roku 1994), použitelné a většinově pro svoji neaktualizovatelnost pozbydou platnosti nejpozději do 31. 12. 2022 (resp. 31. 12. 2025)."*** Je proto nutné tuto informační diskrepanci napravit, aby v novém ÚPmB nebyly nejednoznačné informace vyvolávající pochybnosti, a zcela jasně a konkrétně v ÚPmB uvést, kterých regulačních plánů se omezení platnosti může týkat a naopak které regulační plány jsou v souladu s novým ÚPmB a budou i nadále platné bez omezení.
V Brně dne 28.6.2021 Podpis: [redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338705/2021
Námitky

MMB/0338705/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Obdobný požadavek v této věci uplatnila věcně příslušná MČ Brno-Tuřany, za pořizovatele u této námitky opakujeme:
Zpracovateli byl dán pro úpravu návrhu pro opakované veřejné projednání Pokyn požadující doplnění informací o RP v Aleji, k.ú. Holásky, pořízeného pro část území zahrnutého do rozvojové lokality Ho-2, včetně doplnění textu, že je zajištěn soulad dříve pořízené podrobnější ÚPD s novým nadřazeným ÚP ve věci funkční i prostorové regulace. K doplnění informací v textové části Odůvodnění však nedošlo.

Pořizovatel se ztotožňuje s připomínkou MČ a dá zpracovateli opakovaně pokyn k doplnění.

Účelem vydání RP v Aleji, k.ú. Holásky bylo zajištění jasné organizace využití území dle podrobnějších prostorových regulací a zpřesnění funkčního využití pozemků. Návrh nového ÚP měl reagovat na potřebu zajištění další aktuálnosti podrobnější ÚPD, tj. vydaného RP, Proto je třeba existenci RP v textové části Odůvodnění v kartě lokality zmínit, uvést k jakému využití jsou plochy s pozemky v RP podrobněji vymezeny na základě prostorových a funkčních regulativů.

V textové části Odůvodnění v kap.5.15 je nutno revidovat a opravit text podkapitoly K platnosti stávajících regulačních plánů, který nereaguje na oba nově pořízené RP dle z. č. 183/2006 Sb., v platném znění, a jejichž další aktuálnost a souladnost je nutno garantovat i po vydání nového ÚP; jde o RP V Aleji k. ú. Holásky a RP Kostelíček, Brno-Líšeň.

Proto bude dán pokyn v této podkapitole jednotlivě zmínit oba RP s uvedením zhodnocení, jak je souladnost obsahu RP s nadřazenou dokumentací zajištěna tak, aby bylo možné RP využívat v plném rozsahu.

Námitce je tím vyhověno.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338707/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

760

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 033874/04
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Matěj Coufal
Datum narození/ Identifikační číslo	10. 2. 1994
Trvalé bydliště/ sídlo	Brno, Lelkova 17
Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc. č. 1796, 1797/1 63700

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818, v k. ú. Jundrov + mapa.	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno.** Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.** Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 7. 6. 2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338707/2021
Námitky

MMB/0338707/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

773

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

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

Číslo podání	VERX0500349

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

Připomínka	číslo:	1

Tímto podávám připomínku k plánované výstavbě veřejného pohřebiště v rozvojové lokalitě ZN-12 U Křivé borovice, katastrální území Žebětín.
Výstavbou veřejného pohřebiště by se cesta - ulice - U Křivé borovice - stala velmi frekventovanou z důvodu přijíždějících a parkujících vozidel.
Sídliště Kamechy je plné mladých rodin, které využívají tuto přístupovou cestu (U Křivé borovice) do přilehlého lesa k vycházkám s kočárky, s dětmi, ke sportu, k jízdě na kole i k vycházkám se psy. Chodí sem i lidé z jiných částí města Brna. Navíc tady byly postaveny zábrany pro migrující žáby, kterým by provoz v této lokalitě určitě neprospěl.
Představa, že tady bude stát veřejné pohřebiště, což představuje rušnou cestu plnou vozidel, vybudované parkoviště a ostatní stavby , se tato cesta U Křivé borovice stane velice frekventovanou a ze všech výše uvedených důvodů ji nebude možné využívat pro přístup do lesa.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338712/2021
listy: 1 přílohy:
druh:
mmb1es7d2f6680 Doručeno: 28.06.2021

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

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

MMB/0338712/2021
VERX0500349
Námitky

MMB/0338712/2021
VERX0500349

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
podatelna
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1819

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0338723/2021
listy 1 přílohy
druh
mmb1es7d2f668a Doručeno: 28.06.2021

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 Brno, Židenice parc. č. viz. níže

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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/v2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....

A. Požaduji zachování výškové úrovně plochy bývalého písečného lomu na ulici Slatinská v Brně-Židenicích jako plochy B/v2 v souladu s původní variantou nového územního plánu z roku 2020.

B. Odůvodnění:

O změnu výškové úrovně nežádal nikdo z vlastníků nemovitostí v dané lokalitě, ani nikdo z vlastníků sousedních nemovitostí, ani městská část Brno-Židenice.

V upraveném návrhu územního plánu došlo k navýšení výškové úrovně ze 2 na 3, takže upravený návrh ÚPmB klasifikuje toto území jako stabilizovanou plocha s výškovým uspořádáním 6-16m po atiku. Tato nově navrhovaná klasifikace neodpovídá současnému stavu. Lokalita obsahuje jeden obytný dům se 3 bytovými podlažími a rovnou střechou a jeden jednopodlažní rodinný dům. Také všechny obytné domy v ulici Slatinská mají maximálně 3 nadzemní podlaží.

Navýšení koeficientu je nevhodné i z geologických a základových poměrů v lokalitě. Bývalý písečný lom byl zcela odtěžen předchozí těžbou a pouze z části nahrazen navezeným materiálem, který je značně různorodý, s obsahem přesunuté zeminy ze stavebních výkopů v okolí, stavebním rumem a pod. Tento materiál nebyl nijak hutněn a je nerovnoměrně ulehlý. V platném ÚPmB je toto území označeno jako BSKL - bývalé skládky.
V minulosti bylo v této lokalitě provedeno několik průzkumných vrtů a bylo zjištěno, že navážka má několik vrstev a rostlý terén se nachází až v hloubce 17,4 m. Základové poměry jsou zde tudíž složité, celé území je dle geologické mapy nestabilní, dočasně uklidněné.
Přímo v místě bývalého písečného lomu se nyní nachází jeden jednopodlažní rodinný dům, založený na plovoucí desce, na další dva jednopodlažní rodinné domy bylo vydáno územní rozhodnutí.

Hloubkové založení vyšších staveb by mohlo narušit stabilitu území a způsobit škody na sousedních nemovitostech.

návrh nového územního plánu 2020 - POŽADUJI tuto výškovou úroveň 2

upravený návrh územního plánu 2021 - NESOUHLASÍM s výškovou úrovní 3 v bývalém písečném lomu

C. Úplný výčet parcel v lokalitě, pro které požaduji klasifikaci B/v2 (vše v k.ú. 611115 Židenice):

[redacted]

V Brně. dne 21.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338723/2021
Námitky

MMB/0338723/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná plocha B/v3 (dle prvního návrhu) byla upravena na B/v3 na základě pokynu pořizovatele k prověření aktuálnosti navržených výškových regulativů vzhledem ke stavu. V předmětné ploše je umístěna stavba (č.p. 4456) odpovídající výškové úrovni 3. Vzhledem k navazující ploše B/v3 a již založené výškové úrovni zástavby bylo vyhodnoceno zachování výškové úrovně 2 jako neúčelné, přičemž stanovením výškové úrovně 3 nedojde k narušení charakteru lokality ani k nadměrnému zatížení území. Plocha se nachází v blízkosti místa pohledu na vedutu města a případné umístění lokální dominanty nesmí tento pohled narušit. Případná vhodnost podloží bude řešena až v rámci stavební přípravy a řízení o umístění stavby.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338732/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

762

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338732
Příl.:

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsme ~~- nejsem*)~~ občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc.č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno.** Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.** Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 14. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338732/2021
Námitky

MMB/0338732/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit

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

1253

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0338738/2021
listy:3 přílohy
druh
mmb1es7d2f6698 Doručeno: 28.06.2021

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 Židenice parc. č. [redacted]

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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 5 celkový počet stran všech příloh.....

A. Požaduji zachování výškové úrovně plochy bývalého písečného lomu na ulici Slatinská v Brně-Židenicích jako plochy B/v2 v souladu s původní variantou nového územního plánu z roku 2020.

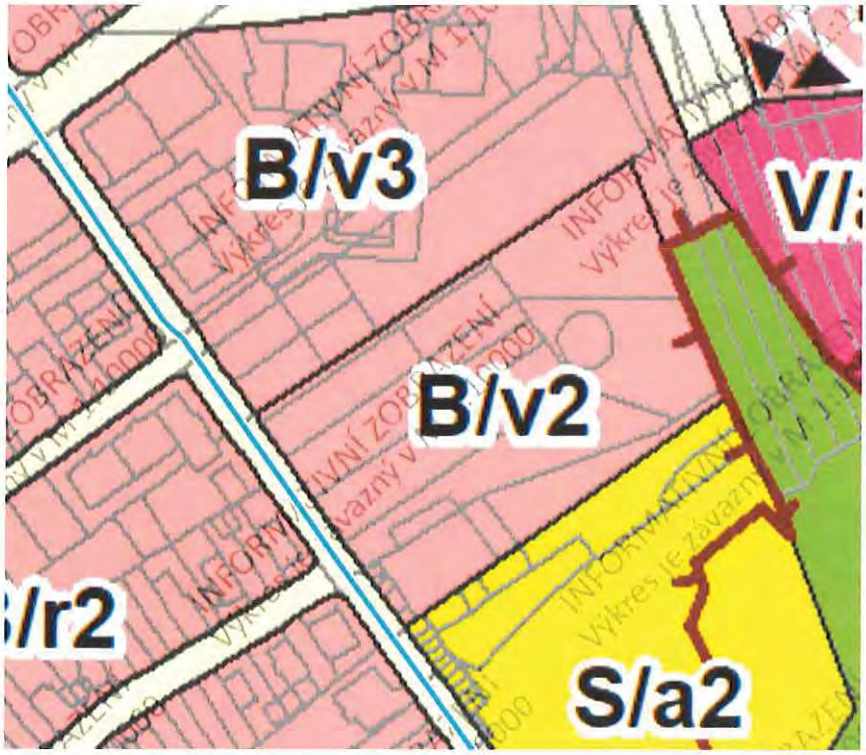
B. Odůvodnění:
O změnu výškové úrovně nežádal nikdo z vlastníků nemovitostí v dané lokalitě, ani nikdo z vlastníků sousedních nemovitostí, ani městská část Brno-Židenice.

V upraveném návrhu územního plánu došlo k navýšení výškové úrovně ze 2 na 3, takže upravený návrh ÚPmB klasifikuje toto území jako stabilizovanou plocha s výškovým uspořádáním 6-16m po atiku. Tato nově navrhovaná klasifikace neodpovídá současnému stavu. Lokalita obsahuje jeden obytný dům se 3 bytovými podlažími a rovnou střechou a jeden jednopodlažní rodinný dům. Také všechny obytné domy v ulici Slatinská mají maximálně 3 nadzemní podlaží.

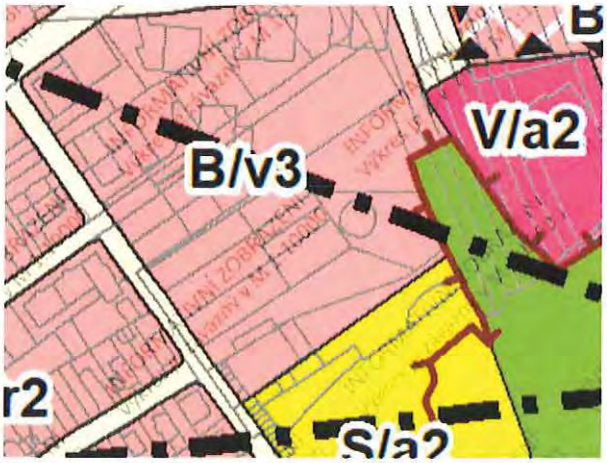
Navýšení koeficientu je nevhodné i z geologických a základových poměrů v lokalitě. Bývalý písečný lom byl

zcela odtěžen předchozí těžbou a pouze z části nahrazen navezeným materiálem, který je značně různorodý, s obsahem přesunuté zeminy ze stavebních výkopů v okolí, stavebním rumem a pod. Tento materiál nebyl nijak hutněn a je nerovnoměrně ulehlý. V platném ÚPmB je toto území označeno jako BSKL - bývalé skládky.
V minulosti bylo v této lokalitě provedeno několik průzkumných vrtů a bylo zjištěno, že navážka má několik vrstev a rostlý terén se nachází až v hloubce 17,4 m. Základové poměry jsou zde tudíž složité, celé území je dle geologické mapy nestabilní, dočasně uklidněné.
Přímo v místě bývalého písečného lomu se nyní nachází jeden jednopodlažní rodinný dům, založený na plovoucí desce, na další dva jednopodlažní rodinné domy bylo vydáno územní rozhodnutí.

Hloubkové založení vyšších staveb by mohlo narušit stabilitu území a způsobit škody na sousedních nemovitostech.



návrh nového územního plánu 2020 - POŽADUJI tuto výškovou úroveň 2



upravený návrh územního plánu 2021 - NESOUHLASÍM s výškovou úrovní 3 v bývalém písečném lomu

SVAHOVÁ NESTABILITA SE PROJEVILA V MINULOSTI NA DOMĚ SLATINSKÁ 31, KTERÝ MUSEL BÝT STATICKY ZAJIŠTĚN A ZPEVNĚN.

C. Úplný výčet parcel v lokalitě, pro které požaduji klasifikaci B/v2 (vše v k.ú. 611115 Židenice):

[redacted]

Přílohy:

1) Posudek geologa pro území bývalého písečného lomu
2) Vrt V-2 z databáze České geologické služby - základní litologická data
3) Situace sond (vrt V-2), situace stávajícího rodinného domu v písečném lomu a dvou přízemních rodinných domů, na které bylo vydáno územní rozhodnutí
4) Údaje o území České geologické služby - svahová nestabilita
5) Výkres platného ÚPmB, kde je území označeno jako BSKL - bývalé skládky

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

PŘÍLOHA 1 - VÝBĚR

BALUN
Kainarova 54
616 00 Brno

Tel./fax:
Mobil: [redacted]

Zpráva o IG průzkumu

Akce: Brno - Slatinská - 2RD

Zak. č.: 7020

Odběratel: [redacted]

Zpracovatel:

V Brně dne 7. února 2007

[redacted]

3. Geologické a hydrogeologické poměry

Lokalita průzkumu leží v prostoru bývalého vytěženého písečníku. Nad posuzovanou plochou je poměrně vysoká skalní stěna, která vznikla odřezem při původní těžbě.

Z geomorfologického hlediska se posuzovaná plocha nachází při okrajové části ploché a široké aluviální nivy řeky Svitavy. V těchto místech se již terén výrazněji zvedá nad vlastní dno a přechází do levostranných svahů, které vytvářejí různé stupně a terasy se značným výškovým i polohovým členěním.

Geologické podloží předkvarterního stáří je v dané lokalitě poměrně velmi pestré. Nejstarší podloží tvoří horniny brněnské vyvřeliny, které jsou prekambrického stáří. Pravděpodobně se jedná o proterozoikum. Tyto horniny vystupují k povrchu terénu pouze v místech sídlištního celku Vinohrady a Malé Klajdovky. V blízkém okolí posuzovaného místa jsou překryty mladšími sedimentárními horninami jurského stáří, které jsou zastoupeny převážně vápenci. Tyto marinní sedimenty vystupují k povrchu v oblasti Bílé hory a Stránské skály. Všechny tyto skalní horniny jsou pak překryty terciérními sedimenty miocenního stáří, které jsou reprezentovány převážně jíly, tzv. brněnskými tégly, v menší míře rovněž písky a štěrkopísky, což je právě případ posuzovaného místa. Tyto materiály jsou zčásti zpevněné do pískovce, zčásti jsou nesoudržné, takže se v minulosti staly předmětem těžby na posuzovaném pozemku.

Kvarterní pokryv byl v místě průzkumu zcela odtěžen předchozí těžbou a pouze zčásti byl nahrazen navezeným materiálem, který je značně různorodý, s obsahem přesunuté zeminy ze stavebních výkopů v okolí, stavebním rumem a pod. Tento materiál nebyl pravděpodobně nijak hutněn a v současné podobě je nerovnoměrně ulehlý.

V daném místě nebyla zjištěna hladina podzemní vody a to jak v archivních sondách, tak ani v současně provedené sondáži. Podložní zeminy a skalní horniny jsou poměrně propustné, takže voda infiltrovaná do terénu proniká poměrně rychle do velkých hloubek, kde se zachycuje na plochách nespojitosti skalního podkladu jako voda puklinová. Podzemní voda tedy nebude v žádném případě ovlivňovat způsob založení projektovaných objektů,

ani geotechnické vlastnosti základových půd.

4. Základové poměry a technický závěr

Ve smyslu článku 20 ČSN 73 1001, písmene b) jde na daném staveništi o **základové poměry složité**. Oba projektované objekty jsou umístěny na velmi hlubokých navážkách různorodého materiálu, který nebyl pravděpodobně v průběhu ukládky hutněn.

V daném případě se jedná jednoznačně ze statického hlediska o **konstrukce nenáročné** ve smyslu čl. 21, písmene a).

Z výše uvedených předpokladů vyplývá, že se jedná o druhou geotechnickou kategorii podle čl. 24 písm. a) normy. Protože však nelze jednoznačně určit geotechnické vlastnosti navážek, doporučuji navrhnout založení podle následujícího postupu.

U těžšího vícepodlažního objektu by bylo nutné zakládat na pilotových základech, které by přenesly zatížení horní stavbou do rostlých podložních, velmi únosných a málo stlačitelných skalních hornin, případně ulehlých písků. Toto opatření je však u projektovaných lehkých a přízemních rodinných domů z ekonomického hlediska nereálné a proto navrhuji provedení následujících opatření:

- objekty budou navrženy jako podsklepené, s minimálně jedním podzemním podlažím, čímž dojde k vytěžení svrchních, nejméně ulehlých vrstev navážky, a základová spára objektů tak bude umístěna v úrovni, kde již základové půdy vykazují příznivější a rovnoměrnější geotechnické vlastnosti,
- před zahájením betonáže základových konstrukcí bude provedena kontrola základové spáry geologem za použití lehkého penetrometru,
- pod základovou konstrukci bude nahutněna vrstva štěrkopísku v mocnosti cca 0,5 m, který vyrovná největší rozdíly v sedání

PŘÍLOHA 2

Česká geologická služba - útvar Geofond
databáze geologicky dokumentovaných objektů, výpis pořízen dne : 28.04.2020

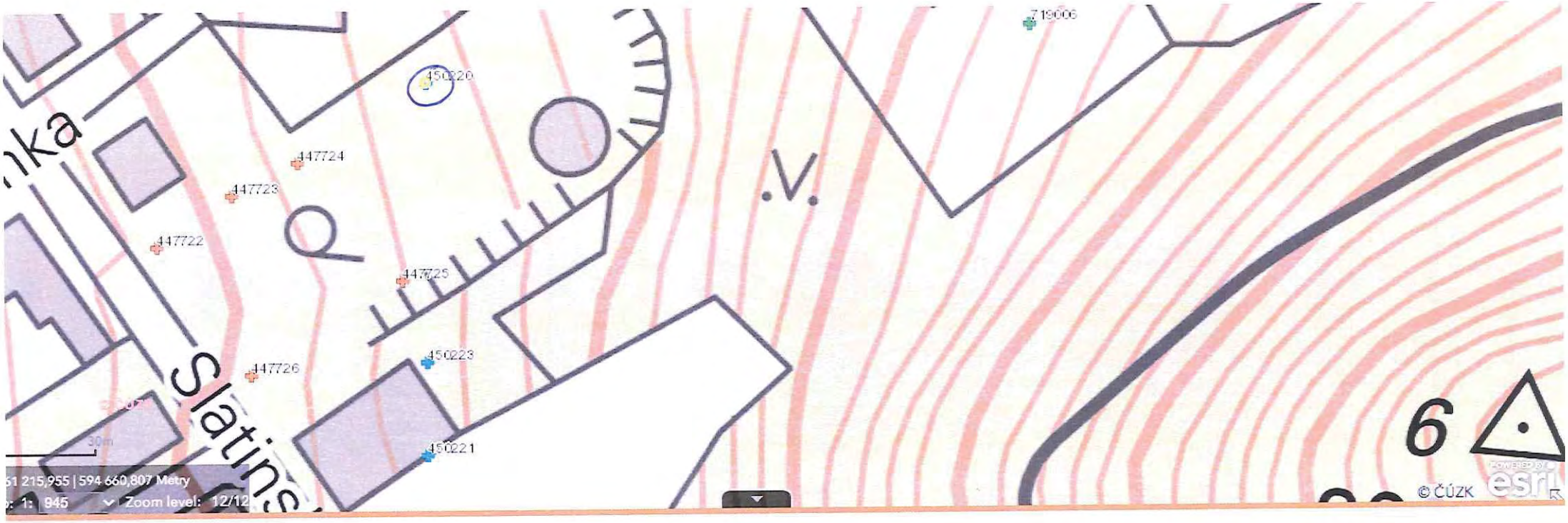
VRT - ZÁKLADNÍ INFORMACE

Stát	Česká republika	Nadmořská výška - souřadnice Z	238.60
Jazyk	česky	Inklinometrie (Y/N)	Y
Název databáze	GDO	Účel	inženýrskogeologický
ID	450220	Hydrogeologické údaje (Y/N)	N
Původní název	V-2	Hloubka hladiny podzemní vody [m]	
Zkrácený název	V-2	Druh hladiny podzemní vody	suchý vrt
Rok vzniku objektu	1978	Karotáž (Y/N)	N
Poskytovatel dat	Česká geologická služba - Geofond	Provedené zkoušky	geotechnické rozbory
Hloubka vrtu (m)	30	Hmotná dokumentace (Y/N)	N
Primární dokumentace	GF V079027	Druh objektu	vrt svislý
Souřadnice X - JTSK [m]	1161180.00	Geologický profil (Y/N)	Y
Souřadnice Y - JTSK [m]	594680.00	Organizace provádějící	Geotest n.p. Brno
Způsob zaměření X,Y	odečteno z mapy	Organizace blokující	
Výškový systém	Balt po vyrovnání	Blokováno do	

ZÁKLADNÍ LITOLOGICKÁ DATA

Hloubka[m]	Stratigrafie	Popis
0.00 - 0.80	Holocén	**navážka** písčitý hlinitý
0.80 - 2.10	Holocén	**navážka** hlinitý kamenitý středně ulehlý, šedá, hnědá
2.10 - 3.20	Holocén	**navážka** kamenitý hlinitý písčitý
3.20 - 4.70	Holocén	**navážka** hlinitý kamenitý středně ulehlý, žlutá, hnědá
4.70 - 6.20	Holocén	**navážka** hlinitý kamenitý středně ulehlý, hnědá
6.20 - 9.80	Holocén	**navážka** jílovitý hlinitý tuhý
9.80 - 11.30	Holocén	**navážka** jílovitý, šedá, zelená příměs: konkrece
11.30 - 13.60	Holocén	**navážka**
13.60 - 15.80	Holocén	**navážka** písčitý hlinitý, příměs: konkrece
15.80 - 17.40	Holocén	**navážka** písčitý hrubozrnný, šedá, žlutá
17.40 - 30.00	Miocén střední	**písek** hlinitý střednozrnný hrubozrnný ulehlý, žlutá, zelená

LOKALIZACE V MAPĚ



Vrty (1)

ID GDO	Původní název	Druh objektu	Hloubka	Souřadnice X	Souřadnice Y	Nadmořská výška	Zaměření vrtu	Zastižený kvartér	První hornina pod kvartérem	Stratigrafie	Účel objektu	Rok	Geologie
450220	V-2	vrt svislý	30	1161180	594680	238,6	nezaměřený	17,4	písek	Miocén střední	inženýrskogeologický	1978	ano

PŘÍLOHA 3

ČESKÁ GEOLOGICKÁ SLUŽBA
Svahové nestability
Ovládání aplikace
Rozcestník mapových aplikací
Další informace
Hledej adresu
Dynamická legenda
Legenda Mapy
Listoklad ZM 10
klad listů ZM10
Registrační záznamy
V daném zobrazení nejsou žádné položky legendy
Mapované svahové nestability
Mapované nestability liniové
Morfologicky zřetelné omezení, akumulační oblast,
dočasně uklidněné
Nestability plošné - číslo zákresu
ostatní
Mapované nestability plošné
Dočasně uklidněné
Slatinská
30m

PŘÍLOHA 4

Došlíkova
GEO
BC
Došlíkova
BC
Vápenka
BC
Podlomní
BC
BC
0.5
BSKL
TE
R
OS
BC
0.4
ZP
BSKL
ZP
ŽIDENICE

PŘÍLOHA 5

MMB/0338738/2021
Námitky

MMB/0338738/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětná plocha B/v3 (dle prvního návrhu) byla upravena na B/v3 na základě pokynu pořizovatele k prověření aktuálnosti navržených výškových regulativů vzhledem ke stavu. V předmětné ploše je umístěna stavba (č.p. 4456) odpovídající výškové úrovni 3. Vzhledem k navazující ploše B/v3 a již založené výškové úrovni zástavby bylo vyhodnoceno zachování výškové úrovně 2 jako neúčelné, přičemž stanovením výškové úrovně 3 nedojde k narušení charakteru lokality ani k nadměrnému zatížení území. Plocha se nachází v blízkosti místa pohledu na vedutu města a případné umístění lokální dominanty nesmí tento pohled narušit. Případná vhodnost podloží bude řešena až v rámci stavební přípravy a řízení o umístění stavby.

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

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

937

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0338749/2021
listy 2 přílohy 1
druh Zpráva o IG průzkumu
mmb1es7d2f66a4 Doručeno: 28.06.2021

	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 - Židenice	parc. č.

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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

A. Požaduji zachování výškové úrovně plochy bývalého písečného lomu na ulici Slatinská v Brně-Židenicích jako plochy B/v2 v souladu s původní variantou nového územního plánu z roku 2020.

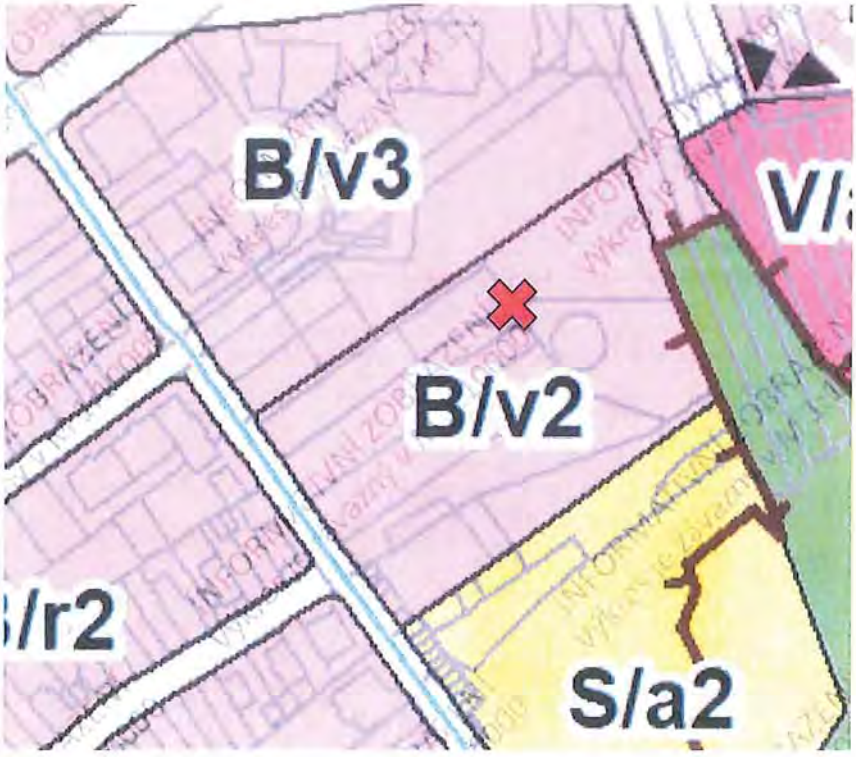
B. Odůvodnění:

O změnu výškové úrovně nežádal nikdo z vlastníků nemovitostí v dané lokalitě, ani nikdo z vlastníků sousedních nemovitostí, ani městská část Brno-Židenice.

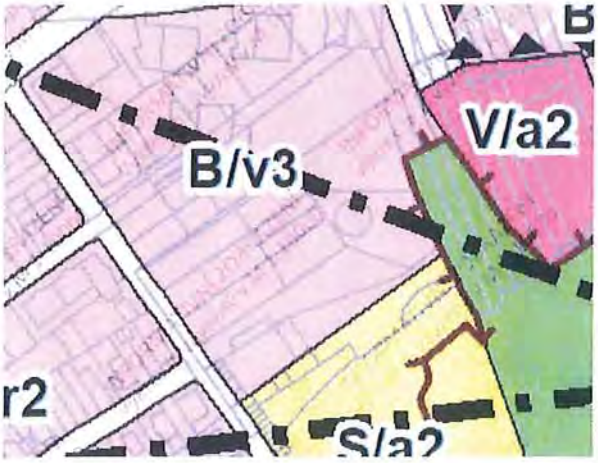
V upraveném návrhu územního plánu došlo k navýšení výškové úrovně ze 2 na 3, takže upravený návrh ÚPmB klasifikuje toto území jako stabilizovanou plocha s výškovým uspořádáním 6-16m po atiku. Tato nově navrhovaná klasifikace neodpovídá současnému stavu. Lokalita obsahuje jeden obytný dům se 3 bytovými podlažími a rovnou střechou a jeden jednopodlažní rodinný dům. Také všechny obytné domy v ulici Slatinská mají maximálně 3 nadzemní podlaží.

Navýšení koeficientu je nevhodné i z geologických a základových poměrů v lokalitě. Bývalý písečný lom byl zcela odtěžen předchozí těžbou a pouze z části nahrazen navezeným materiálem, který je značně různorodý, s obsahem přesunuté zeminy ze stavebních výkopů v okolí, stavebním rumem a pod. Tento materiál nebyl nijak hutněn a je nerovnoměrně ulehlý. V platném ÚPmB je toto území označeno jako BSKL - bývalé skládky.
V minulosti bylo v této lokalitě provedeno několik průzkumných vrtů a bylo zjištěno, že navážka má několik vrstev a rostlý terén se nachází až v hloubce 17,4 m. Základové poměry jsou zde tudíž složité, celé území je dle geologické mapy nestabilní, dočasně uklidněné.
Přímo v místě bývalého písečného lomu se nyní nachází jeden jednopodlažní rodinný dům, založený na plovoucí desce, na další dva jednopodlažní rodinné domy bylo vydáno územní rozhodnutí.

Hloubkové založení vyšších staveb by mohlo narušit stabilitu území a způsobit škody na sousedních nemovitostech.



návrh nového územního plánu 2020 - POŽADUJI tuto výškovou úroveň 2



upravený návrh územního plánu 2021 - NESOUHLASÍM s výškovou úrovní 3 v bývalém písečném lomu

SVAHOVÁ NESTABILITA SE PROJEVILA V MINULOSTI NA DOMĚ SLATINSKÁ 31, KTERÝ MUSEL BÝT STATICKY ZAJIŠTĚN A ZPEVNĚN.

C. Úplný výčet parcel v lokalitě, pro které požaduji klasifikaci B/v2 (vše v k.ú. 611115 Židenice):

[redacted]

Přílohy:

1) Posudek geologa pro území bývalého písečného lomu
2) Vrt V-2 z databáze České geologické služby - základní litologická data
3) Situace sond (vrt V-2), situace stávajícího rodinného domu v písečném lomu a dvou přízemních rodinných dor které bylo vydáno územní rozhodnutí
4) Údaje o území České geologické služby - svahová nestabilita
5) Výkres platného ÚPmB, kde je území označeno jako BSKL - bývalé skládky

V Brně dne 24.6.2021	Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

BAUN
Kainarova 54
616 00 Brno

Tel./fax:
Mobil: [redacted]

Zpráva o IG průzkumu

Akce: Brno - Slatinská - 2RD

Zak. č.: 7020

Odběratel: [redacted]

Zpracovatel [redacted]

V Brně dne 7. února 2007

[redacted]

3. Geologické a hydrogeologické poměry

Lokalita průzkumu leží v prostoru bývalého vytěženého písečníku. Nad posuzovanou plochou je poměrně vysoká skalní stěna, která vznikla odřezem při původní těžbě.

Z geomorfologického hlediska se posuzovaná plocha nachází při okrajové části ploché a široké aluviální nivy řeky Svitavy. V těchto místech se již terén výrazněji zvedá nad vlastní dno a přechází do levostranných svahů, které vytvářejí různé stupně a terasy se značným výškovým i polohovým členěním.

Geologické podloží předkvarterního stáří je v dané lokalitě poměrně velmi pestré. Nejstarší podloží tvoří horniny brněnské vyvřeliny, které jsou prekambrického stáří. Pravděpodobně se jedná o proterozoikum. Tyto horniny vystupují k povrchu terénu pouze v místech sídlištního celku Vinohrady a Malé Klajdovky. V blízkém okolí posuzovaného místa jsou překryty mladšími sedimentárními horninami jurského stáří, které jsou zastoupeny převážně vápenci. Tyto marinní sedimenty vystupují k povrchu v oblasti Bílé hory a Stránské skály. Všechny tyto skalní horniny jsou pak překryty terciérními sedimenty miocenního stáří, které jsou reprezentovány převážně jíly, tzv. brněnskými tégly, v menší míře rovněž písky a štěrkopísky, což je právě případ posuzovaného místa. Tyto materiály jsou zčásti zpevněné do pískovce, zčásti jsou nesoudržné, takže se v minulosti staly předmětem těžby na posuzovaném pozemku.

Kvarterní pokryv byl v místě průzkumu zcela odtěžen předchozí těžbou a pouze zčásti byl nahrazen navezeným materiálem, který je značně různorodý, s obsahem přesunuté zeminy ze stavebních výkopů v okolí, stavebním rumem a pod. Tento materiál nebyl pravděpodobně nijak hutněn a v současné podobě je nerovnoměrně ulehlý.

V daném místě nebyla zjištěna hladina podzemní vody a to jak v archivních sondách, tak ani v současně provedené sondáži. Podložní zeminy a skalní horniny jsou poměrně propustné, takže voda infiltrovaná do terénu proniká poměrně rychle do velkých hloubek, kde se zachycuje na plochách nespojitosti skalního podkladu jako voda puklinová. Podzemní voda tedy nebude v žádném případě ovlivňovat způsob založení projektovaných objektů,

ani geotechnické vlastnosti základových půd.

4. Základové poměry a technický závěr

Ve smyslu článku 20 ČSN 73 1001, písmene b) jde na daném staveništi o **základové poměry složité.** Oba projektované objekty jsou umístěny na velmi hlubokých navážkách různorodého materiálu, který nebyl pravděpodobně v průběhu ukládky hutněn.

V daném případě se jedná jednoznačně ze statického hlediska o **konstrukce nenáročné** ve smyslu čl. 21, písmene a).

Z výše uvedených předpokladů vyplývá, že se jedná o druhou geotechnickou kategorii podle čl. 24 písm. a) normy. Protože však nelze jednoznačně určit geotechnické vlastnosti navážek, doporučuji navrhnout založení podle následujícího postupu.

U těžšího vícepodlažního objektu by bylo nutné zakládat na pilotových základech, které by přenesly zatížení horní stavbou do rostlých podložních, velmi únosných a málo stlačitelných skalních hornin, případně ulehlých písků. Toto opatření je však u projektovaných lehkých a přízemních rodinných domů z ekonomického hlediska nereálné a proto navrhuji provedení následujících opatření:

- objekty budou navrženy jako podsklepené, s minimálně jedním podzemním podlažím, čímž dojde k vytěžení svrchních, nejméně ulehlých vrstev navážky, a základová spára objektů tak bude umístěna v úrovni, kde již základové půdy vykazují příznivější a rovnoměrnější geotechnické vlastnosti,
- před zahájením betonáže základových konstrukcí bude provedena kontrola základové spáry geologem za použití lehkého penetrometru,
- pod základovou konstrukci bude nahutněna vrstva štěrkopísku v mocnosti cca 0,5 m, který vyrovná největší rozdíly v sedání

VRT - ZÁKLADNÍ INFORMACE

Stát	Česká republika	Nadmořská výška - souřadnice Z	238.60
Jazyk	česky	Inklinometrie (Y/N)	Y
Název databáze	GDO	Účel	inženýrskogeologický
ID	450220	Hydrogeologické údaje (Y/N)	N
Původní název	V-2	Hloubka hladiny podzemní vody [m]	
Zkrácený název	V-2	Druh hladiny podzemní vody	suchý vrt
Rok vzniku objektu	1978	Karotáž (Y/N)	N
Poskytovatel dat	Česká geologická služba - Geofond	Provedené zkoušky	geotechnické rozbory
Hloubka vrtu (m)	30	Hmotná dokumentace (Y/N)	N
Primární dokumentace	GF V079027	Druh objektu	vrt svislý
Souřadnice X - JTSK [m]	1161180.00	Geologický profil (Y/N)	Y
Souřadnice Y - JTSK [m]	594680.00	Organizace provádějící	Geotest n.p. Brno
Způsob zaměření X,Y	odečteno z mapy	Organizace blokující	
Výškový systém	Balt po vyrovnání	Blokováno do	

ZÁKLADNÍ LITOLOGICKÁ DATA

Hloubka[m]	Stratigrafie	Popis
0.00 - 0.80	Holocén	**navážka** písčitý hlinitý
0.80 - 2.10	Holocén	**navážka** hlinitý kamenitý středně ulehlý, šedá, hnědá
2.10 - 3.20	Holocén	**navážka** kamenitý hlinitý písčitý
3.20 - 4.70	Holocén	**navážka** hlinitý kamenitý středně ulehlý, žlutá, hnědá
4.70 - 6.20	Holocén	**navážka** hlinitý kamenitý středně ulehlý, hnědá
6.20 - 9.80	Holocén	**navážka** jílovitý hlinitý tuhý
9.80 - 11.30	Holocén	**navážka** jílovitý, šedá, zelená příměs: konkrece
11.30 - 13.60	Holocén	**navážka**
13.60 - 15.80	Holocén	**navážka** písčitý hlinitý, příměs: konkrece
15.80 - 17.40	Holocén	**navážka** písčitý hrubozrnný, šedá, žlutá
17.40 - 30.00	Miocén střední	**písek** hlinitý střednozrnný hrubozrnný ulehlý, žlutá, zelená

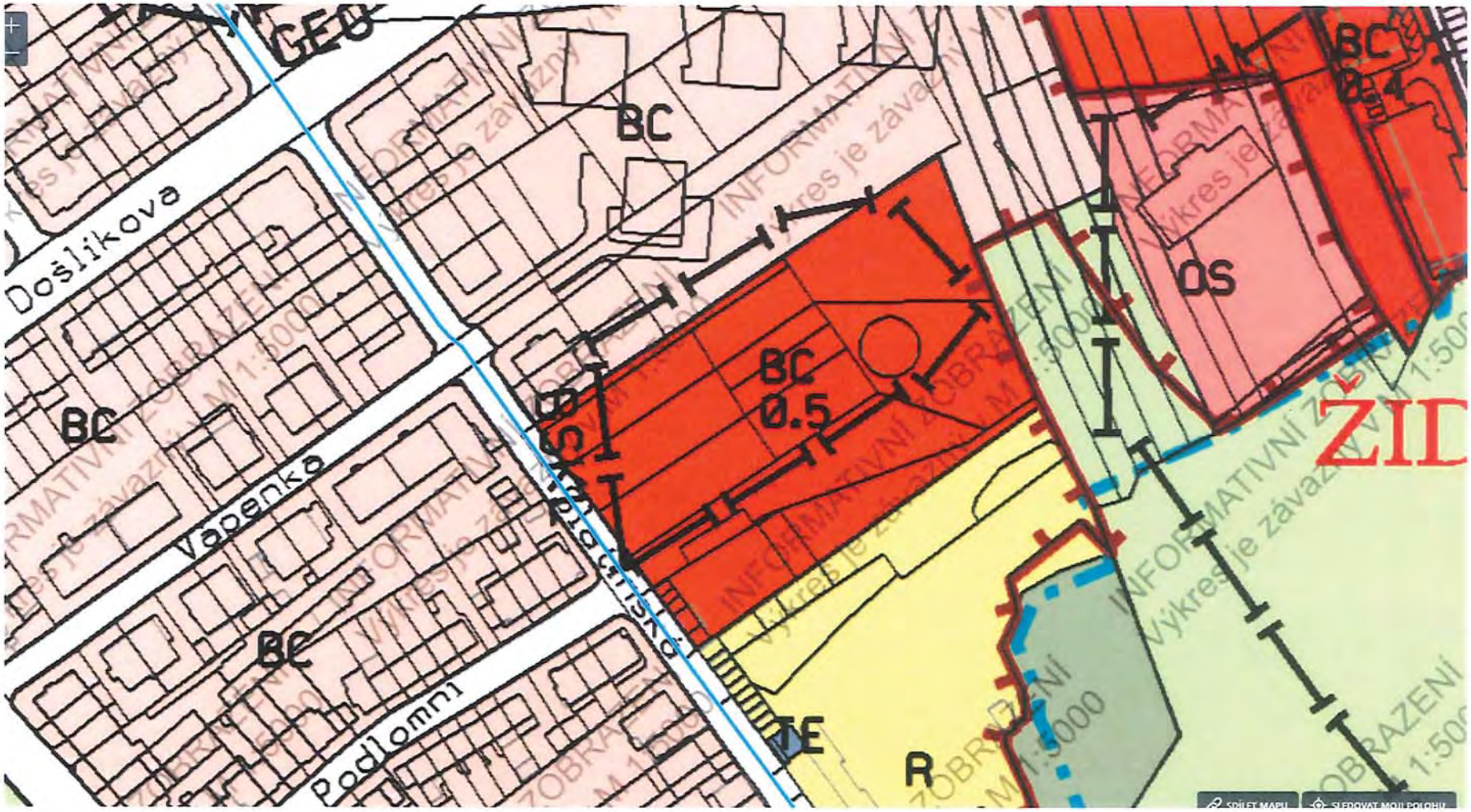
LOKALIZACE V MAPĚ

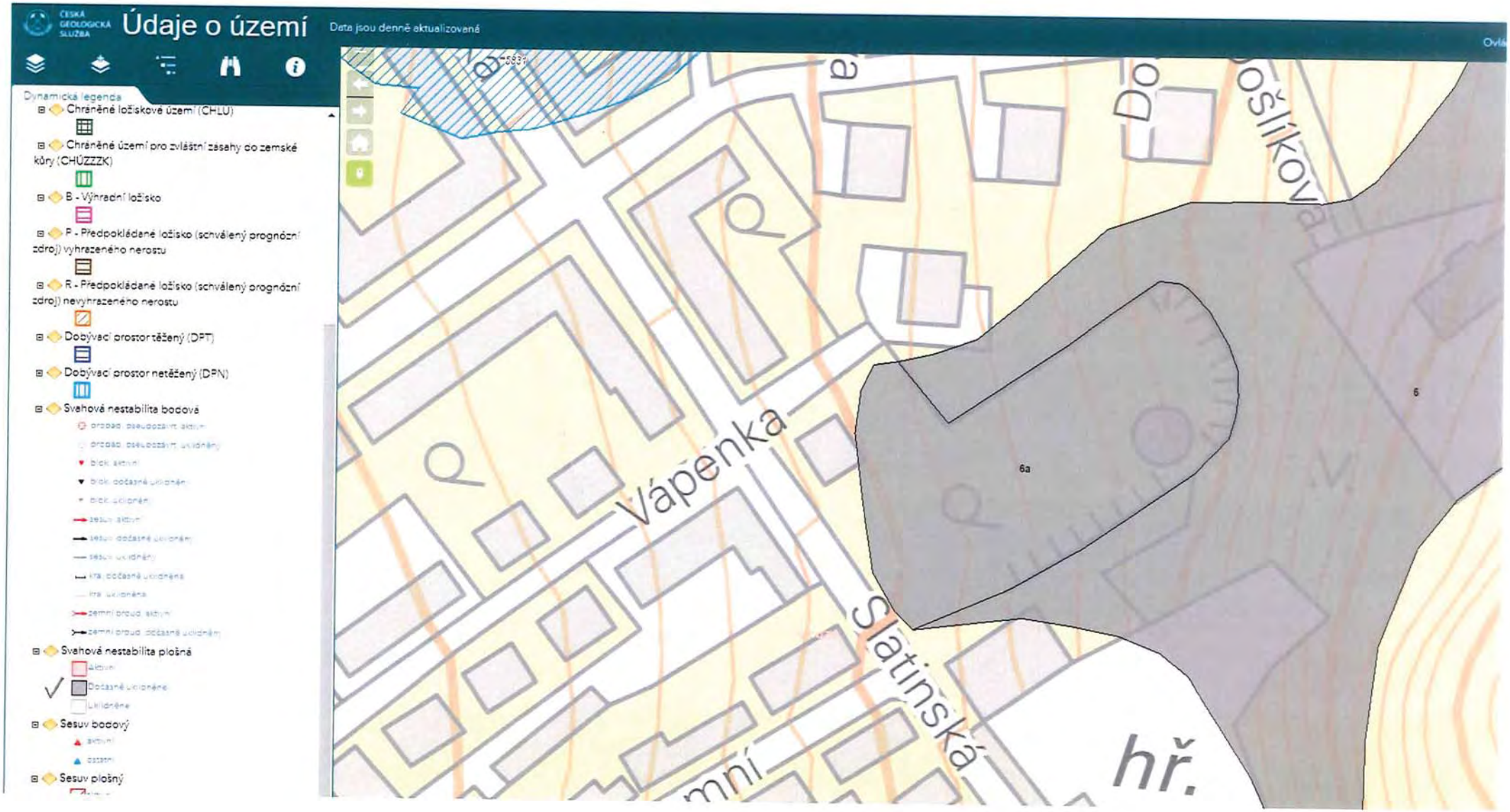
SITUACE SOND 1 : 500

Akce: Brno - Juliánov - Slatinská 39 - 2 RD

Zak. č.: 20135

Příloha 2


GEO
BC
Došlíkova
BC
Vápenka
BC
Podlomní
BC
0.5
OS
BC
0.4
ZID
TE
R
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
Výkres je závazný v M 1:5000
SDÍLET MAPU
SLEDOVAT MOJI POLOHU


ČESKÁ GEOLOGICKÁ SLUŽBA
Údaje o území
Data jsou denně aktualizovaná
Dynamická legenda
Chráněné ložiskové území (CHLU)
Chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry (CHÚZZZK)
B - Výhradní ložisko
P - Předpokládané ložisko (schválený prognózní zdroj) vyhrazeného nerostu
R - Předpokládané ložisko (schválený prognózní zdroj) nevyhrazeného nerostu
Dobývací prostor těžený (DPT)
Dobývací prostor netěžený (DPN)
Svahová nestabilita bodová
Svahová nestabilita plošná
Aktivní
Dočasně uklidněné
Uklidněné
Sesuv bodový
Sesuv plošný
Vápenka
Slatinská
6
6a
hř.

Zmocnění zástupce

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 námitku/připomínku k upravenému návrhu Územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují

[redacted]

aby je zastupovala jako zástupce při pořizování návrhu Územního plánu města Brna a k upravenému návrhu územního plánu města Brna podala námitky/připomínky na základě věcně shodných námitek/připomínek, a aby je projednala podle stavebního zákona.

Přijetí zmocnění

Toto zmocnění přijímám.

[redacted]

V Brně dne 24.6.2021

MMB/0338749/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0338749/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zpracovatel nového ÚP pro upravený návrh (tj. návrh pro 1. opakované veřejné projednání) provedl prověření výškových hladin na území celého města a provedl úpravy s plochách, kde nastavené hladiny neodpovídaly stavu v území (stabilizované plochy).
Úpravu výškové hladiny provedl i pro stabilizovanou plochu B/v2 při ulicích Slatinská a Vápenka tak, že sloučil plochu B/v2 se sousední plochou B/v3 při ulici Slatinská a Došlíkova.
Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení. V tomto případě vyhodnotil jako zástavbu určující charakter v původní ploše B/v2 bytový dům Slatinská 41 o 4 NP a nikoliv zástavbu dvěma rodinnými domy Slatinská 37 a 39 o 3 NP.
V koordinačním výkrese č. O.1 je vyznačen limit velmi složité základové poměry. Tento limit a případná z něj plynoucí omezení pro další zástavbu ve stabilizované ploše (ve smyslu charakteristiky stabilizované plochy uvedené v odstavci 3.3.1) nejsou navýšením výškové hladiny dotčeny

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338756/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

763

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
MMB: 0338756

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsme ~~– nejsem*)~~ občan města Brno	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc.č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno.** Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.** Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 14. 6. 2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338756/2021
Námitky

MMB/0338756/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338758/2021
listy: 1 přílohy:
druh:

mmb1es7d2f66ab Doručeno: 28.06.2021

NÍ

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 28 -06- 2021 7:11
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

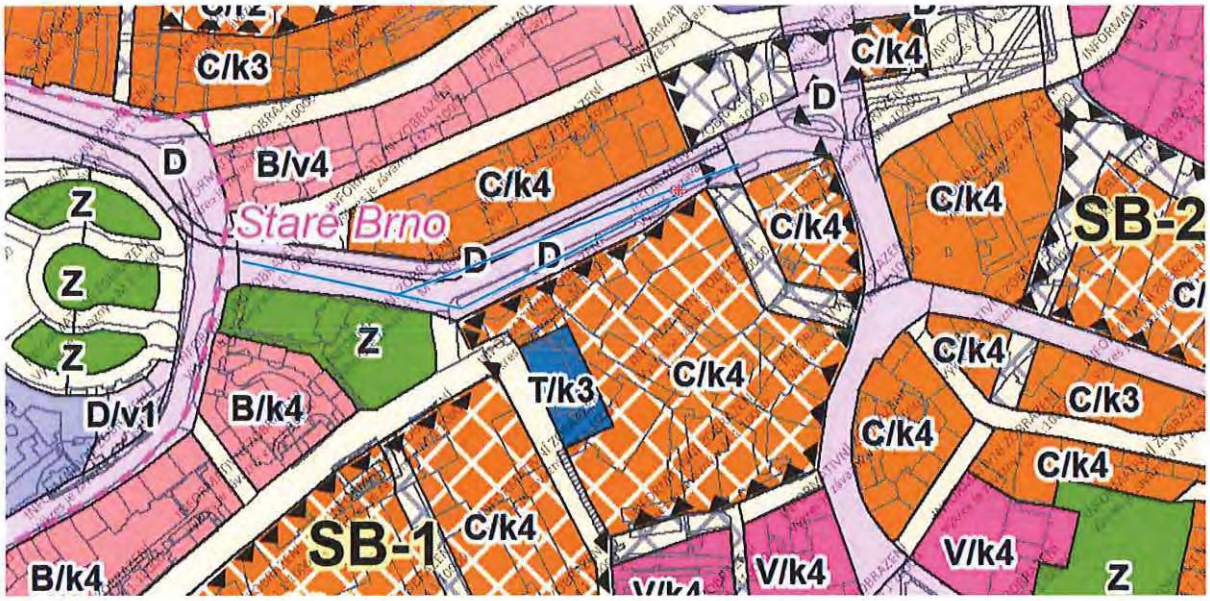
Číslo podání	VERX0500353

Podatel			
Typ subjektu:	Fyzická osoba		
Příjmení, jméno:	[redacted]	Datum narození:	[redacted]
Adresa / sídlo:	[redacted]		
Kontakt:	Email: [redacted]	Telefon:	[redacted]
Vlastnický vztah podatele:	vlastník bytu parcela [redacted]		

Námitka	číslo:	1

Nesouhlasím s
1. obousměrkou v ulici Veletržní a vedením veškeré MHD (nově i trolejbusy a autobusy) pouze ulicí Veletržní. Už nyní je zde velký provoz, hluk a není kde zaparkovat.
2. rozšířením silnice na úkor zeleně a chodníku, které dělí paneláky od silnice

Námitka číslo 1 (zákres)



V Brně dne 28.6.2021

Podpis [redacted]

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

MMB/0338758/2021
VERX0500353
Námitky

MMB/0338758/2021
VERX0500353

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci námitky je vysloven nesouhlas s obousměrnou dopravou v ulici Veletržní a vedením veškeré MHD po této ulici z důvodu nemožnosti parkování a s rozšířením silnice na úkor zeleně a chodníku.

V rámci Návrhu pro opakované veřejné projednání nedošlo ke změně řešení, v předmětném území zůstává vymezení ploch dopravní infrastruktury D nezměněno a je stabilizováno, tedy nepředpokládá se změna v území.

Vzhledem k souběžné komunikaci byla plocha veřejného prostranství, vymezená v současném územním plánu agregována do plochy dopravní infrastruktury D. Konkrétní členění uličního prostoru ani organizace dopravy v území není předmětem řešení územního plánu, ale až dalších stupňů projektové dokumentace, případně v rámci stanovení dopravního značení.

Požadavek je nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a z tohoto důvodu nelze zohlednit.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338762/2021
listy 2 přílohy
druh

mmb1es7d2f66b2 Doručeno: 29.06.2021

1714

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	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č.

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted] budově č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/v5

Text námitky včetně ODŮVODNĚNÍ

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

Jsem spoluvlastníkem nemovitých věcí, které jsou dotčeny navrhovanou změnou územního plánu statutárního města Brna (upravený návrh z roku 2021).

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovcova na pozemek p.č. [redacted] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.

b) ulice Jírovcova (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11) vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovcova a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. 3579/6 bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovcova a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovcova číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11.

c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [redacted] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

Navrhuji proto, aby v novém územním plánu nebyl pozemek p.č. [redacted] v katastrálním území Kohoutovice zahrnut do plochy bydlení, ale do plochy krajinné zeleně (K).

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

S pozdravem

V Brně dne 27/6 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338762/2021
Námitky

MMB/0338762/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námitky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námitce se tedy částečně vyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338765/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

763

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338765
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba	[redacted]
Jméno, příjmení / Název společnosti	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsme ~~– nejsem*)~~ občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastník pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parc.č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno**. Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.** Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 7. 6. 2021	Podpis: ..... [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338765/2021
Námitky

MMB/0338765/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338766/2021
listy:2 přílohy
druh

mmb1es7d2f66b8 Doručeno: 29.06.2021

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

1719

NÁMITKA

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]

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted], postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/v5

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jsem spoluvlastníkem nemovitých věcí, které jsou dotčeny navrhovanou změnou územního plánu statutárního města Brna (upravený návrh z roku 2021).

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovcova na pozemek p.č. [redacted] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.

b) ulice Jírovcova (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11) vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovcova a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. 3579/6 bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovcova a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovcova číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11.

c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [redacted] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

Navrhuji proto, aby v novém územním plánu nebyl pozemek p.č. [redacted] v katastrálním území Kohoutovice zahrnut do plochy bydlení, ale do plochy krajinné zeleně (K).

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

S pozdravem

V Brně dne 27.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338766/2021
Námitky

MMB/0338766/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námitky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námitce se tedy částečně vyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0338767/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f66bb

1661

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

NÁ A DS

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. [redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Obřany [612553]	parc. č. [redacted]

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

Městská část	Maloměřice - Obřany
Katastrální území	Obřany [612553]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B-12

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s pojetím územní rezervy B-12 v kat. území Obřany v podobě, jak je zanesená do upraveného návrhu 2021. Toto území ve formě rozvojové oblasti OB-4 bylo veřejností připomínkováno a do návrhu ÚP nezaneseno mimo jiné i proto, že bylo podmiňované zbudováním propojky Ob/1 Fryčajova – Soběšická, proti které v celém rozsahu trasování byla silná vlna nevole občanů i zastupitelů dotčených MČ a která proto nebyla do návrhu ÚP 2021 schválena, v současném návrhu se už nevyskytuje. Nesouhlasím s obrovským rozsahem této rezervy, jejíž využití a připojení na již tak přetíženou krajskou silnici II. třídy na ul. Fryčajova by znamenalo obrovskou a již neúnosnou dopravní zátěž. Nesouhlasím se zanesením přístupu do tohoto území z prostoru parku na ulici Fryčajova a trasováním podél ulice Cihelní – tato komunikace by výrazným způsobem zasáhla do práv na kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech včetně snížení hodnoty těchto nemovitostí, zničila by i odpočinkovou funkci již nyní dopravou značně zatěžovaného parku při ul. Fryčajova. Beru jako fakt, že zamítnutí propojky Fryčajova-Soběšická bylo dostatečně vyargumentováno již v předchozím připomínkovém řízení a vedlo k jejímu vyřazení. Zákres vstupu do B-12 ve stejných intencích je znovunastolení tohoto tématu; žádám tedy o vyřazení tohoto vstupu z dokumentace ÚP, nalezení jiného přístupu do lakality a redukci rozsahu plochy územní rezervy B-12 na plochu v měřítku odpovídajícím charakteru i dopravním souvislostem dané lokality.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0338767/2021
Námitky

MMB/0338767/2021

Námitka
Výrok:
Námitce 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. Zároveň jeho podnět požadoval vymezení takového řešení, aby bylo do budoucna možné lokalitu územních rezerv dopravně obsloužit. Proto zůstala přes území vyznačené rezervy B-13 vymezena návrhová plocha veřejného prostranství vedená od ulice Seifertova až k podjezdu žel. trati v ulici Hlaváčkova a pro přístup k území vyznačené rezervy B-12 je vymezena návrhová plocha veřejného pro nástup od ulice Fryčajova. Jde o ochranu koridoru v území, bez kterého nelze uvažovat o možné budoucí změně využití pro bydlení, proto zůstaly plochy veřejných prostranství v upraveném návrhu vymezeny.
Vymezení územní rezervy bydlení nezakládá možnost takového využití, vyznačuje pouze potenciál území. Prokázání vymezení konkrétní funkční plochy (pro změnu v území) je nutno následně teprve prověřit a její potřebu v území prokázat. Neznamená, že po vydání nového ÚP k takové změně v území následně dojde.
Území, která byla pro stavební využití pro bydlení v návrhu ÚP určena, ale byla následně v upraveném návrhu vypuštěna, bylo žádoucí převést do územních rezerv; rezervy pro bydlení mají indikovat území, kam byl v novém ÚP rozvoj již jednou směrován. Proto i územní rezerva B-12 a B-13 zůstane ponechána.
Námitce nebude vyhověno, plocha pro budoucí možné napojení rezervy B-12 i územní rezerva zůstanou v daném území vymezeny.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338773/2021
listy:2 přílohy
druh

mmb1es7d2f66c1 Doručeno: 29.06.2021

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

1880

NÁMITKA

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]

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted] 54, postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted], postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/v5

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jsem spoluvlastníkem nemovitých věcí, které jsou dotčeny navrhovanou změnou územního plánu statutárního města Brna (upravený návrh z roku 2021).

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovcova na pozemek p.č. [redacted] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.

b) ulice Jírovcova (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11) vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovcova a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. 3579/6 bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovcova a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovcova číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11.

c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [redacted] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

Navrhuji proto, aby v novém územním plánu nebyl pozemek p.č. [redacted] v katastrálním území Kohoutovice zahrnut do plochy bydlení, ale do plochy krajinné zeleně (K).

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

S pozdravem

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338773/2021
Námitky

MMB/0338773/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě akceptování námitky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB. Námitce se tedy vyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338779/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

759

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0338779
Příl.:

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ne

Navrhuji změnu uvedených ploch na plochy čistého bydlení B/r2. Dotčená lokalita přímo navazuje na již stabilizované území čistého bydlení při ulici Kopretinová. **Územní řízení pro zřízení veškerých přípojek je kladně vydáno.** Napojení na veškeré inženýrské sítě je zde s rezervou kapacity pouze pro tuto malou část. Lokalita je obklopena plochou lesa. Je to tedy území uzavřené, s jasně vymezeným ohraničením. **Navrhovaná změna tak výrazně pozitivně ovlivní kvalitu života dotčených rodin.** Bude také vypořádán paradoxní stav, kdy jsou některé pozemky virtuálně rozděleny na území čistého bydlení a některé na plochu zahrad.

V Brně dne 7. 6. 2021	Podpis: ..... [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338779/2021
Námitky

MMB/0338779/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338790/2021
listy 1 přílohy 1
druh Mapa

mmb1es7d2f66d1 Doručeno: 29.06.2021

1399

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
60167 Brno

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	ZMĚNA PLOCHY ZAHRÁDEK „I“ NA PLOCHU REKREAČNÍ „R/v2“

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno a 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 Sadová par. č.: [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

▪ K textové části	▪ Ke grafické části	▪ K procesu pořizování

Městská část	Královo pole
Katastrální území	Sadová
Parcelní čísla pozemků Brno, k. ú. Sadová, Zaječí hora (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Přílohy	~~ne~~ ano* celkový počet stran: 1

I.

Dotčení vlastníci mají ve svém vlastnictví pozemky v obci Brno uvedené na titulní straně této námitky.

Pořizovatel neimplementoval v upraveném návrhu Územního plánu města Brna námitky dotčených vlastníků ohledně shora uvedené lokality. Je-li dotčeným vlastníkům známo, byla blíže prověřována pouze možnost změny této lokality na plochu pro bydlení, která byla vyhodnocena jako nevhodná z důvodu nedostatečné infrastruktury, nicméně tento důvod nebrání úpravě na plochu rekreace „R/v2“ se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m², přičemž tato změna je vhodná a potřebná z níže uvedených důvodů.

II.

Již dlouhodobě slouží pozemky v dotčené lokalitě k soustředěné individuální rekreaci. Tato lokalita je dobře známá jako rekreační oblast. Vlastníci pozemků v lokalitě na těchto pozemcích nemají pouze zahrádky, ale využívají tyto pozemky především pro trávení volného času a pro zázemí k rekreačním aktivitám včetně vycházek do přírody, hojně rozšířené cyklistiky a běžkování. K těmto aktivitám slouží příslušná lokalita a její přilehlé okolí i pro širokou veřejnost, především obyvatele města Brna.

Shora popsanému využití pozemků odpovídá také jejich faktická podoba, z níž je zřejmé, že v převážné míře slouží pozemky pro individuální rekreaci, přičemž **převažuje nezemědělský charakter tohoto využití**. Většina vlastníků má na svém pozemku vybudováno zázemí pro rekreaci v podobě budov k individuální rekreaci. V příslušné lokalitě se historicky nachází větší množství povolených staveb rekreačních budov o výměrách značně přesahujících 25 m². Pozemky v této lokalitě zpravidla přesahují plochu 1000 m².

Neexistuje přitom žádný důvod, proč by již historicky existující rekreační oblast Sadová – Zaječí hora měla být formálně pouhou zahrádkářskou kolonií s přípustnými stavbami do 25 m². Dotčení vlastníci považují za chybu stávajícího územního plánu, že tento nereflektoval historicky existující stav funkčního využití a existující zástavby v lokalitě a že tato plocha byla neuváženě zahrnuta mezi „zahrádky“ s regulativem výstavby do 25 m², přičemž plochu 25 m² nelze v současné době považovat za dostatečnou pro stavby sloužící k individuální rekreaci.

* nehodící se škrtněte

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Ze zpracované územní studie „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" vyplývá, že jako „zahrádkářská lokalita ZL" by měly být nadále označeny takové lokality, kde z hlediska stavebního využití převládají drobné stavby a přístřešky, sloužící převážně k uskladnění zahrádkářských potřeb a zajišťující pouze základní servis pro pěstitele, nesloužící primárně k rekreaci. Na většině plochy lokality by mělo převládat maloplošné pěstování zemědělských plodin. Pozemky jednotlivých uživatelů jsou v zahrádkářských lokalitách relativně malé (do 500 m²) a často nejsou vzájemně odděleny plotem, při častém využití společného oplocení zahrádkářské „osady".

Citované znaky zahrádkářské lokality Zaječí hora nesplňuje. Z citované územní studie totiž vyplývá, že plochy „I" v k.ú. Sadová obsahují celkem 144 staveb do výměry 25m2 a 173 staveb převyšujících tuto výměru, ve 30 případech dokonce přes 80 m². Konkrétně **lokalita č.** [redacted] v k.ú. Sadová nejrozsáhlejší) obsahuje celkem 123 staveb do výměry 25m² a **140 staveb převyšujících tuto výměru, ve 25 případech dokonce přes 80 m²** Je tedy zřejmé, že nezemědělský charakter převažuje a že jde ve skutečnosti o „chatovou lokalitu" s rekreačními chatami na pozemcích zpravidla přes 1000 m².

Lokalita Zaječí hora naopak zcela **splňuje definici „Chatové lokality CHL"** dle shora uvedené územní studie, jelikož z hlediska stavebního využití převládají objekty větší velikosti s rekreačním charakterem využití (umožňují přespání, stravování) a některé bývají upraveny i k sezónnímu bydlení nebo plnohodnotnému bydlení. Tomu odpovídá i vybavení objektů. Někteří z vlastníků mají v objektech nahlášeno i trvalé bydliště. Zatravnění pozemku převládá nad zahradními záhony. Těm je zpravidla určena pouze určitá část pozemku a mají často jen doplňkovou funkci, případně zcela chybí. Jednotlivé pozemky jsou středně velké, často však mají i několik tisíc metrů. Jejich uspořádání bývá často osově protažené a jsou téměř vždy odděleny oplocením. Tento typ lokality je dostupný (často s problémy) individuální automobilovou dopravou.

Vyhodnocení lokality Zaječí hora jako zahrádkářské lokality je tedy s ohledem na výše uvedené skutečnosti překvapivé a nesprávné.

III.

Stav územního plánu odporující reálnému stavu v lokalitě má dalekosáhlé negativní důsledky pro vlastníky nemovitostí a komplikuje řádné využívání nemovitostí, a to přes to, že návrh Územního plánu města Brna počítá s tím, že stávající povolené stavby přesahující regulativ budou nadále považovány za přípustné. Například s ohledem na stáří a stav některých nemovitostí se ukazuje, že by pro vlastníky bylo nejvhodnějším řešením nahrazení původních staveb novými konstrukcemi. To však územní plán nepřipouští. Vlastníci tak nemají jiné východisko, než existující staré a nevyhovující budovy nákladně udržovat, byť by bylo ekonomičtější či ekologičtější tyto stavby nahradit novostavbou z moderních materiálů. Pro zbývající vlastníky nemovitostí v lokalitě se jeví regulativ výstavby do 25 m² jako bezdůvodně **diskriminační** oproti vlastníkům, kteří na sousedních pozemcích mají historicky povoleny stavby tento regulativ mnohonásobně přesahující. Nezahrnutí lokality mezi rekreační plochy „R", dále **komplikuje vytváření odpovídajícího a bezpečného zázemí pro rekreaci v kvalitním přírodním prostředí**, což je stav, který je v rozporu s veřejným zájmem i s principy, které stanoví návrh Územního plánu města Brna pro plochy rekreace.

Návrh Územního plánu města Brna uvádí, že koncepce rekreace v plochách rekreace „R" je stanovena pro zajištění podmínek rekreace v kvalitním přírodním prostředí. V plochách rekreace je třeba respektovat následující zásady:

- zachování hodnot přírodního a krajinného prostředí města;
- potřebu udržet příležitosti pro veřejnou i individuální rekreaci v kvalitním přírodním prostředí rekreačních oblastí;
- zlepšení vybavenosti rekreačních oblastí veřejnou infrastrukturou.

Dále se uvádí, že *rekreační oblasti* jsou v územním plánu specificky vyznačeny mimo jiné v návaznosti na větší územní potenciál, koncentraci rekreačních aktivit a tradiční rekreační využívání. Přesně tak by tomu mělo být i u dotčené lokality Sadová – Zaječí hora, která tyto podmínky naplňuje a označení za rekreační oblast s případnými dalšími doprovodnými úpravami návrhu Územního plánu by mohlo pomoci **rozumnému, ekologickému a udržitelnému rozvoji individuální rekreace** v lokalitě Zaječí hora.

Změna předmětné lokality na chatovou lokalitu „R" by podpořila rekreační charakter oblasti, a to jak co se týče veřejného užívání (cyklostezka), tak i soukromého užívání nemovitostí s možným rozšířením sezonního bydlení. To by podpořilo též **bezpečnost** a ochranu majetku v lokalitě. Častější přítomnost rekreantů v objektech k tomu uzpůsobených může být důležitou **prevencí pro nežádoucí devastaci lokality** a v zahrádkářských oblastech tolik rozšířených krádeží.

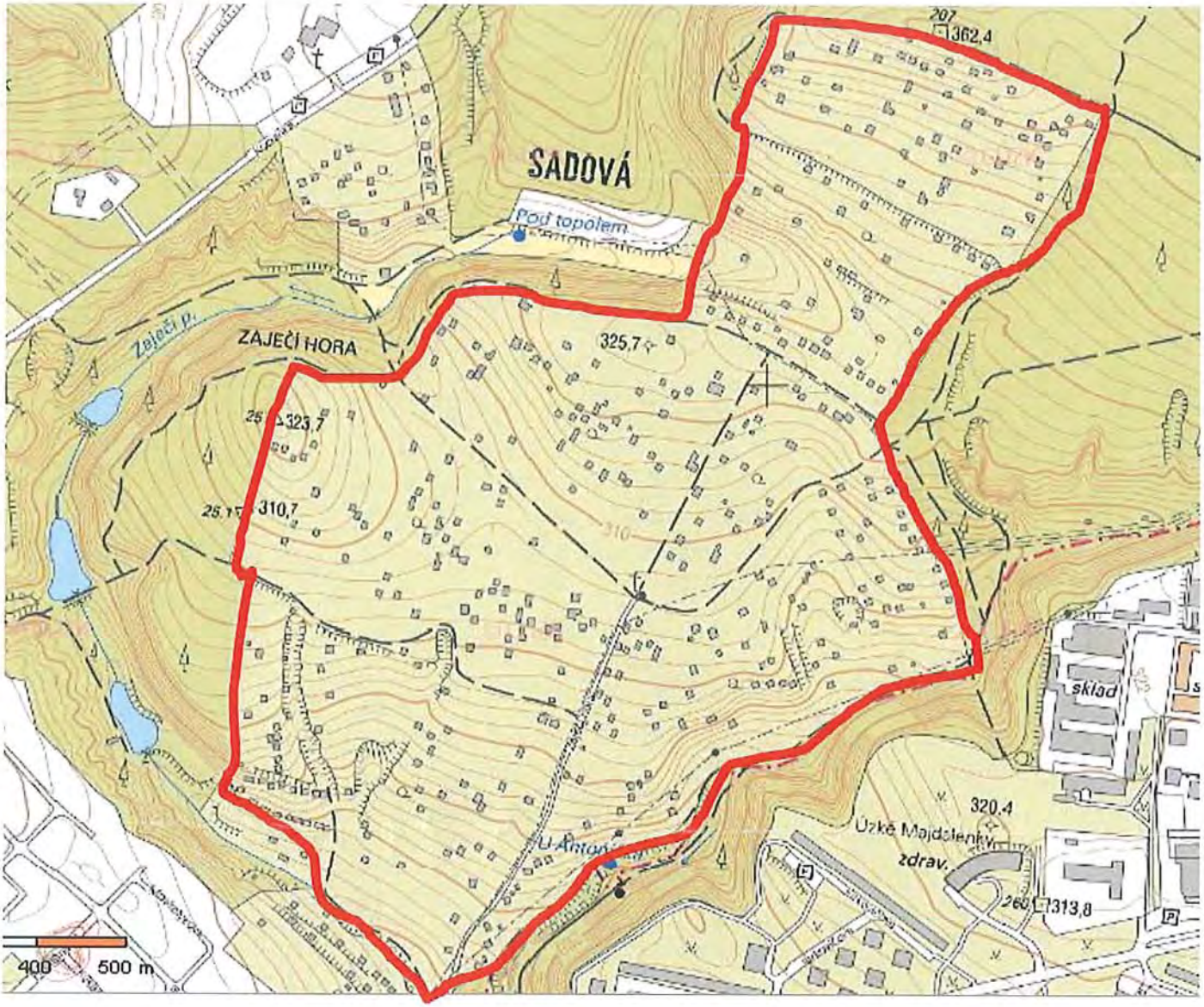
Pokud by snad mělo být důvodem pro nepřijetí navrhované změny, že by tímto bylo zasaženo do stávajícího krajinného rázu, pak dotčení vlastníci uvádějí, že je navrhováno jen uvedení právního stavu do souladu s faktickým stavem, na rozdíl od jiných změn blízce sousedících rozvojových lokalit obsažených v návrhu Územního plánu města Brna (vícepodlažní bytová výstavba v přiléhající lokalitě Sadová Sa-1, dvoupruhová páteřní komunikace a most přes údolí Zaječího potoka). Nejsou-li tyto navrhované změny závadné z pohledu ochrany přírody, jistě nemůže být problémem ani narovnání historicky platného stavu rekreační výstavby v dotčené lokalitě.

IV.

Tímto dotčení vlastníci z důvodu ochrany svých vlastnických práv i veřejného zájmu navrhují, aby shora označené plochy „I" v lokalitě Sadová – Zaječí hora byly změněny na plochy „R/v2" se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m² (s výškou 3-10 m), popřípadě „R/v1" (s výškou 3-7 m).

Dotčení vlastníci také navrhují, aby celá dotčená lokalita byla označena jako rekreační oblast.

V: Brně Dne: 25. 6. 2021 Podpis: [redacted]


SADOVÁ
Pod topolem
ZAJEČÍ HORA
Zaječí p.
325,7
323,7
310,7
362,4
sklad
320,4
Úzké Majdalenky
zdrav.
313,8
400
500 m

MMB/0338790/2021
Námitky

MMB/0338790/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v lokalitě Zaječí hora v k.ú. Sadová, kde se zároveň nachází pozemky par. č. 643, 644, k.ú. Sadová, které jsou v jeho vlastnictví. Podatel navrhuje změnu na plochu rekreace („R/v2“ případně „R/v1“) se stavbami pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m2. Podatel dále navrhuje, aby celá lokalita byla označena jako rekreační oblast.

Předmětná lokalita Zaječí hora je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m2 včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m3. Dotčená lokalita není součástí žádné rekreační oblasti, vymezené platným ÚPmB.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.
Předmětná lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Ing. arch. Zbyněk Pech, Ing. arch. Jiří Fixel, atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech, 2018), která byla schválená dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 270 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek se zahradními chatami (IZCH), kde by byla mimo jiné přípustná rekonstrukce, dostavba a výstavba nových zahradních chat (objektů pro individuální rekreaci charakteru zahradních chat) o celkové zastavěné ploše max. 25 m2, přičemž obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m3. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna vyhodnotila i dopravní a technickou infrastrukturu: „Dopravní obsluha – přístupové účelové komunikace cca 2-3 m, vnitřní komunikace cca 3 m, část bez pozemku. Technická infrastruktura – kanalizace – podrobné řešení celé lokality, napojení na veřejnou kanalizaci finančně náročné. Technická infrastruktura – voda – spodní část napojení na veřejný vodovod, nízká ekonomická náročnost, další část ATS, dále pak ekonomicky neřešitelné.“ Předmětná lokalita není vyhodnocena jako vhodná pro plochy rekreace s rekreačními objekty (IRCH) nebo plochy s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR).
Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu nového ÚPmB z Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; v tomto případě zejména z výše zmíněné ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB na území lokality Zaječí hora pro účel využití - plochy zahrádek a toto řešení Návrh nového ÚPmB převzal. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek (I) a není součástí žádné z vymezených rekreačních oblastí.

V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je uvedeno následující:
„Podmínky využití ploch zahrádek

MMB/0338790/2021
Námitky

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.
Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování a zlepšování prostupnosti v území; tam, kde zlepšování prostupnosti není možné nebo důvodné (dostatečná šířka komunikace, stávající kvalitní průchodnost území) alespoň zachování dosavadní prostupnosti.
Zastoupení zeleně v plochách zahrádek
Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětná lokalita Zaječí hora je dlouhodobě prověřena pro využití jako plocha zahrádek s objekty pro individuální rekreaci – zahradními chatami. Předmětná lokalita je prakticky obklopena lesními komplexy. V rámci koncepce uspořádání krajiny (Návrh nového ÚPmB) tvoří předmětná lokalita Zaječí hora přírodní zázemí v krajině, které je charakteristické mimořádnými kulturními a krajinotvornými hodnotami a je vymezené za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, kterým by bezpochyby bylo umisťování staveb pro hromadnou nebo rodinnou rekreaci o zastavěné ploše až 80 m2 a při výškové úrovni zástavby až 7 m nebo dokonce až 10 m (specifikace výškové úrovně zástavby 1, případně 2) v celé ploše předmětné lokality Zaječí hora (cca 58 ha).
Navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2 (tento typ staveb je zapisován do katastru nemovitostí ve způsobu užívání stavby jako stavba pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu, který se vyznačuje zároveň větší plochou pozemku, obvykle přes 1000 m2), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace pro jednotlivce, případně pro rodinu s dětmi.
Plochy rekreace se specifikací "R" jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v

MMB/0338790/2021
Námitky

území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Zaječí hora tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci nebo rodinné domy. Zároveň dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a na ni navazující služby podporující veřejnou rekreaci nebo intenzivnější pobytovou rodinnou rekreaci nejsou dostatečné nebo zcela chybí a jejich zřízení by bylo na velké části předmětného území neúměrně finančně náročné nebo dokonce z ekonomického hlediska nerealizovatelné (viz. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). Rekreace jinými způsoby, než je zahrádkaření jako takové, které zmiňují podatelé námitky, např. trávení volného času, procházky do přírody, cyklistika nebo běžkování, nejsou samy o sobě důvodem vymezení nové rekreační oblasti a zároveň regulativy plochy zahrádek (I) tyto formy rekreace nevylučují.
Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět požadavkům podatelů. Předmětnou lokalitu Zaječí hora nelze vymezit jako novou rekreační oblast a nelze ji zařadit do ploch rekreace (R) se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou mít zastavěnou plochu stavby až 80 m2.

Vzhledem k tomu, že lokalita Zaječí hora není vhodná pro způsob využití jako plocha rekreace (R) a je třeba zde zachovat spíše individuální formy rekreace s méně intenzivním stavebním využitím, odpovídající způsobu využití plochy zahrádek (I), nelze zde vymezit ani specifikace struktury zástavby v – volná zástavba nebo specifikace výškové úrovně zástavby 1 – výškové rozpětí 3 až 7 m nebo 2 – výškové rozpětí 3 až 10 m. Tyto specifikace jsou dány přímo regulativy stabilizované plochy zahrádek (I).

Problematiku stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, Návrh nového ÚPmB upravuje následujícím způsobem:
V připravovaném Návrhu nového ÚPmB, který je zpracován v měřítku 1:10 000 dochází k tomu, že převážná většina malých ploch je integrována (pohlcena) do sousedních funkčních ploch s větší výměrou. Zpracovatel stanovil minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m2). Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Plochy menší než 5 000 m2 jsou vymezovány s ohledem na zobrazování v územním plánu a podrobnosti popisu obvykle jen v případech nutnosti samostatného vymezení menší plochy (např. plochy plní významnou funkci). Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj menší než 0,5 ha, jsou zpravidla integrovány do jiných ploch RZV s jiným využitím.
Toto se v praxi dotklo například právě legálních staveb rodinných domů nebo legálních větších staveb pro rodinnou rekreaci, které byly v minulosti umístěny v území určeném pro využití jako zahrádky (funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu dle platného ÚPmB) a v Návrhu nového ÚPmB jsou vymezeny jako stabilizované plochy zahrádek (I).
V souladu s výše uvedeným je pro obdobné případy v Závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území uvedeno následující:
„Při vymezování ploch ve stanoveném měřítku nutně dochází k integraci (grafické subsumpci, pohlcení) odlišných jevů v území (zejména u stabilizovaných ploch); tato integrace se z hlediska jevů, se kterými pracuje územní plán, týká především:
- struktury zástavby,
- výšky zástavby,
- způsobů využití území.“

MMB/0338790/2021
Námitky

S integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, je třeba pracovat mimo jiné následujícím 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. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď
- nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo
- není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.
Jestliže bylo do doby účinnosti tohoto územního plánu vydáno územní rozhodnutí (popř. jiný správní akt, kterým je stavba nebo záměr umísťován nebo povolován), ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, jsou tyto záměry přípustné. To neplatí, pokud dojde ke zrušení podkladového stanoviska úřadu územního plánování opravnými či jinými přezkumnými postupy. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.“

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná lokalita Zaječí hora byla a je z územně plánovacího hlediska dlouhodobě určena pro individuální rekreaci, zejména formou zahrádkaření, nelze Návrh nového ÚPmB označit za diskriminační a nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v této lokalitě.
Na základě výše uvedeného lze dále konstatovat, že nedochází k poškození vlastníků staveb, protože stávající legální stavby, které nejsou v souladu s regulativy předmětné stabilizované plochy zahrádek (I), z důvodů jejich integrace do plochy zahrádek (I), budou v území přípustné a budou přípustné i změny těchto legálních staveb za stanovených podmínek. Tedy bude možná řádná údržba těchto staveb.

800

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB – opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele – Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338799/2021
listy:1 přílohy:
druh:

mmb1es7d2f66d9 Doručeno: 29.06.2021

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/staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území MEDLÁNKY parcel. č. [redacted]

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

Městská část a katastrální území	Medlánky
Označení lokality, rezervy	Me-1, O-5, O-6

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

1. Rozvojová plocha Me-1 Technologický park

1 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 byla dlouhodobě sledována 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 zabránění 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 3

3

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/připomínce 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 27.6.2021	Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0338799/2021
Námitky

MMB/0338799/2021

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

MMB/0338799/2021
Námitky

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) 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
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
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
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
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.

MMB/0338799/2021
Námitky

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické 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.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338801/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1529

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 28 -06- 2021
j. MMB: 0338801

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ 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 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)	p.č. [redacted]
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.

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Zásadně nesouhlasím se záměrem města Brna a územního plánu JMK na změny (nebo stávajícího účelu) navržené pro užívání mnou vlastněné parcely a využití okolního území. Město Brno ani městská část Žebětín v rámci projednávání aktualizace (ÚP) nemají vůbec promyšlené důsledky a rizika (a další okolnosti) z realizace změny navrženého NESMYSLNÉHO záměru nazvaného Obchvat Žebětína (západní část) – pod kódem Vy/D/0296 (nesmyslný, zbytečný, neekologický a nákladný dopravní koridor), čímž dojde k nedozírnému poškození veřejného zájmu a životního prostředí.

Navrženými dopravními trasami (zejména vedenými paralelně s ul. CHRPOVOU) se vytvoří naprosto nepřijatelný koridor pro tranzit ze severu Brna přes městskou část Žebětín přes pozemky v soukromém vlastnictví a v těsném sousedství stávající zástavby.

Navazující komunikace v západní části tohoto „obchvatu" – ul. Ostrovačická je a bude (stav, šířkové, výškové a směrové řešení), doufám vždy naprosto nevyhovující dopravní tepnou, sloužící max. jako obslužná komunikace pro lesní pozemky přiléhající k přírodnímu parku Podkomorských lesů.

Ul. Ostrovačická od poslední zástavby v městské části Žebětín až po obec Ostrovačice prochází lesním územím s přirozenými přírodními biokoridory pro zvěř a živočichy s pestrou faunou a flórou (doporučuji si

projít pěšky nebo na kole ve dne i v noci). Je proto naprosto nepředstavitelné, aby do této přírodní oblasti byla nasměřována doprava (západní obchvat Žebětína, návrh pod kódem Vy/D/0296) z části Brna, která by narušila, či spíše naprosto zdevastovala toto křehké přírodní prostředí, které se táhne v této části pro stávající i další generace.

Trasa nově navržené komunikace III/3842 – západní obchvat Žebětína – (pod kódem pod kódem Vy/D/0296) je nesmyslně vedená paralelně s ul. Chrpovou (dosud klidnou okrajovou části Žebětína s vysoce dostačující komunikací/kapacitou pro zdejší obyvatele) se změní na vysoce kapacitní dopravní tepnu s naprosto nedomyšleným významem, záměry a následky.

Stávající obslužnou komunikaci (ul. Chrpová), která je plně dostačující a byla zde budována nákladná (z EU) rekonstrukce, vč. IS odstraní nebo ponechají a zároveň vedle vybudují dopravní koridor (tranzit BYSTRC (PŘÍP. D43 – D1!). Aktualizace nebyla tvořena na základě důvěryhodných a obsahově správných podkladů bez rizika chyb, které mohou zásadně poškodit životní prostředí a ohrozit obyvatele.

Již při porovnání dopravního využití trasy západního obchvatu Žebětína „koridoru CHRPOVÁ - pod kódem Vy/D/0296" mezi městskou částí Bystrc (např. od ZŠ Vejrostova, Bystrc, Brno) vznikne, oproti trase cílící na stávající rychlostní silnici I/43 (nájezd u čerpací stanice SHELL) v nejbližším dostupném místě – obec Ostrovačice teoretické významné zkrácení vzdálenosti (nejen v systémech GPS, ale ve všech navigacích). Doprava má být směřována do přírodního parku Podkomorské lesy? Tato doprava nejen zatíží, zamoří a zdevastuje tuto část Žebětína. Toto vše je tedy v naprosto jasném rozporu s veřejným zájmem, dlouhodobou udržitelností a smysluplným rozvojem této části. Místo pár desítek aut (obyvatel příp. nové přiměřené zástavby) zde hrozí přesun tisíců vozidel denně, místo udržovaných zahrad u rodinných domů zde bude asfalt, nebezpečné prostředí poškození životního prostředí v této i navazující oblasti.

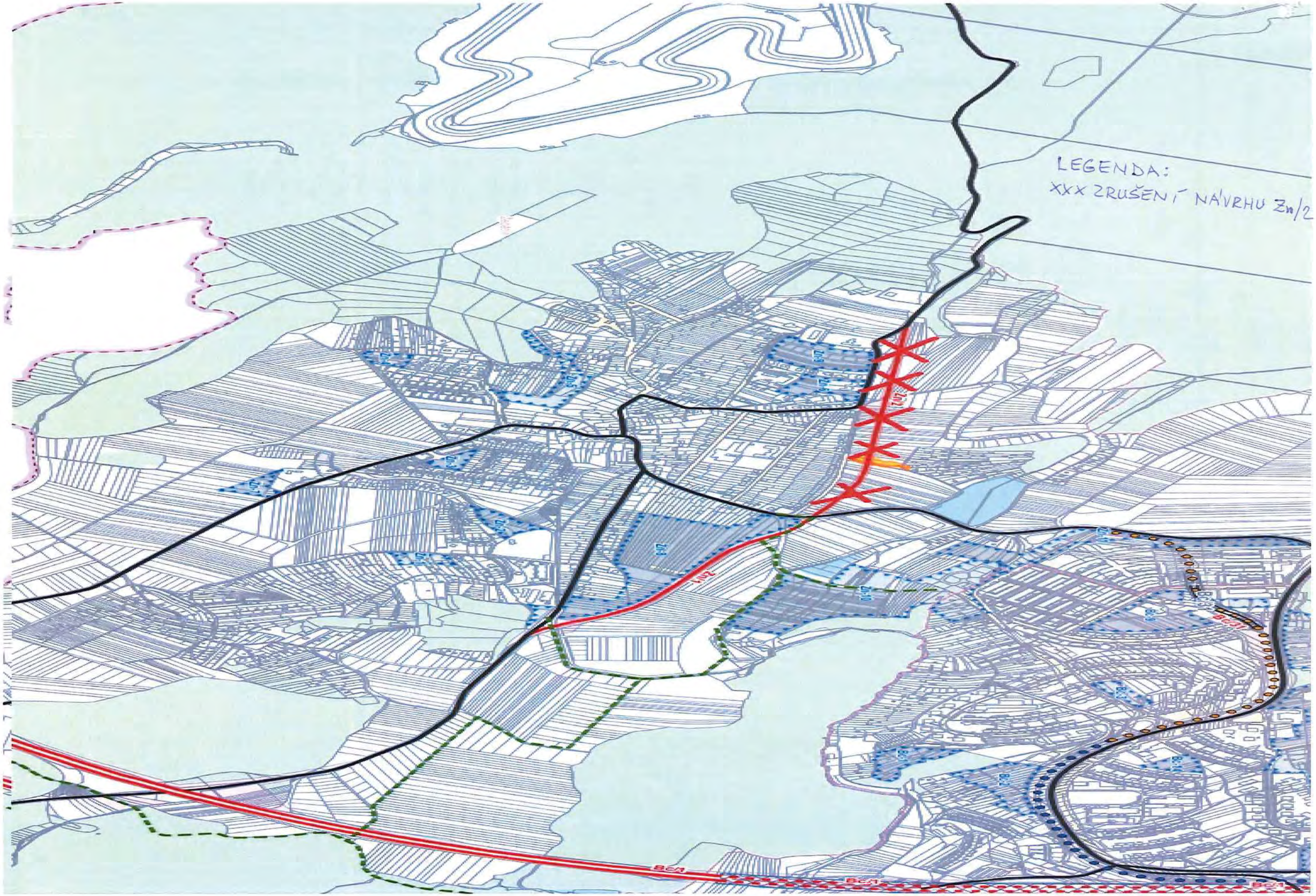
Požaduji mimo úplné odstranění nesmyslného západního obchvatu Žebětína (– pod kódem Vy/D/0296), v rámci ÚpmB přidat omezení - zákaz vjezdu nákladních vozidel nad 3,5 t (mimo obsluhu) v celé délce plánované komunikace III/3842 v úseku ulice Ostrovačická (konec obce) až po obec Ostrovačice. Žádám o odstranění 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.

Místo koridoru vedeným paralelně s ul. CHRPOVÁ (nazvaný západní obchvat Žebětína Zn/2– pod kódem Vy/D/0296) požaduji v této lokalitě s ohledem na stávající dostupnou infrastrukturu navrhnout regulovanou bytovou výstavbu (B/r1) a zajistit udržitelný rozvoj okolí, vč. důležitého veřejného prospěchu (příjmem do rozpočtu města/městské části, zkulturněním lokality a umožnění bydlení při zachování enviromentálních faktorů – v rámci předběžných projednání (viz přílohy) a zamezit zhoršení prostředí (hluk, emise, prašnost, atd.) a bezpečnosti. Uvedené pozemky je tedy důležité ve veřejném zájmu zařadit do kategorie stavebních pozemků s regulovaným využitím a umožnit následný legislativní postup pro jediné smysluplné využití – s návrhem (B/r1).

Předpokládám, že po prostudování námitek/připomínek dojde k projednání a změně dle uvedených námitek/připomínek.
Na závěr sděluji, že s dosud navrženým Návrhem ÚpmB zásadně nesouhlasím a pozemek odmítám prodat k naprosto nedomyšleným a nesmyslným záměrům výstavby západního obchvatu ŽEBĚTÍNA (Zn/2), která zničí nejen tuto lokalitu, ale i celé okolí, vč. blízkého přírodního parku. 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 24.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


LEGENDA:
XXX ZRUŠENÍ NÁVRHU Zn/2
Zn/2
Zn/1
Bc/1

LEGENDA:
XXX ZRUŠENÍ NÁVRHU Zn/2

Zn-11
Zn-6
Zn-9
Zn-8
B/r1

MMB/0338801/2021
Námitky

MMB/0338801/2021

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.

801

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB – opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele – Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338804/2021
listy:1 přílohy
druh.

mmb1es7d2f66dd Doručeno: 29.06.2021

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/staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území ..... parcel. č. .....

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

Městská část a katastrální území	Medlánky
Označení lokality, rezervy	Me-1, O-5, O-6

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

1. Rozvojová plocha Me-1 Technologický park

1 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 3

3 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 **2. Návrhové plochy komunikaci O-5 (komunikační propojení ulice Turistické a areálu bývalých kasáren v Řečkovicích) a O-6 (prodloužení ulice Purkyňovy do ulice Turistické)** 5

6 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. 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/připomínce 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 22.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0338804/2021
Námitky

MMB/0338804/2021

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

MMB/0338804/2021
Námitky

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) 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
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
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
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
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.

MMB/0338804/2021
Námitky

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické 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.

802

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB – opakované veřejné projednání

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0338810/2021
listy: 1 přílohy
druh:
mmb1es7d2f66e0 Doručeno: 29.06.2021

Identifikační údaje podatele – Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem – ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území MEDLÁNKY parcel. č. [redacted]

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

Městská část a katastrální území	Medlánky
Označení lokality, rezervy	Me-1, O-5, O-6

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

1. Rozvojová plocha Me-1 Technologický park

1 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 3

3 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 **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)** 5

6 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. 6

7 **3. Procesní pochybení při tvorbě upraveného návrhu a zkrácení zákonných práv účastníků** 7

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/připomínce 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".

V Brně dne 27.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0338810/2021
Námitky

MMB/0338810/2021

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

MMB/0338810/2021
Námitky

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) 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.

MMB/0338810/2021
Námitky

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické 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.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338812/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1528

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
Č.j. MMB: 0338812

	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 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)	p.č. [redacted]
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.

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Zásadně nesouhlasím se záměrem města Brna a územního plánu JMK na změny (nebo stávajícího účelu) navržené pro užívání mnou vlastněné parcely a využití okolního území. Město Brno ani městská část Žebětín v rámci projednávání aktualizace (ÚP) nemají vůbec promyšlené důsledky a rizika (a další okolnosti) z realizace změny navrženého NESMYSLNÉHO záměru nazvaného Obchvat Žebětína (západní část) – pod kódem Vy/D/0296 (nesmyslný, zbytečný, neekologický a nákladný dopravní koridor), čímž dojde k nedozírnému poškození veřejného zájmu a životního prostředí.

Navrženými dopravními trasami (zejména vedenými paralelně s ul. CHRPOVOU) se vytvoří naprosto nepřijatelný koridor pro tranzit ze severu Brna přes městskou část Žebětín přes pozemky v soukromém vlastnictví a v těsném sousedství stávající zástavby.

Navazující komunikace v západní části tohoto „obchvatu" – ul. Ostrovačická je a bude (stav, šířkové, výškové a směrové řešení), doufám vždy naprosto nevyhovující dopravní tepnou, sloužící max. jako obslužná komunikace pro lesní pozemky přiléhající k přírodnímu parku Podkomorských lesů.

Ul. Ostrovačická od poslední zástavby v městské části Žebětín až po obec Ostrovačice prochází lesním územím s přirozenými přírodními biokoridory pro zvěř a živočichy s pestrou faunou a flórou (doporučuji si

projít pěšky nebo na kole ve dne i v noci). Je proto naprosto nepředstavitelné, aby do této přírodní oblasti byla nasměřována doprava (západní obchvat Žebětína, návrh pod kódem Vy/D/0296) z části Brna, která by narušila, či spíše naprosto zdevastovala toto křehké přírodní prostředí, které se táhne v této části pro stávající i další generace.

Trasa nově navržené komunikace III/3842 – západní obchvat Žebětína – (pod kódem pod kódem Vy/D/0296) je nesmyslně vedená paralelně s ul. Chrpovou (dosud klidnou okrajovou části Žebětína s vysoce dostačující komunikací/kapacitou pro zdejší obyvatele) se změní na vysoce kapacitní dopravní tepnu s naprosto nedomyšleným významem, záměry a následky.

Stávající obslužnou komunikaci (ul. Chrpová), která je plně dostačující a byla zde budována nákladná (z EU) rekonstrukce, vč. IS odstraní nebo ponechají a zároveň vedle vybudují dopravní koridor (tranzit BYSTRC (PŘÍP. D43 – D1!). Aktualizace nebyla tvořena na základě důvěryhodných a obsahově správných podkladů bez rizika chyb, které mohou zásadně poškodit životní prostředí a ohrozit obyvatele.

Již při porovnání dopravního využití trasy západního obchvatu Žebětína „koridoru CHRPOVÁ - pod kódem Vy/D/0296" mezi městskou částí Bystrc (např. od ZŠ Vejrostova, Bystrc, Brno) vznikne, oproti trase cílící na stávající rychlostní silnici I/43 (nájezd u čerpací stanice SHELL) v nejbližším dostupném místě – obec Ostrovačice teoretické významné zkrácení vzdálenosti (nejen v systémech GPS, ale ve všech navigacích). Doprava má být směřována do přírodního parku Podkomorské lesy? Tato doprava nejen zatíží, zamoří a zdevastuje tuto část Žebětína. Toto vše je tedy v naprosto jasném rozporu s veřejným zájmem, dlouhodobou udržitelností a smysluplným rozvojem této části. Místo pár desítek aut (obyvatel příp. nové přiměřené zástavby) zde hrozí přesun tisíců vozidel denně, místo udržovaných zahrad u rodinných domů zde bude asfalt, nebezpečné prostředí poškození životního prostředí v této i navazující oblasti.

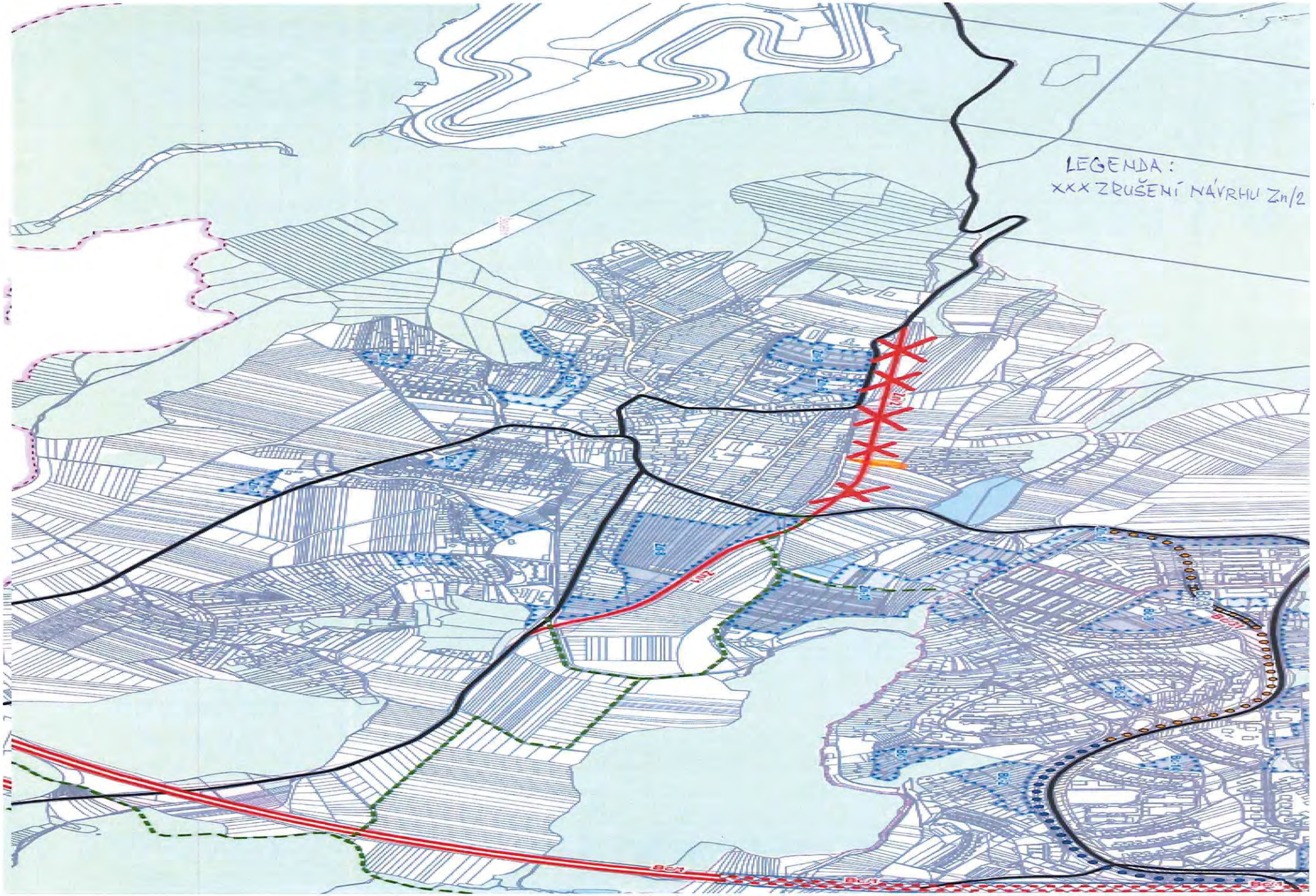
Požaduji mimo úplné odstranění nesmyslného západního obchvatu Žebětína (– pod kódem Vy/D/0296), v rámci ÚpmB přidat omezení - zákaz vjezdu nákladních vozidel nad 3,5 t (mimo obsluhu) v celé délce plánované komunikace III/3842 v úseku ulice Ostrovačická (konec obce) až po obec Ostrovačice. Žádám o odstranění 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.

Místo koridoru vedeným paralelně s ul. CHRPOVÁ (nazvaný západní obchvat Žebětína Zn/2– pod kódem Vy/D/0296) požaduji v této lokalitě s ohledem na stávající dostupnou infrastrukturu navrhnout regulovanou bytovou výstavbu (B/r1) a zajistit udržitelný rozvoj okolí, vč. důležitého veřejného prospěchu (příjmem do rozpočtu města/městské části, zkulturněním lokality a umožnění bydlení při zachování enviromentálních faktorů – v rámci předběžných projednání (viz přílohy) a zamezit zhoršení prostředí (hluk, emise, prašnost, atd.) a bezpečnosti. Uvedené pozemky je tedy důležité ve veřejném zájmu zařadit do kategorie stavebních pozemků s regulovaným využitím a umožnit následný legislativní postup pro jediné smysluplné využití – s návrhem (B/r1).

Předpokládám, že po prostudování námitek/připomínek dojde k projednání a změně dle uvedených námitek/připomínek.
Na závěr sděluji, že s dosud navrženým Návrhem ÚpmB zásadně nesouhlasím a pozemek odmítám prodat k naprosto nedomyšleným a nesmyslným záměrům výstavby západního obchvatu ŽEBĚTÍNA (Zn/2), která zničí nejen tuto lokalitu, ale i celé okolí, vč. blízkého přírodního parku. 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 24.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


LEGENDA :
xxx ZRUŠENÍ NÁVRHU Zn/2

LEGENDA:
XXX ZRUŠENÍ NÁVRHU Zn/2

Zn-11
Zn-6
Zn-9
Zn-8
B/r1

MMB/0338812/2021
Námitky

MMB/0338812/2021

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/0338818/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1625

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
dne 28 -06- 2021
MMB: 0338818

	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 BRNO-STŘÍŽICE 63900 parc. č. [redacted]

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

Městská část	BRNO-STŘED
Katastrální území	STŘÍŽICE 63900
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] ÚČELOVÁ STAVBA
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	POŽADUJI ROZŠÍŘIT PARCELU [redacted] PLOCHA B/r2 O ČÁST NA PLOŠE č.c. [redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 2

ROZŠÍŘENÍ PLOCHY B/r2 NA PLOCHU POD STAVBOU [redacted] TATO STAVBA MĚNÍ GARÁŽ A POTŘEBUJE STAVEBNÍ ÚPRAVY.

V BRNĚ dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

PŘÍLOHA Č. 1 K ŽÁDOSTI - KUPNÍ [redacted] NÁMITKA Z 28.6.2021

[redacted]

MMB/0338818/2021
Námitky

MMB/0338818/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou lesní a požaduje vymezit 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 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 Štýřic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB,. Návrhem ÚPmB jsou tak 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.
Nicméně pro informaci uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" I. upraveného Návrhu ÚPmB (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) je třeba s integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, pracovat mimo jiné následujícím 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. 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. 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 příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
Na základě uvedeného je vymezení plochy lesní v předmětném území v k.ú. Štýřice odůvodněné a není účelné jej měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338828/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1369

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: 0338828
Příl.: 1

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: Ivanovice (655856) 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] Brno Ivanovice
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	I

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

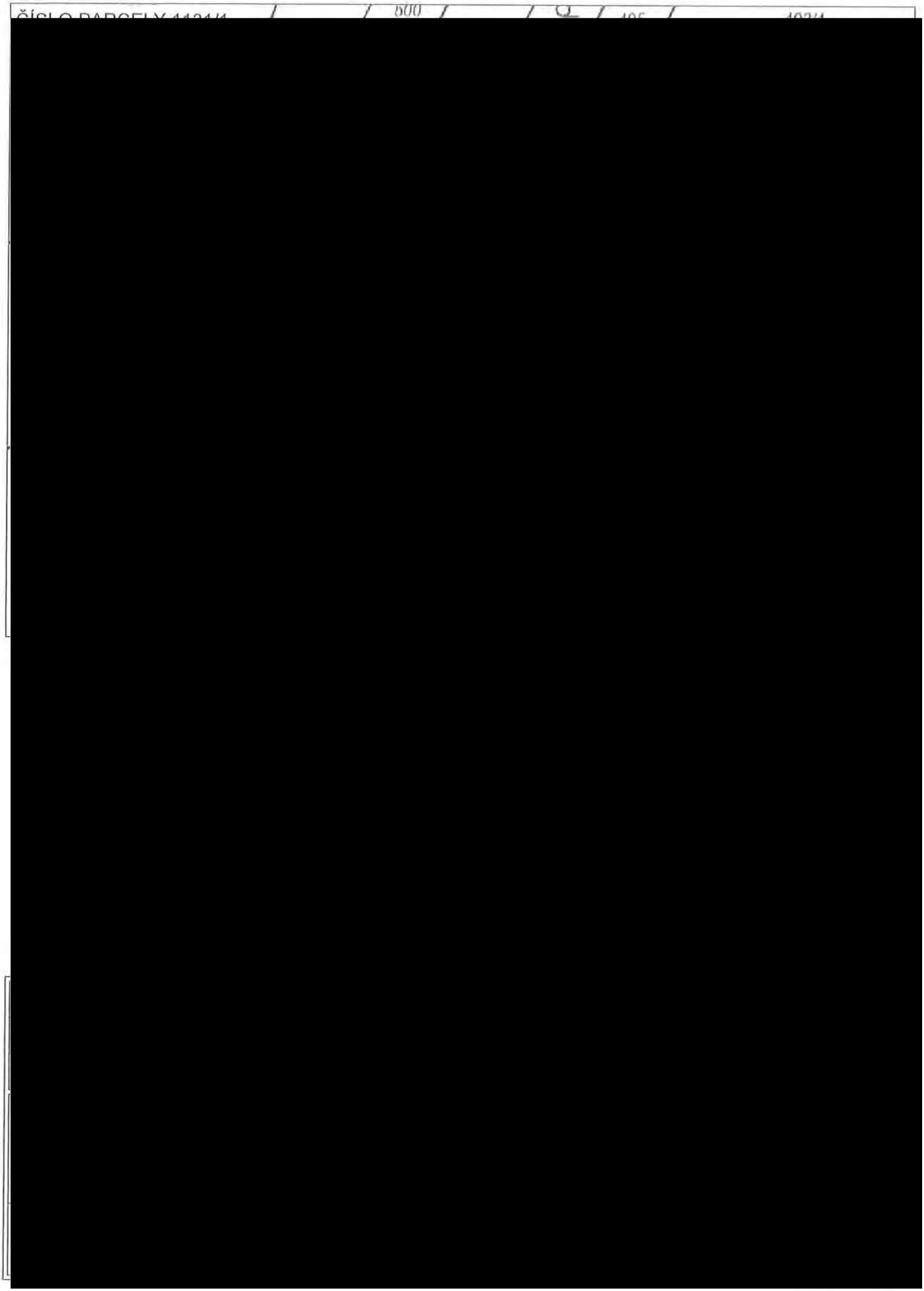
K podání jsou přiloženy přílohy: Balasovi_připomínka k návrhu nového ÚPmB

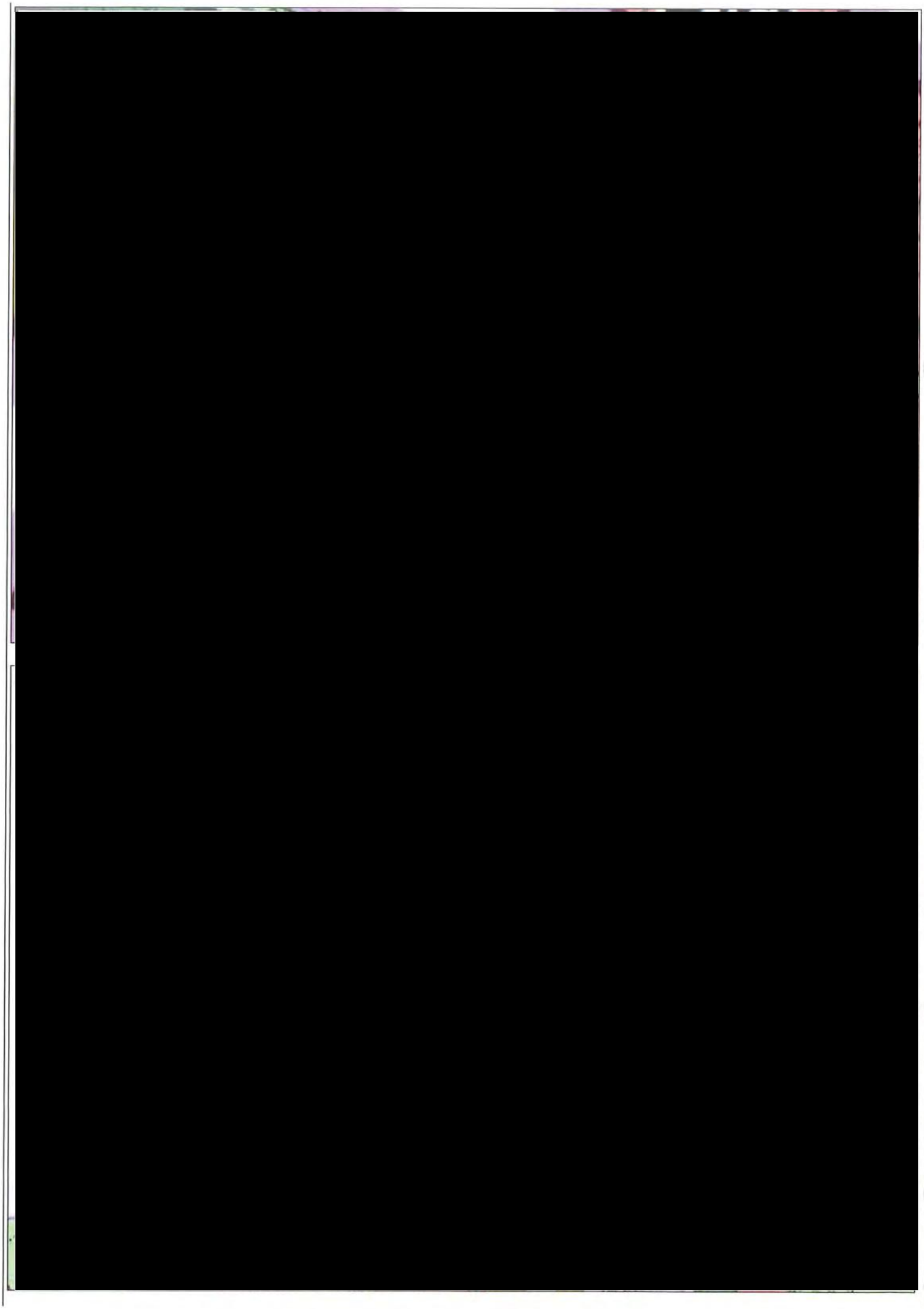
počet příloh……1…….. celkový počet stran všech příloh……1……

Dobrý den,
Jakožto majitelé pozemku p.č. [redacted] v katastrálním územní Brno město – Ivanovice si dovolujeme připomínkovat návrh rozšíření plochy pro bydlení B/r1. Naše parcela nyní vedená jako plocha pro individuální rekreaci dle upraveného návrhu s návrhovou plochou pro bydlení B/r1 přímo sousedí. Zdvořile Vás tímto žádáme o zahrnutí naší parcely p.č. [redacted] do tohoto nově navrženého rozšíření návrhové plochy pro bydlení B/r1.
K naší parcele vede zpevněná městská komunikace a inženýrské sítě jsou dostupné.
Jsme mladá rodina hledající nový domov. Prosím o zvážení naší připomínky.
Děkujeme
S úctou [redacted]

V …Brně…. dne …23.06.2021	Podpis: …. [redacted] …….

**nehodící se škrtněte*





MMB/0338828/2021
Námitky

MMB/0338828/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Ivanovice jsou dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci, v návrhu ÚP pak plochou zahrádek.
Požadavek změny na plochu bydlení není akceptovatelný, neboť plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB, schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018", a je v souladu se schválenými Pokyny pro dopracování návrhu nového ÚP. Územní účel využití - bydlení nebylo prověřováno, z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338832/2021
listy: 1 přílohy:
druh:

mmb1es7d2f66f2 Doručeno. 29.06.2021

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

770

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]
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..... celkový počet stran všech příloh.....

Žádám změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na bydlení.

V …Brně dne …23.6.2021..	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338832/2021
Námitky

MMB/0338832/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě 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 řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinné zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a pohledově významnou plochou.
Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvlášť chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich 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", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny ‑ schéma).
Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná plocha), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

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

1272

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. 608668868

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338848
Příl.:

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území: Řečkovice parc. č.: [redacted]

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

Městská část	Řečkovice a Mokrá Hora
Katastrální území	Řečkovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č.: [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	-

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338848/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh: 1 celkový počet stran všech příloh: 2

Námitka je formulována a zdůvodněna v Příloze č. 1.

V Brně dne 28. 6. 2021

Podpis: ..... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

Příloha č.1

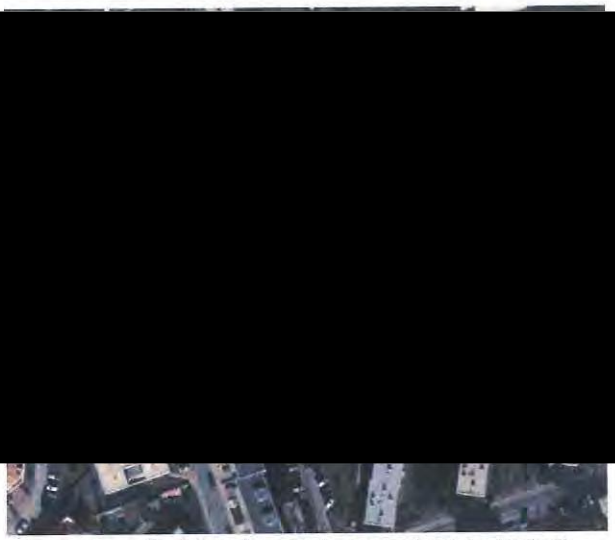
Námitka k upravenému Návrhu nového Územního plánu města Brna

Podávám námitku ke změně funkčního využití pozemků p.č. [redacted] k.ú. Řečkovice, jejichž jsem vlastníkem.

Pozemky byly v předloženém Návrhu nového ÚPmB 2020 zařazeny do plochy bydlení B/v3, nyní v upraveném Návrhu ÚPmB 2021 jsou zařazeny do plochy veřejné vybavenosti V/v2. S tímto zařazením absolutně nemohu souhlasit a žádám opětovné přeřazení mých pozemků zpět do plochy bydlení B.

[redacted]

Obr. 1 – výřez upraveného Návrhu ÚPmB


Obr.2 – vyznačení území se stavbou pro obchod a bydlení

V současné době se v západní části předmětné plochy nachází objekt s maloobchodní prodejnou v mém vlastnictví a dále drobné objekty technologického plynárenského zařízení (viz Obr. 2). Prodejna je v této lokalitě umístěna mnoho let a řadou občanů z okolních bytových domů je hojně navštěvována z důvodu nedostatku jiné vybavenosti v blízkém okolí. Objekt s prodejnou plánuji nadále provozovat a současně připravuji rekonstrukci a technickou obnovu včetně nástavby, která by byla určena pro bydlení. Zařazením mých pozemků do plochy občanské vybavenosti by výše uvedené záměry byly znemožněny, a tím by byla významně dotčena má majetková práva.

Navrhuji, aby celá funkční plocha V byla zpět převedena do plochy bydlení B dle vymezení v Návrhu ÚPmB 2020 včetně agregace mateřské školy Škrétova. V řadě míst jsou mateřské školy obdobně agregovány do ploch bydlení jako např. v Králově Poli při ul. Herčíkova (MŠ Rozárka), Purkyňova (MŠ Purkyňova), Vackova (MŠ Vackova) nebo Bulharská atp.

Případně navrhuji vymezení nové plochy bydlení – rozsahem viz Obr. 2. Jsem si vědom, že mnou požadované vymezení plochy je dle pravidel pro vymezení samostatných funkčních ploch podměrečné, zároveň však poukazuji na to, že v Návrhu ÚPmB je zobrazeno množství ploch podstatně menších než 0,5 ha, a proto očekávám srovnatelný přístup při posouzení mého návrhu a obdobné možnosti vymezení.

Příloha č.1

Jako příklad uvádím např. vymezení plochy bydlení při ul. Rysova v Brně – Medlánkách (viz Obr. 3) nebo při ul. Pastviny v Brně – Komíně (viz Obr. 4).

Obr. 3 – plocha B/r2 při ul. Rysova

Obr. 4 – plocha B/v3 při ul. Pastviny

MMB/0338848/2021
Námitky

MMB/0338848/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel určil jako vhodné ponechat na předmětných pozemcích stávající využití, tj. ponechání funkční plochy pro veřejnou vybavenost V/v2. V regulativech je však 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, jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné.

Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.

799

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

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB – opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele – Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338849/2021
listy: 1 přílohy
druh:

mmb1es7d2f6706 Doručeno: 29.06.2021

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/staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Medlánky parcel. č. [redacted]

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

Městská část a katastrální území	Medlánky
Označení lokality, rezervy	Me-1, O-5, O-6

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

1. Rozvojová plocha Me-1 Technologický park

1 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 3

3 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 **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)** 5

6 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. 6

3. Procesní pochybení při tvorbě upraveného návrhu a zkrácení zákonných práv účastníků

7 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/připomínce 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 krácení mých zákonných práv, čímž došlo k obdobné situaci, kterou procesní právo zná jako „odnětí instance". 7

8 4. V Medlánkách není stavební místo, žádám o změnu parcely na stavbu rodinného domu. Ve staré zástavbě a Kroužkových Medlánkách chybí rozšířená občanská vybavenost, pension pro důchodce, služby, zdravotní zabezpečení pro spokojenost občanů. 8

V Brně dne 17.6.2021	Podpis: [redacted].............

*nehodící se škrtněte

MMB/0338849/2021
Námitky

MMB/0338849/2021

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

MMB/0338849/2021
Námitky

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) 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
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
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
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
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.

MMB/0338849/2021
Námitky

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické 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.

MMB/0338849/2021
Námitky

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem první části námitky je konstatování, že v Medlánkách není stavební místo, a požadavek na změnu parcel pro stavbu rodinného domu. Podatel nespecifikoval, kterých parcel (pozemků), proto předpokládáme, že se požadavek týká pozemků vlastněných podatelem (pozemky parc. č. 1127, 1126, v k.ú. Medlánky).

V Medlánkách jsou Návrhem nového ÚPmB vymezeny rozvojové lokality Me-1 a Me-4 jejichž součástí jsou i návrhové plochy s využitím pro bydlení: plochy bydlení B a plochy smíšené obytné C.

Předmětné pozemky ve vlastnictví podatele jsou podle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Lokalita byla v jedné variantě Konceptu nového ÚPmB (2001) prověřena jako rozvojová plocha bydlení Me-7 a ve dvou variantách Konceptu nové ÚPmB (2011) jako plocha zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci.

V Návrhu ÚPmB pro první veřejné projednání (2020) byly předmětné pozemky navrženy jako součást plochy zahrádek I s vymezenou územní rezervou B – 6, pro následné prověření budoucího využití pro bydlení. Toto řešení bylo pro území Medlánek přijato na základě dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF. Území bylo řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB pro první veřejné projednání v r. 2020 - územní rezerva B-6).

Z důvodu nesouhlasu MČ Brno-Medlánky s rozvojem na k.ú. Medlánky byla územní rezerva B-6 z Návrhu ÚPmB vypuštěna a území bylo ponecháno za účelem využití pro plochy zahrádek I.

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 a 27.1.2021, 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. Jednou z nich bylo i vypuštění územních rezerv na území Medlánek v souladu s požadavky MČ Brno-Medlánky.

Z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět a předmětné území, včetně pozemků podatele, bude v Návrhu ÚPmB ponecháno s účelem využití pro plochy zahrádek I.

Předmětem druhé části námitky je chybějící občanská vybavenost ve staré zástavbě a v kouzelných Medlánkách. V Medlánkách jsou vymezeny nové návrhové plochy veřejné vybavenosti (V) v rámci rozvojových ploch Me-1 a Me-3 a při ul. Rysova. Hlavním využitím ploch veřejné vybavenosti je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru, tj. mimo jiné pro zdravotnictví, sociální péči, školství nebo kulturu.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338854/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

1246

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0338854
Příl.:

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh pro opakované veřejné projednání Územního plánu města Brna**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Pozemky - Katastrální území Komín, parc č. [redacted] Budova bez č.p./č.e.– Katastrální území Komín, parc. č. [redacted] Jsem spoluvlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou: Katastrální území Komín, parc.č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/~~připomínky~~

x K textové části	x Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] budova bez č.p./č.ev. na p.č. [redacted] - areál bývalého JZD 1.máj Brno-Komín	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Podávám tímto námitku proti Návrhu územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednávání:

1 - Souhlasím se změnou využití bývalého areálu JZD 1.máj Brno-Komín z ploch sportu na plochy pro lehkou výrobu – E, se zachováním možnosti zemědělské výroby. 1

2 - Námitku podávám proti uvedené výškové úrovni zástavby – úroveň 1. V závazné textové části je uvedeno, že tato úroveň je charakteristická pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu. Což tento areál zcela nepochybně není. Tato navržená výšková úroveň nereflektuje již stávající stavby, kde je v rámci například instalovaných technologií či využití staveb nutná výška, která přesahuje navrhovanou výškovou úroveň 1. Pro uvedený areál proto požaduji zanést výškovou úroveň 3, která je charakteristická i pro areály – tak jak je uvedeno v závazné textové části Návrhu Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednávání. 2

3 - Námitku podávám proti rozsahu prověření ÚS-07 Komín- Palcary jih, kde zcela absentuje podmínka respektování již existujícího areálu a jeho využití. A to zejména s přihlédnutím k tomu, že studie má prověřovat umístění veřejných prostranství a jejich charakter či umístění veřejné vybavenosti pro potřeby MČ. Při zpracování územní studie je nutné brát v úvahu již existující poměry v území a nikoliv obráceně, tj. aby byl stávající areál omezován či nové záměry byly upřednostňovány na úkor tohoto areálu. 3

4 - Námitku podávám proti nesouladu textové a grafické části, a to ve vymezení ÚS-07 Komín-Palcary jih. V grafické části je na výkresu _1_ZCU – uvedeno, že areál bývalého JZD 1.máj Brno-Komín je v území, které je podmíněné zpracováním územní studie. Přitom je zde znázornění, že areál není zařazen do rozvojového území. A následně ve výkresu _2_1_HLV-A je již tento areál mimo rozvojové území s označením Kn-4. A v Příloze č. 1 Závazné textové části je pak uvedeno, že rozvojová lokalita dle karty lokalit označená jako Kn-4 má v rámci územní studie ÚS-07 Komín-Palcary jih prověřit – zpřesnění nebo návrh nového využití bývalého zemědělského areálu a optimální využití navazujícího území. Tyto rozpory považuji za zmatečné a nepřesné, což může v konečném důsledku za následek zkrácení oprávněných osob na jejich právech. 4

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338854/2021
Námitky

MMB/0338854/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka je souhlasná.
Návrh ÚP byl v předmětné části lokality bývalého areálu JZD 1. máj Brno-Komín upraven a při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 projednán v upravené podobě věcného řešení – přestavbová plocha sportu S/a2 byla převedena na stabilizovanou plochu lehké výroby E/a1. Podatel nyní k projednanému věcnému řešení s vymezením plochy lehké výroby na svém pozemku vyjádřil souhlas.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitkou je požadováno zvýšení výškové úrovně plochy E/a1, v níž jsou umístěny nemovitosti v majetku podatele, na výškovou úroveň 3 s rozpětím 6-16 m.
Dotčené pozemky se nachází v areálu bývalého JZD 1. máj Brno-Komín při ulici Palcary a jsou součástí stabilizované plochy lehké výroby E/a1. U stabilizovaných ploch stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje. Pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 byl původní Návrh ÚP upraven - přestavbová plocha sportu S/a2 byla převedena na stabilizovanou plochu lehké výroby E/a1.
Jelikož se jedná o stabilizované území, stanovení výškové hladiny vychází ze současného stavu v území. Výšková úroveň zástavby 1 představuje výškové rozpětí 3–7 m (tj. 1-2 podlaží), což plně odpovídá stavu zástavby v lokalitě, kde se nachází nejvýše dvoupodlažní objekty. Ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, je rozhodující převládající charakteristická výška staveb.
Pro informaci uvádíme, že je aktuálně pořizována „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která zahrnuje i dotčené území bývalého areálu JZD. Jejím cílem je prověření městotvornějšího smíšeného využití území, návrh využití bývalého zemědělského areálu ve vazbě na navržení optimálního zohlednění navazujícího území a sledovaných záměrů v dané lokalitě. Navržené řešení bude podkladem pro změnu nového ÚPmB.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Námitka je vznesena proti rozsahu prověření ÚS-07 Komín-Palcary jih, kde zcela absentuje podmínka respektování již existujícího areálu a jeho využití.
Jedná se areál bývalého JZD 1. máj Brno-Komín při ulici Palcary. Toto území je dle Návrhu ÚP zahrnuto do územní studie ÚS-07 Komín-Palcary jih, jejíž zpracování podmiňuje rozhodování o změnách v daném území. Jednou z hlavních podmínek ÚS je zpřesnit nebo navrhnout nové využití bývalého zemědělského areálu a optimální využití navazujícího území a dále zohlednit existující záměry v území a jeho bezprostředním okolí. Areál bývalého JZD je městem Brnem veden jako brownfield, kde je žádoucí jeho revitalizace pro udržitelný rozvoj města.
Pro informaci uvádíme, že je aktuálně pořizována „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která zahrnuje i dotčené území bývalého areálu JZD. Jejím cílem je prověření městotvornějšího smíšeného využití území, návrh využití bývalého zemědělského areálu ve vazbě na navržení

MMB/0338854/2021
Námitky

optimálního zohlednění navazujícího území a sledovaných záměrů v dané lokalitě. Navržené řešení bude podkladem pro změnu nového ÚPmB.
Pořizovatel má za to, že na základě výše uvedeného je podateli v jeho požadavku vyhověno.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Je namítáno začlenění areálu bývalého JZD 1. máj v Komíně do řešeného území ÚS-07 (v textu Výroku) jako nesoulad textu a grafiky Návrhu ÚPmB. Ve výkr. 2.1 - Hlavní výkres je areál JZD (zahrnutý ve stabilizované ploše E) zakreslený mimo území rozvojové lokality Kn-4, ale v kartě lokality Kn-4 je mezi úkoly pro ÚS-07 stanoveno zpřesnění využití bývalého areálu JZD.
V Návrhu ÚPmB (06/2020) byl areál bývalého JZD začleněn do lokality Kn-4 jako rozvojová plocha sportu S. Zpracovatel vycházel z dostupných podkladů (ÚS – Rekreační zóna Svratecké údolí a ÚS Mniší hora – Chochola, 2006). Vlastníci v námitce k tomuto řešení deklarovali současné využití části areálu JZD pro zemědělskou prvovýrobu, areál je také veden v podkladech města jako brownfield s možností transformace na jiné využití s charakterem městského prostoru. MČ ve svých připomínkách považuje sport i výrobu za překonanou koncepci využití tohoto území, navrhuje transformaci na plochy smíšené, které umožní vedle moderních provozů výroby kombinaci využití pro obchod, služby, veřejnou vybavenost a také určitý podíl bydlení. Proto byl v upraveném Návrhu (06/2021) areál JZD ponechán ve stabilizované ploše lehké výroby E (v souladu s názorem vlastníků) a vyčleněn z rozvojové lokality Kn-4. Současně byl zohledněn požadavek MČ na stanovení budoucí rozvojové koncepce pro celé území, kde plocha areálu JZD zaujímá dominantní rozlohu a bude celé území výrazně ovlivňovat. Proto byl z důvodů koncepčních areál bývalého JZD 1. máj v Komíně začleněn do řešeného území ÚS-07, přičemž stávající využití tímto není blokováno. Rozsáhlý areál by i při současném funkčním využití v maximální přípustné intenzitě vyžadoval nové řešení technické infrastruktury a dopravního napojení, vedené mimo plochy bydlení a nedá se do budoucna předpokládat využití celého areálu pro zemědělskou výrobu. V kartě lokality Kn-4 je proto uveden požadavek pořízení ÚS-07 a jeden z úkolů studie zmiňuje požadavek zohlednit rozsáhlou sousední plochu areálu JZD s vyhodnocením stávajícího stavu a možností dalšího využití, které bude mít dopad na celkovou koncepci Kn-4.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (usnesení RMB na schůzi RMB č.R8/127) 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, vzhledem k rozdílným námitkám a připomínkám k využití území, řešit lokalitu Kn-4 v části bývalého areálu JZD jako stabilizovanou plochu lehké výroby-E a zbývající jižní část lokality Kn-4 vymezit jako plochu komerčního využití-W, která v sobě zahrnuje široké spektrum využití od požadované veřejné vybavenosti (školství, domov po seniory apod.) po sport a či nerušící výrobu a služby a další přípustné využití (včetně bydlení). Jako podklad pro další jednání a sjednocení názorů na možný rozvoj celého území Palcary-jih je v Návrhu vymezena ÚS-07. Pro informaci uvádíme, že je aktuálně pořizována „Územní studie Komín, Palcary – jih“, která zahrnuje i dotčené území bývalého areálu JZD. S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze požadavku vyhovět.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338857/2021
listy: 1 přílohy
druh

mmb1es7d2f6717 Doručeno: 29.06.2021

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

769

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 Židenice..... parc. č. .....

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..... celkový počet stran všech příloh.....

DLE NOVÉHO NÁVRHU MÁ BÝT FUNKČNÍ DEFINOVÁNÍ TÉTO PLOCHY JAKO PLOCHA MĚSTSKÉ ZELENĚ S TÍMTO ZÁSADNĚ NESOUHLASÍM A ŽÁDÁM ZMĚNU FUNKCE NA PLOCHU ZAHRÁDEK - T.J PONECHAT STÁVAJÍCÍ STAV.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338857/2021
Námitky

MMB/0338857/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně a skladebným prvkem územního systému ekologické stability (ÚSES) 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 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 (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinná zeleň s biocentrem ÚSES) 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 s aktuálními ZÚR JMK), která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Pro informaci uvádíme, že v platném ÚPmB je daná lokalita vymezena jako plocha zemědělského půdního fondu bez intenzivního hospodářského či samozásobitelského využití.

Předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v zástavbě a pohledově významného území (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma). Tyto "překryvné a ochranné režimy" slouží k ochraně a rozvoji přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů. Těmito režimy je území chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Celé území patří k jedinečnému krajinnému a přírodnímu prostředí, které patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna a vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB celé předmětné území v k.ú. Židenice důvodně určeno jako plocha krajinné zeleně s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" a není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit a zintenzivňovat tak využití daného území.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338863/2021
listy:1 přílohy
druh:
mmb1es7d2f671c Doručeno: 29.06.2021

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

1853

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. c. [redacted]

Jsem občan města Brna

Jsem - vlastníkem 1/6 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] pod Klajdovkou
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	----------

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Žádám změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na bydlení. Parcelu potřebuji pro stavební účely. Vzhledem k tomu, že na našem i přilehlých pozemcích se nevyskytují žádné chráněné rostliny ani živočichové, považuji zřízení jakýchkoliv tříd ochrany za bezpředmětné. V této lokalitě pozemky včetně toho našeho svým písčito-kamenitým složením nedávají možnost využití pro zemědělskou činnost

Předchozí námitka – č.jednací MMB/0260998/2020

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338863/2021
Námitky

MMB/0338863/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě 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 řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinná a městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a částečně pohledově významnou plochou.
Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvlášť chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich 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", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny ‑ schéma).
Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná plocha), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338864/2021
listy:1 přílohy
druh

mmb1es7d2f671d Doručeno: 29.06.2021

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

1797

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]
E-mail:	tel. č. [redacted]
Jsem občan města Brna	
Jsem - vlastníkem 1/6 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

Dle stávajícího územního plánu se u naší parcely č [redacted], jedná o zemědělský půdní fond.
Dle nového návrhu má být funkční definování této plochy jako plocha městské zeleně.
S tímto zcela zásadně nesouhlasím a žádám změnu funkce této plochy na plochu zahrádek. V podstatě ponechat z hlediska územního plánu stávající stav.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338864/2021
Námitky

MMB/0338864/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Tyto pozemky jsou navrženy na plochu městské a plochu krajinné zeleně z původní plochy zemědělského půdního fondu, která slouží pro zemědělské hospodaření a činnosti s ním související. Z územního hlediska má tedy dojít k vývoji tohoto území a změně na jiné, přesto však stále nestavební funkce, což je vzhledem k lokalitě, která sousedí s maloplošně zvláště chráněným územím, navrženým biokoridorem ÚSES a pásmem hygienické ochrany logické a je ve veřejném zájmu. Pro tyto plochy zeleně a vaše pozemky však není ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření (M 1:10 000) vymezena veřejně prospěšná stavba ani opatření. Z toho lze odvodit, že zeleň zde může být realizována v dlouhodobém časovém horizontu a předpokládá se majetkové vypořádání. Do té doby lze na základě obecných podmínek využití území (kapitola 6.2 závazné textové části) pozemek užívat současným způsobem. Námitce se tedy nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338868/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1137

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: 0338868
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 Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

V Brně dne 24.6.21	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

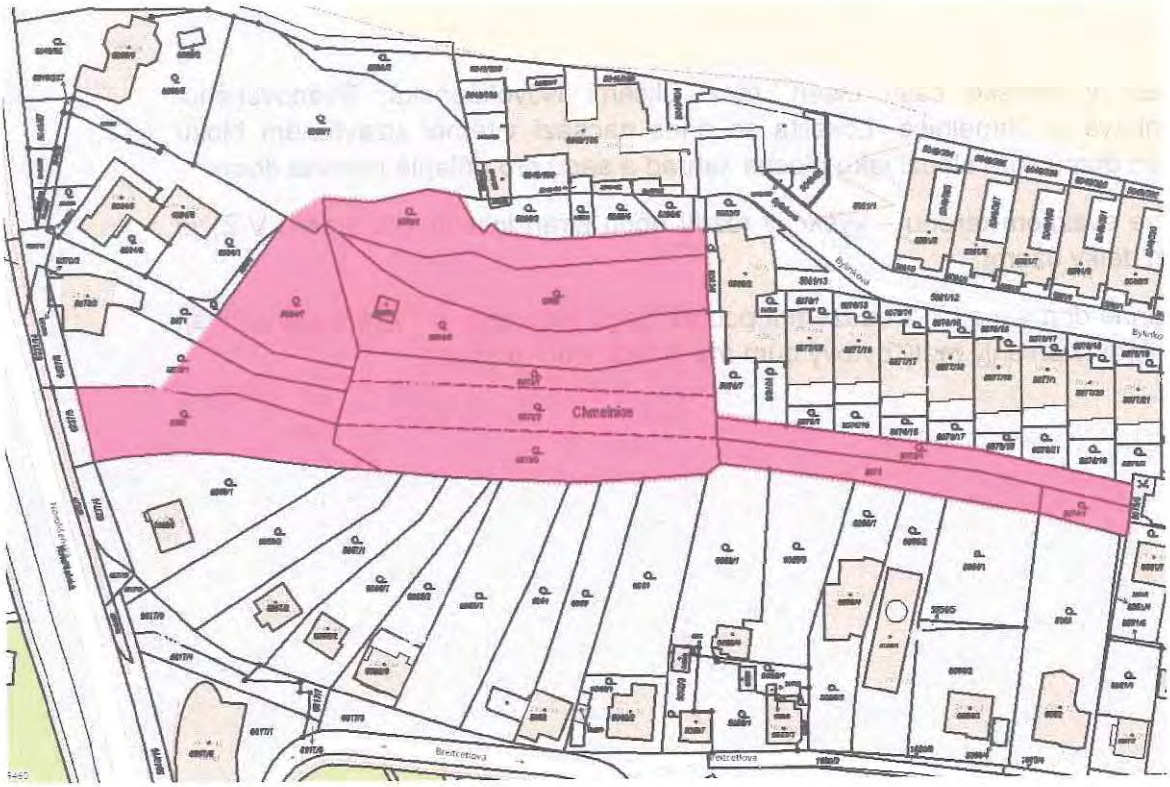
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

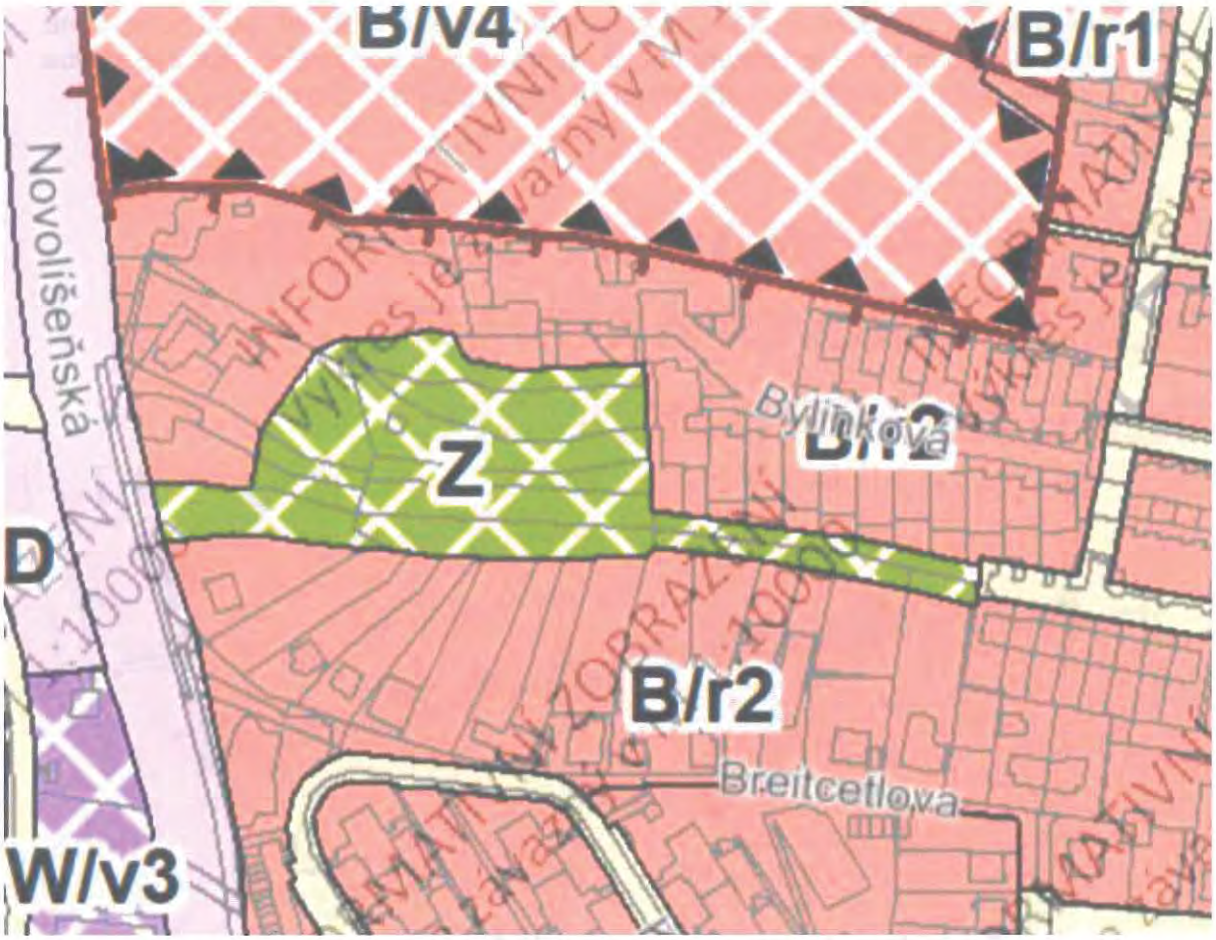
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

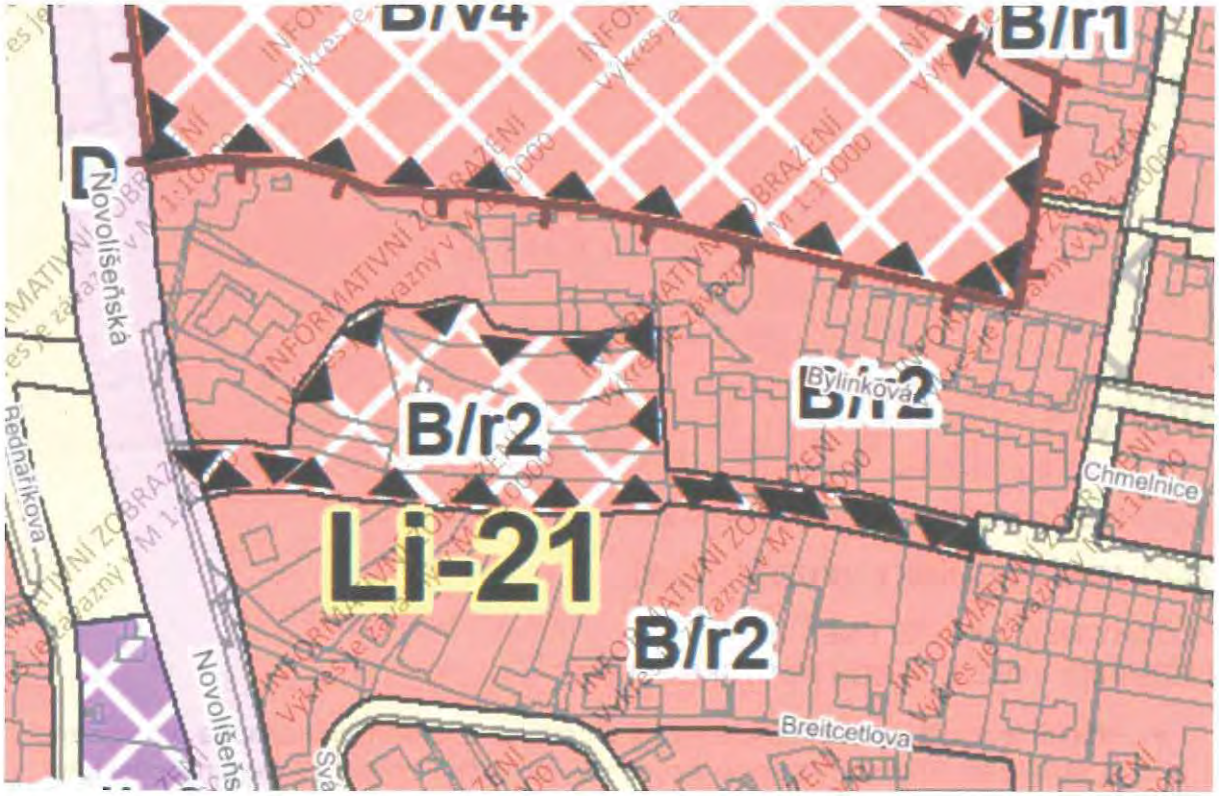
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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**

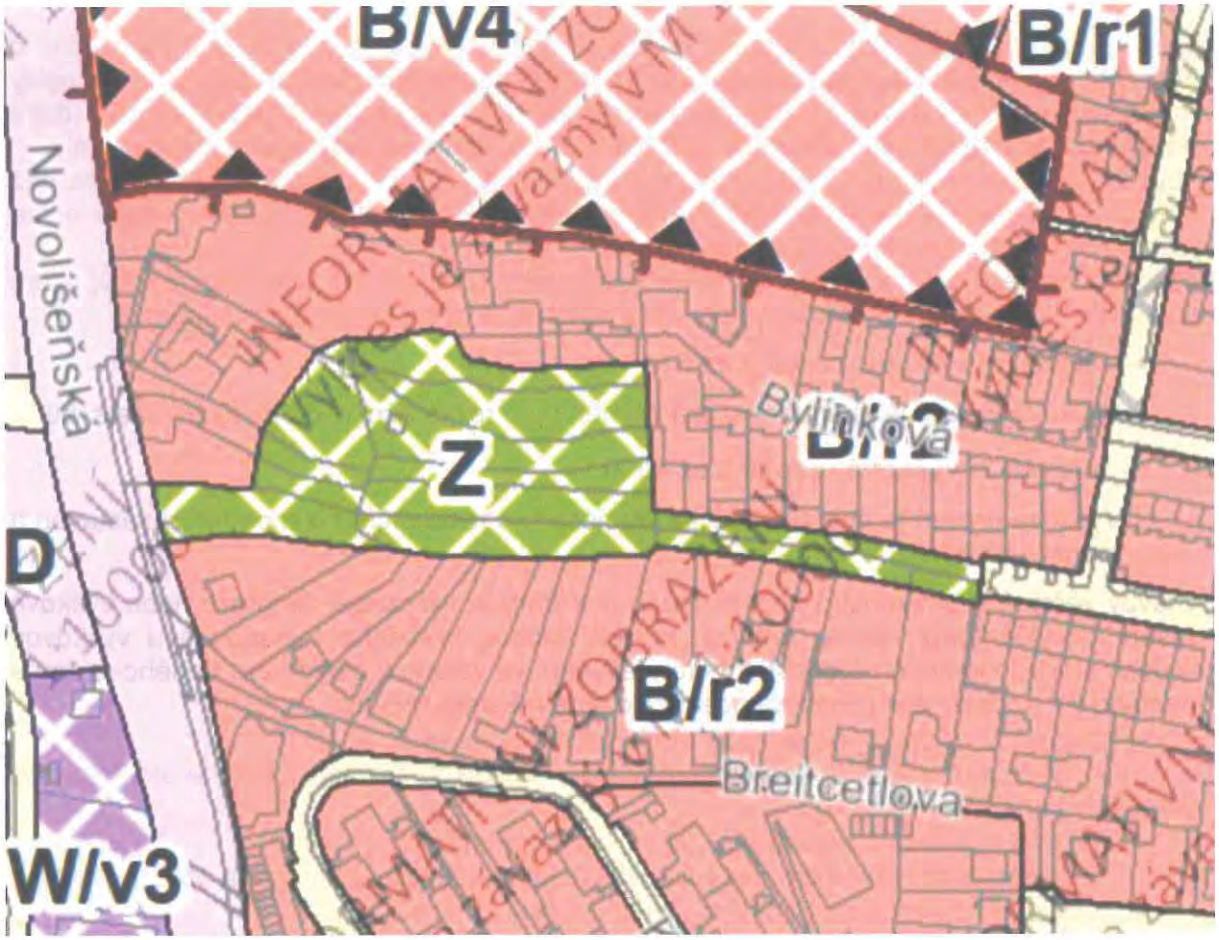
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338868/2021
Námitky

MMB/0338868/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB:
Příl.:

2947

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
Magistrát města Brna
MMB/0338870/2021
listy: 1 přílohy:
druh:
mmb1es7d2f6723 Doručeno: 29.06.2021

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 ...Medlánky..... parc. č [redacted] lokalita na Sekerách.....

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....0..... celkový počet stran všech příloh.....1.....

Naše rodina je majitelem zmíněného pozemku již víc jak 40 let. Od té doby docházelo k neustálému navyšování cesty kolem pozemku. Nyní již rozdíl dělá víc jak 50 cm. Proto jsme byli nuceni stále zvyšovat nájezd na pozemek. Pokud by došlo k rozšíření cesty, která se nachází částečně na mém pozemku, byl by nám znemožněn přístup. Nájezd již nelze víc upravit. Proto žádám o zachování stávajícího rozměru komunikace.

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

*nehodící se škrtněte

MMB/0338870/2021
Námitky

MMB/0338870/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezená plocha veřejných prostranství umožňuje existenci obslužných komunikací, dle souhrnného výkresu dopravy je zařazeno do systému vybraných samostatných cyklotras. Hlavní výkres územního plánu je zpracován v měřítku 1:10 000, šířka veřejného prostranství je tedy vymezena tak, aby byla komunikace v tomto zobrazení graficky čitelná. Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměrů, koridory cyklistických tras znázorňuje schematicky. Řešení v lokalitě vychází z Generelu cyklistické dopravy na území města Brna a koordinaci návazností na existující cyklotrasy požaduje i nadřazená územně plánovací dokumentace ZÚR JMK. Podoba a šířka při případném záměru budování cyklostezky a výčet dotčených pozemků je záležitostí konkrétní podrobné projektové dokumentace, tedy není v podrobnosti územního plánu. Neplatí, že by osa komunikace či dráhy (ve smyslu technického názvosloví) musela být navržena ve stopě komunikace či dráhy. Pro tyto pozemky není územním plánem vymezena veřejně prospěšná stavba nebo předkupní právo a bez souhlasu vlastníka nebo majetkoprávního vypořádání tedy nelze na vašich pozemcích žádný záměr realizovat. Návrh plochy veřejných prostranství tedy zůstane v návrhu ÚPmB ve stávající podobě a námitce se nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338872/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1136

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: 0338872

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 Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice
DATUM:	červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

3/ Li-21 Chmelnice

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

4/ Li-21 Chmelnice

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.

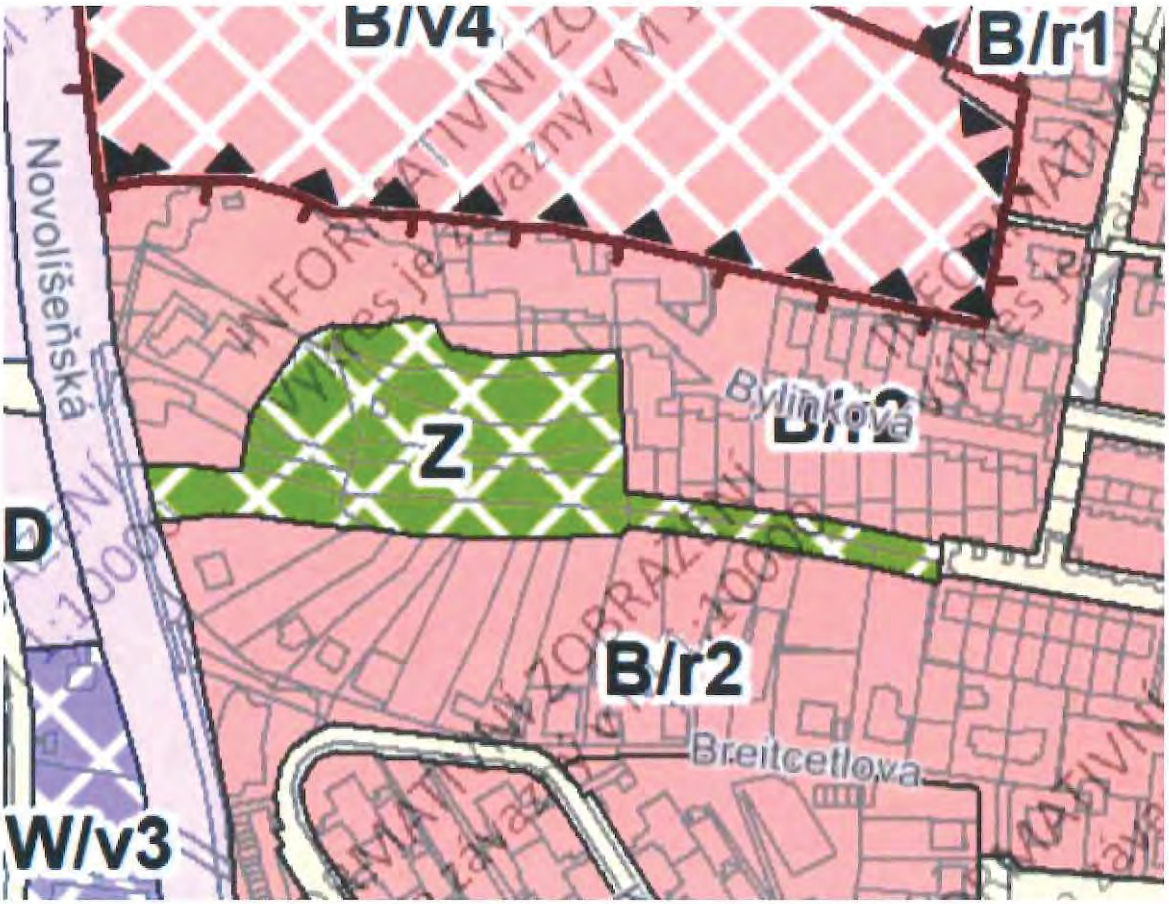
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

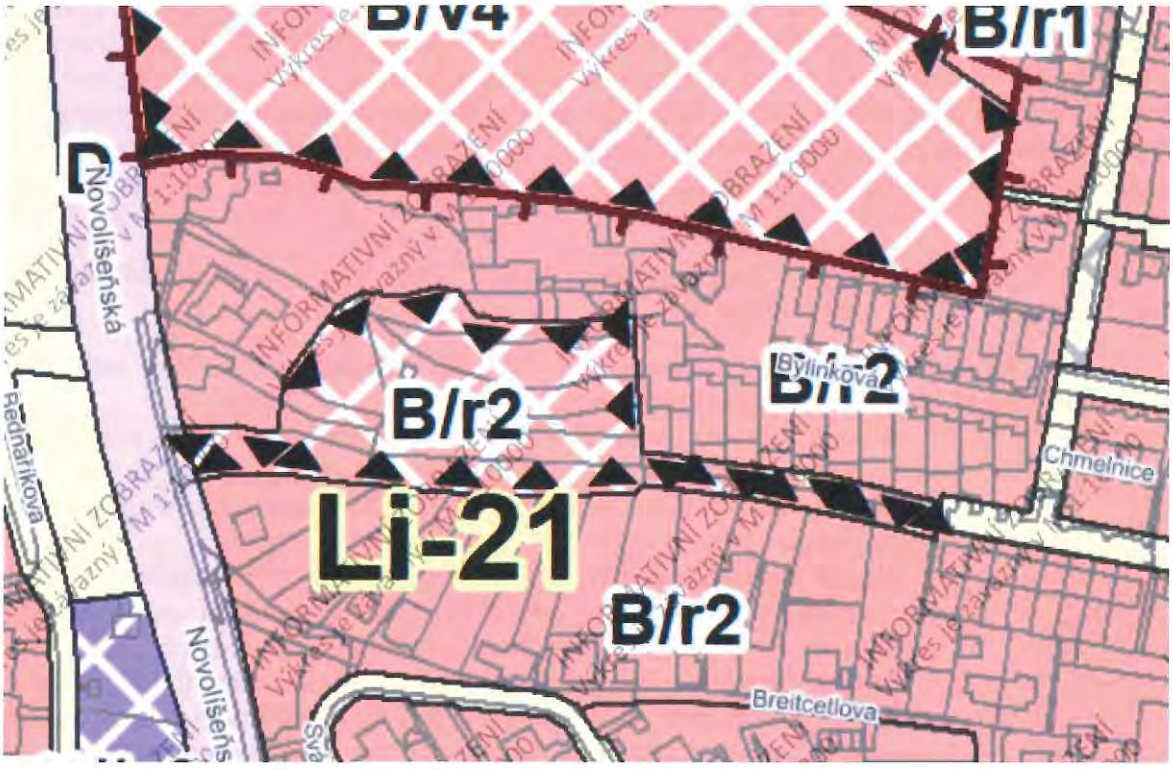
- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,
- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.

- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

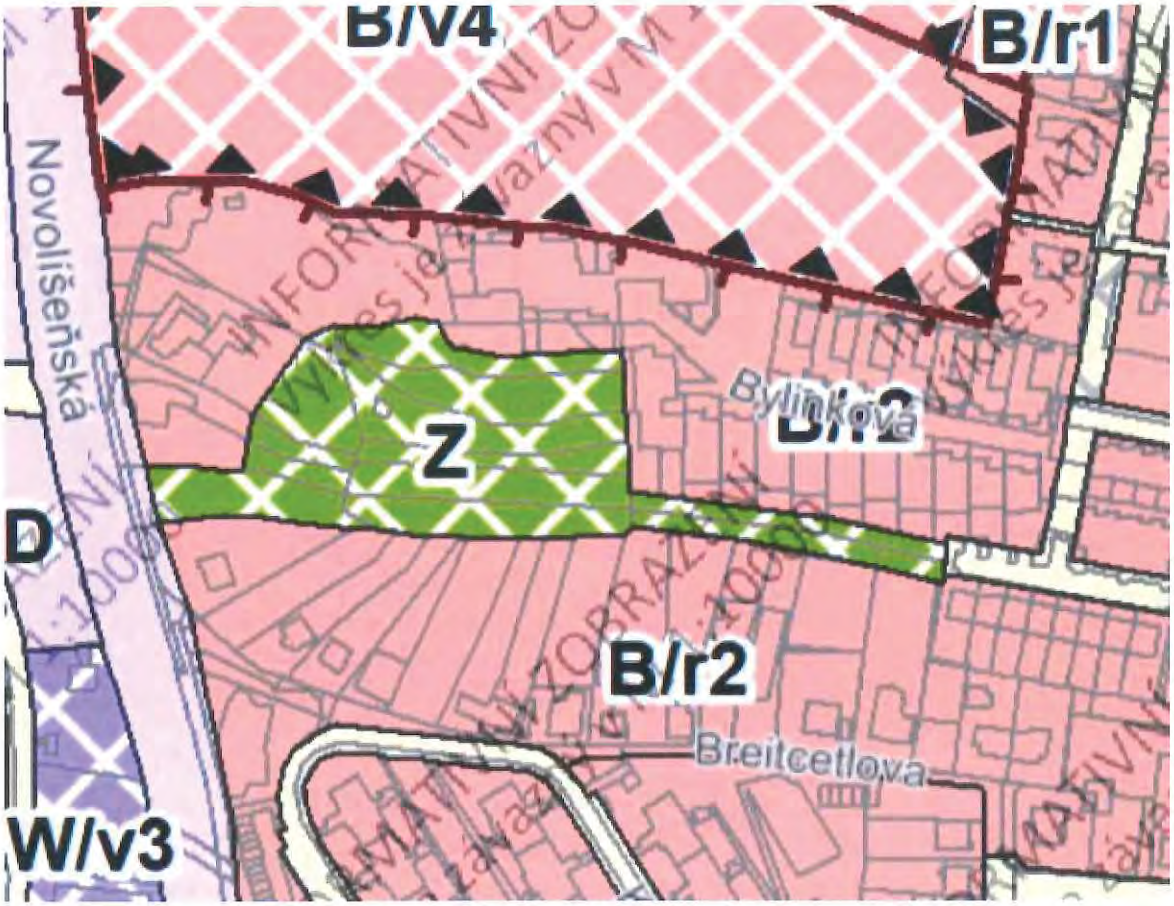
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě

- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338872/2021
Námitky

MMB/0338872/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

1804

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338879/2021
listy 2 přílohy 1
druh Mapa

mmb1es7d2f672a Doručeno: 29.06.2021

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]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Židenice, Sadová parc. č. [redacted] Židenice …

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

Městská část	Vinohrady, Královo pole
Katastrální území	Židenice, Sadová
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zi-11 Růženin lom

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Vážení,
Žádám, aby pozemek [redacted] a část přilehlého pozemku 7989/8 s částí vyobrazenou na přiloženém na nákresu, byla změněna na plochu pro sport. Tím dojde ke zvětšení celku ploch pro sportovní využití v katastrálním území Židenice.

V sousedství je pozemek číslo [redacted] který je ve vašem novém návrhu změněn na „Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)" s názvem rozdílného způsobu využití „plocha sportu" s výškovou úrovní zástavby 3-7 m. Nachází se v rozvojové lokalitě Zi-11 Růženin lom. Rozvojová lokalita Růženin lom navazuje na souvislý celek pozemků pro sport v katastrální oblasti Brno Židenice s parcelními čísly: [redacted] V návrhu vytváří souvislou plochu pozemků pro sport. Moje námitka požaduje rozšíření této plochy sportu o pozemek [redacted] a část pozemku [redacted].

Z hlediska využití pozemků tedy nesouhlasím s tím, aby pozemek [redacted] a část pozemku [redacted] byla plochou krajinné zeleně, tak jak je v upraveném návrhu územního plánu zveřejněném v roce 2021. Žádám, aby stejně jako u sousedních pozemky byl způsob využití pozemku [redacted] a části pozemku [redacted] změněn na plochu s rozdílným způsobem využití – plocha sportu s výškovou úrovní zástavby 3-7 metrů. Pokud by vadila tato změna majiteli pozemku [redacted] tak se spokojím jen se změnou na mém pozemku [redacted] na plochu sportu a může být ponechán pozeme[redacted]beze změny. Požaduji, aby pozemky [redacted] byly přidány k ploše změn Zi-11 Růženin lom a tím bude rozšířena plocha pozemků, které nově budou změněny na plochu pro sport.

Důvody této změny jsou následující: cílem změn je rozšíření plochy sportu v Brně a tím zajištění možnosti rekreace pro obyvatele Brna. Na tomto pozemku bych chtěla zřídit venkovní airsoftové hřiště. V Brně se žádné fungující venkovní airsoftové hřiště nenachází. Tato změna by umožnila obyvatelům Brna více sportovat a nabídlo jim alternativní způsob rekreace. Tento typ rekreační plochy by přinesl prospěch všem obyvatelům Brna, na rozdíl od třeba ploch zahrádek, které umožňují rekreaci jen majitelům zahrádky. Vhodně doplňuje nabídku rekreačních aktivit pro různé věkové kategorie občanů. Poblíž se nachází cvičiště psů, takže například rodiče by mohli cvičit psa na již existujícím psím cvičišti a děti trávit čas na blízkém nově vytvořeném airsoftovém hřišti.

Úbytek této plocha krajinné zeleně je možné bez problému vykompenzovat například změnou pozemků [redacted] zapsaných na listu vlastnictví [redacted] v Katastrálním území 611565 Sadová z plochy zahrádek (Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): I) na plochu krajinné zeleně". Jelikož jsou pozemky [redacted] v oblasti Sadová ve vlastnictví Statutárního města Brna, nebylo by za tuto změnu nutné nikoho kompenzovat a tato změna by bez nutnosti výkupu nebo náhrady poškození majitelům pozemků přispěla k dosažení cílů nového územního plánu. Na kompenzaci ztráty zeleně nicméně netrvám, je pro mě naprosto dostatečné pokud dojde jen ke změnám na pozemcích [redacted].

V Brně dne 25. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

K
S/o1
Zi-11
Námitka se
týká tyká části
vyznačené
stejnou barvou
jako je tento
nápis

MMB/0338879/2021
Námitky

MMB/0338879/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu sportu.
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 řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinná zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a částečně pohledově významnou plochou.
Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvlášť chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich 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", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny ‑ schéma).
Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná plocha), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338883/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1135

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
Čj. MMB: 0338883
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 Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změ** [redacted]

V Brně dne 25.6.2021 P .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice
DATUM:	červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

3/ Li-21 Chmelnice

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

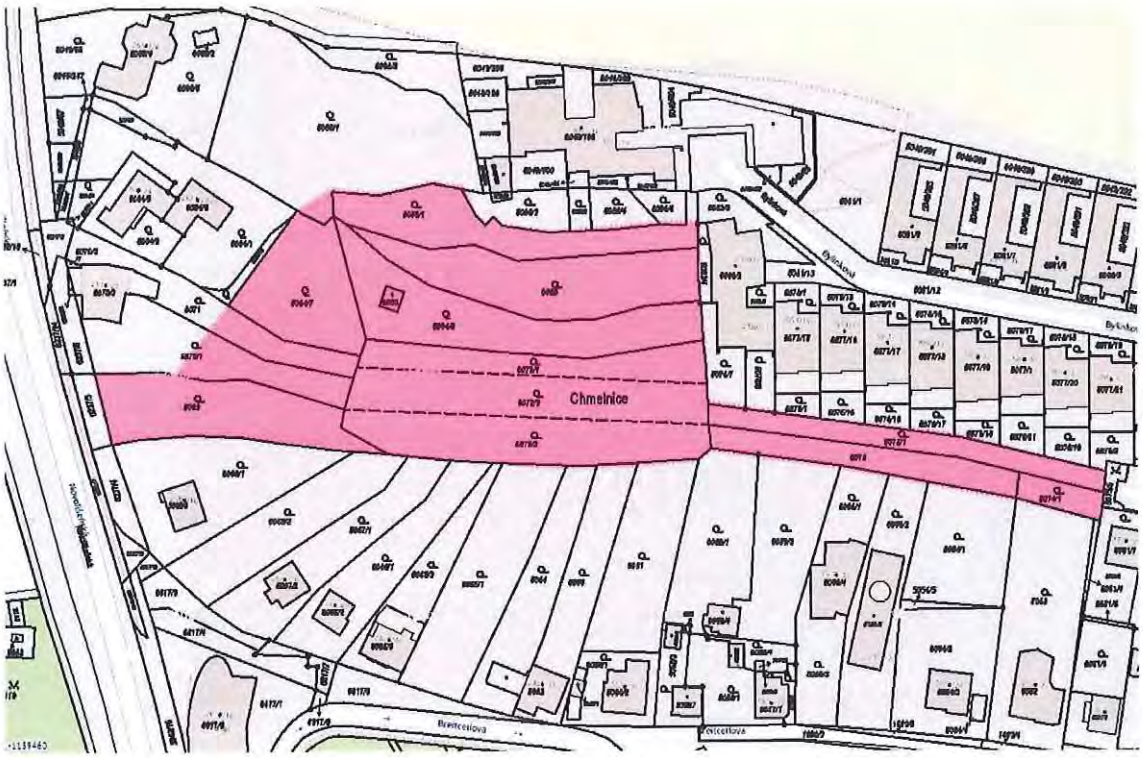
LOKALITA

4/ Li-21 Chmelnice

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.



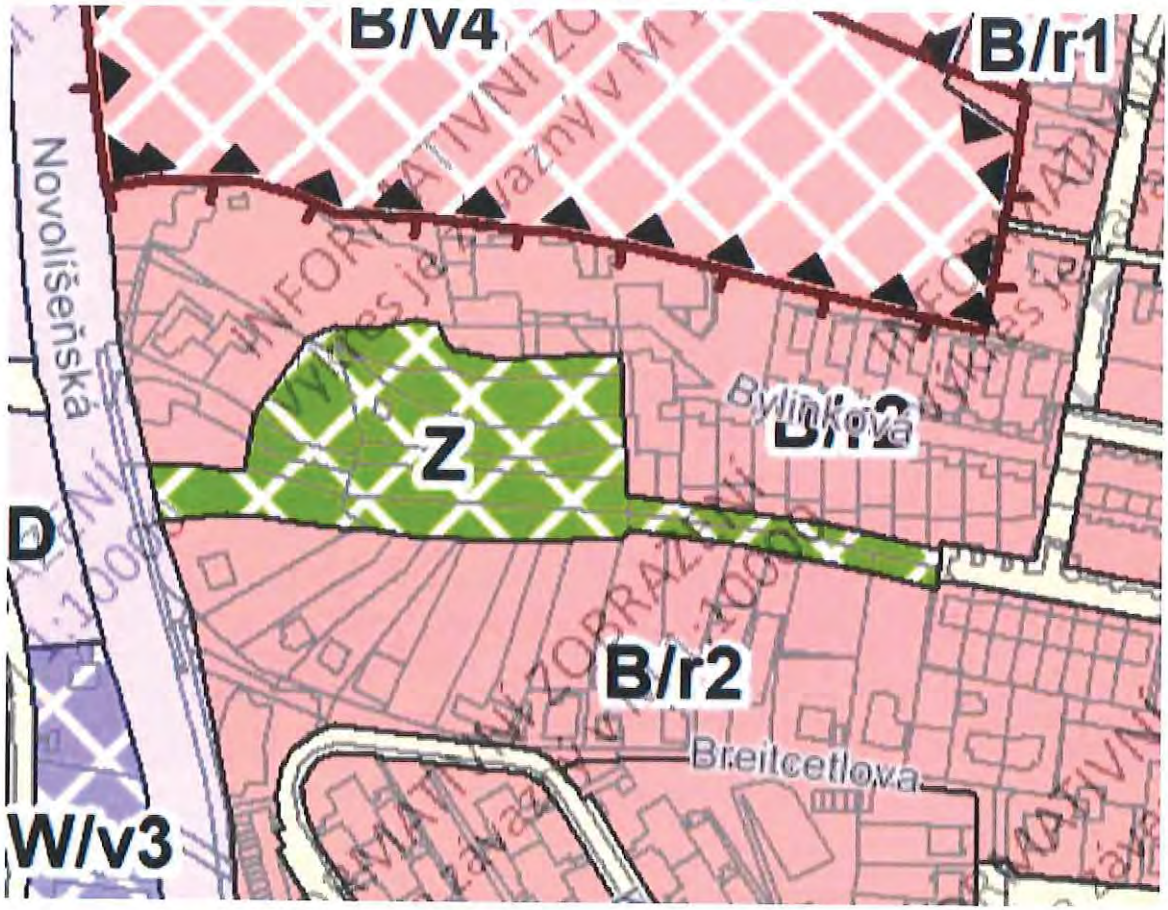
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

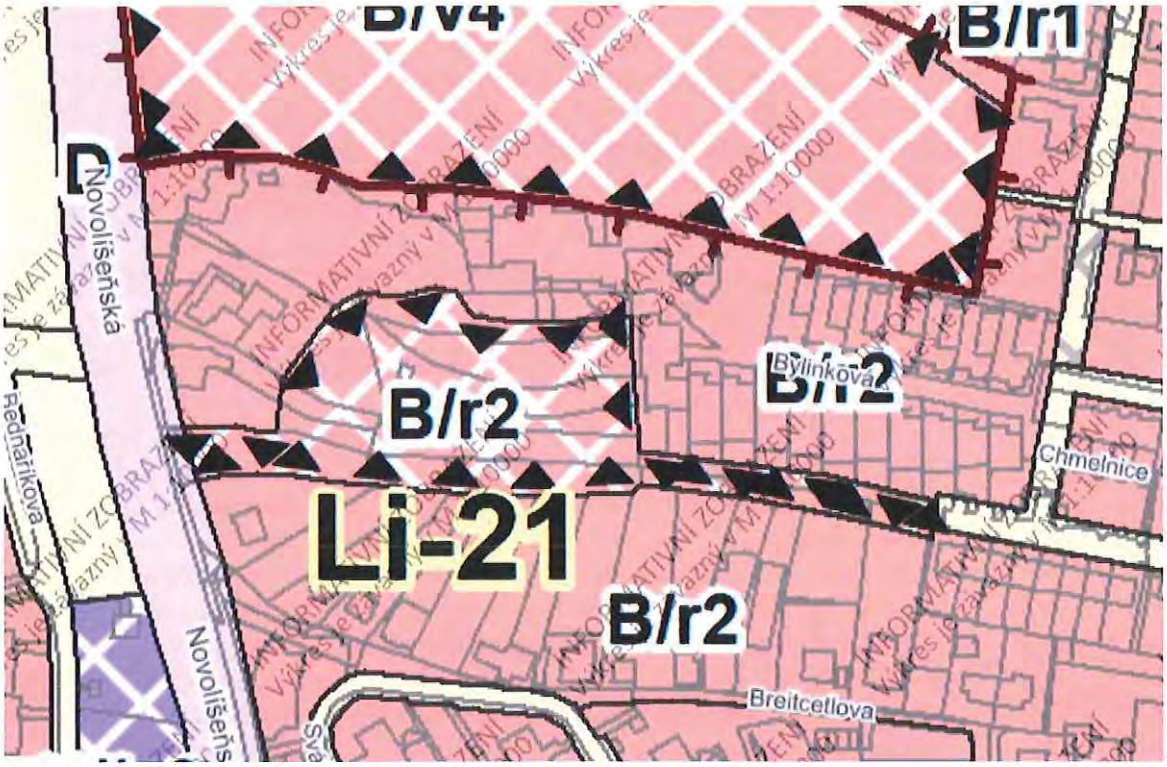
- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,
- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.

- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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**

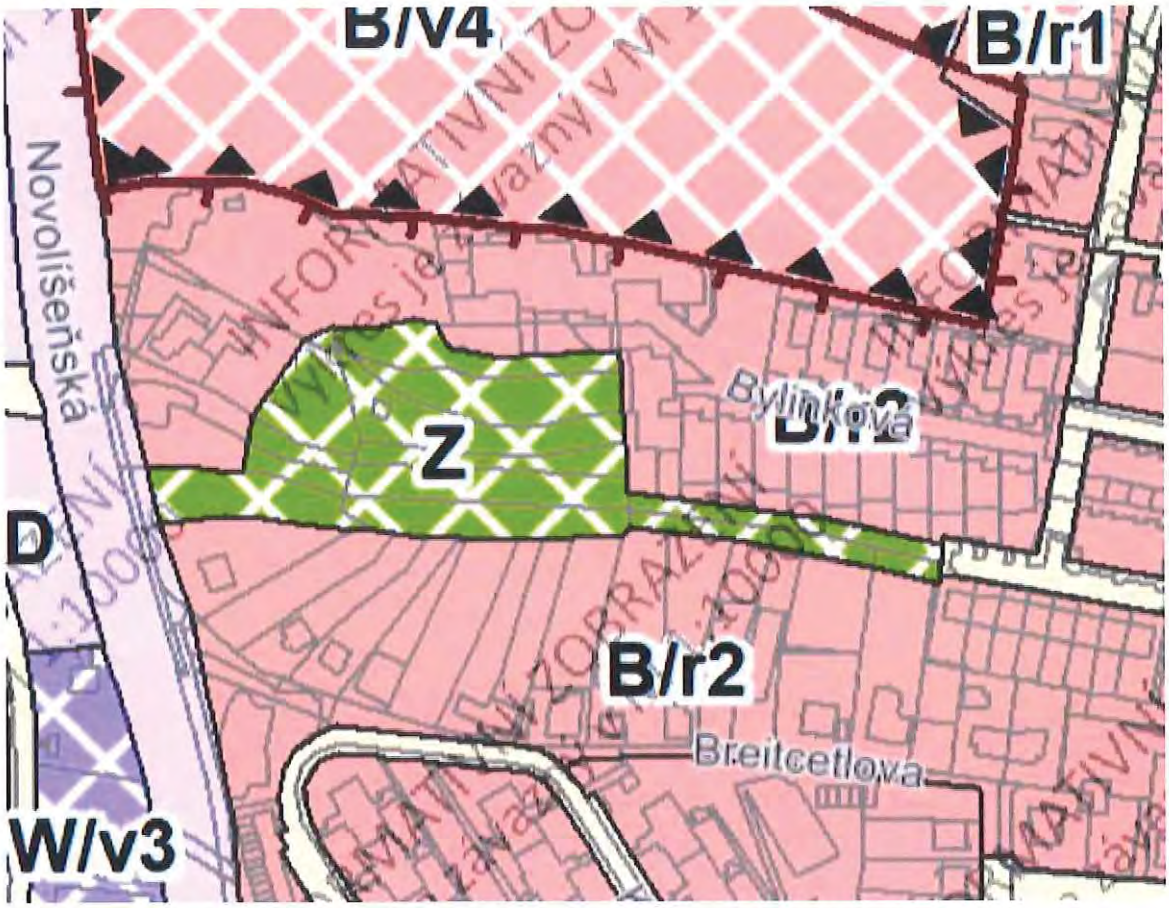
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené“ (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě

- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338883/2021
Námitky

MMB/0338883/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

1803

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338885/2021
listy:2 přílohy:2
druh Mapa

mmb1es7d2f672f Doručeno: 29.06.2021

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]

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	Vinohrady
Katastrální území	Židenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	N/A

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Vážení,
jsem majitelka pozemků parcelní číslo:7995/41 v obci Brně v katastrálním území Židenice [611115]. Nesouhlasím s návrhem územního plánu, kde je tento pozemek vyhrazen jako plocha krajinné zeleně.
Žádám, aby můj pozemek [redacted] přilehlý pozemek [redacted] nedaleký pozemek [redacted] byly změněny v novém územním plánu na typ pozemku „plocha dopravní infrastruktury". Pozemky [redacted] jsou ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, Husinecká [redacted] Žižkov, 13000 Praha 3.
Změna je znázorněna na přiložených schématech.

Důvody navrhované změny jsou následující:
V okolní oblasti jsou navrženy plochy krajinné zeleně. Senioři a lidé handicapovaní mají omezené možnosti pohybu. Což často vede k tomu, že pokud se chtějí rekreovat v krajině, tak na místo potřebují dojet autem, protože nejsou schopni daleké chůze nezpevněným terénem. V oblasti blízké této krajinné zeleni není jak zaparkovat. Také zastávka MHD je relativně daleko. Tedy možnost vytvoření parkoviště na pozemku 7995/41 umožní těmto obyvatelům nejenom z blízkého okolí ale i z centra Brna využívat efektivněji tuto oblast. Setkávání mladých a zdravých, kteří by byli možná schopni do oblasti dojít pěšky v původním návrhu se seniory a handicapovanými, kteří se tam dostanou autem, pokud bude můj návrh schválen, povede k prohloubení sociální integrace. To byl jeden z požadavků na územní plán z roku 2020. Tak se v dané oblasti po změně budou moci rekreovat všichni obyvatelé města, nejen lidé zdraví
Pokud by se vytvořila komunikace na pozemcích [redacted] došlo k usnadnění pohybu osob handicapovaných v této krajinné oblasti a byl by zajištěn příjezd k tomuto parkovišti. Vzhledem k tvaru těchto dvou pozemků je zřejmé, že bylo původně počítáno, že na nich povede cesta.

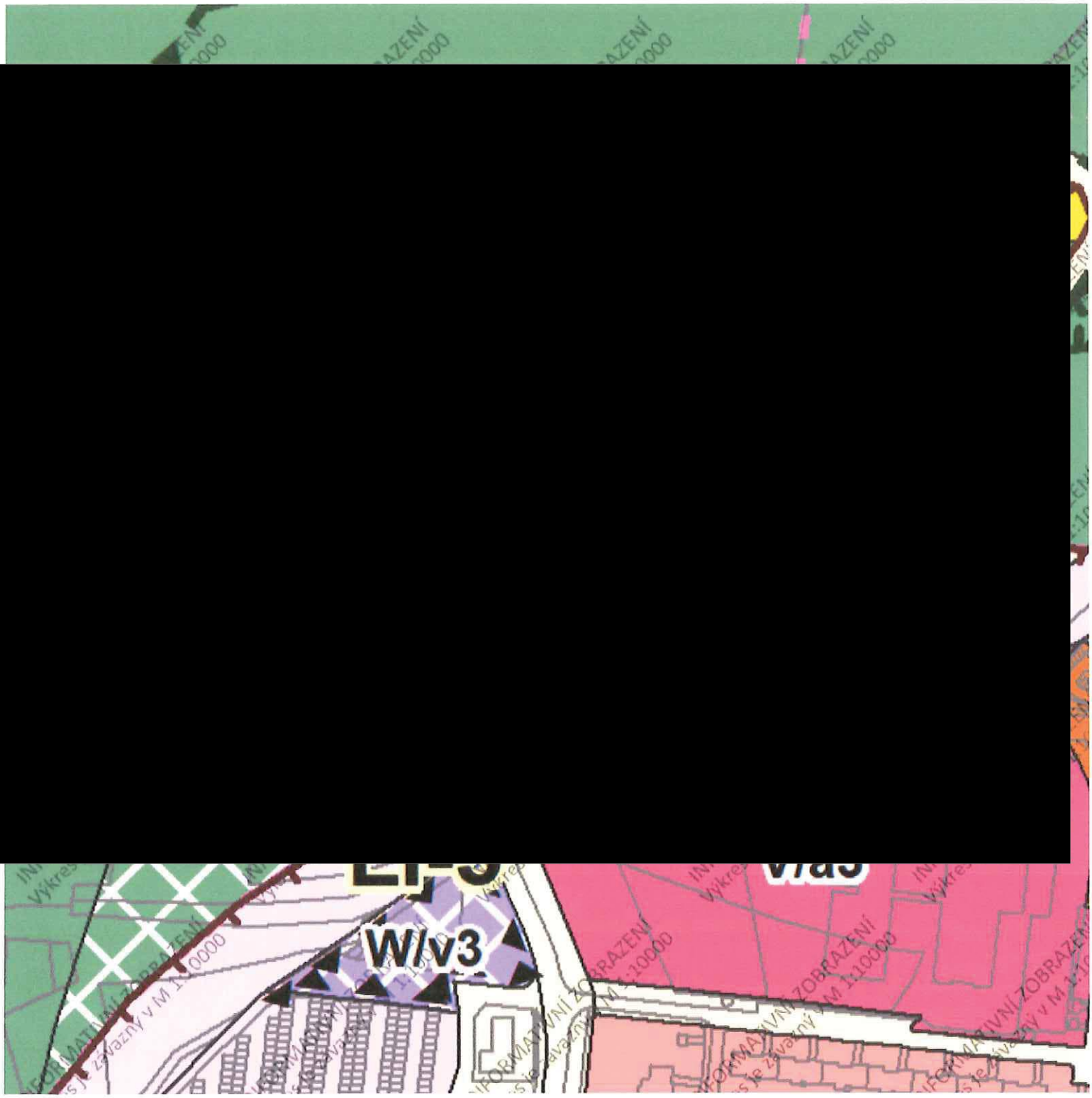
Můj pozemek hraničí s již navrženým koridorem silnice, takže jeho změnou se jen rozšíří již navržená plocha dopravní infrastruktury.

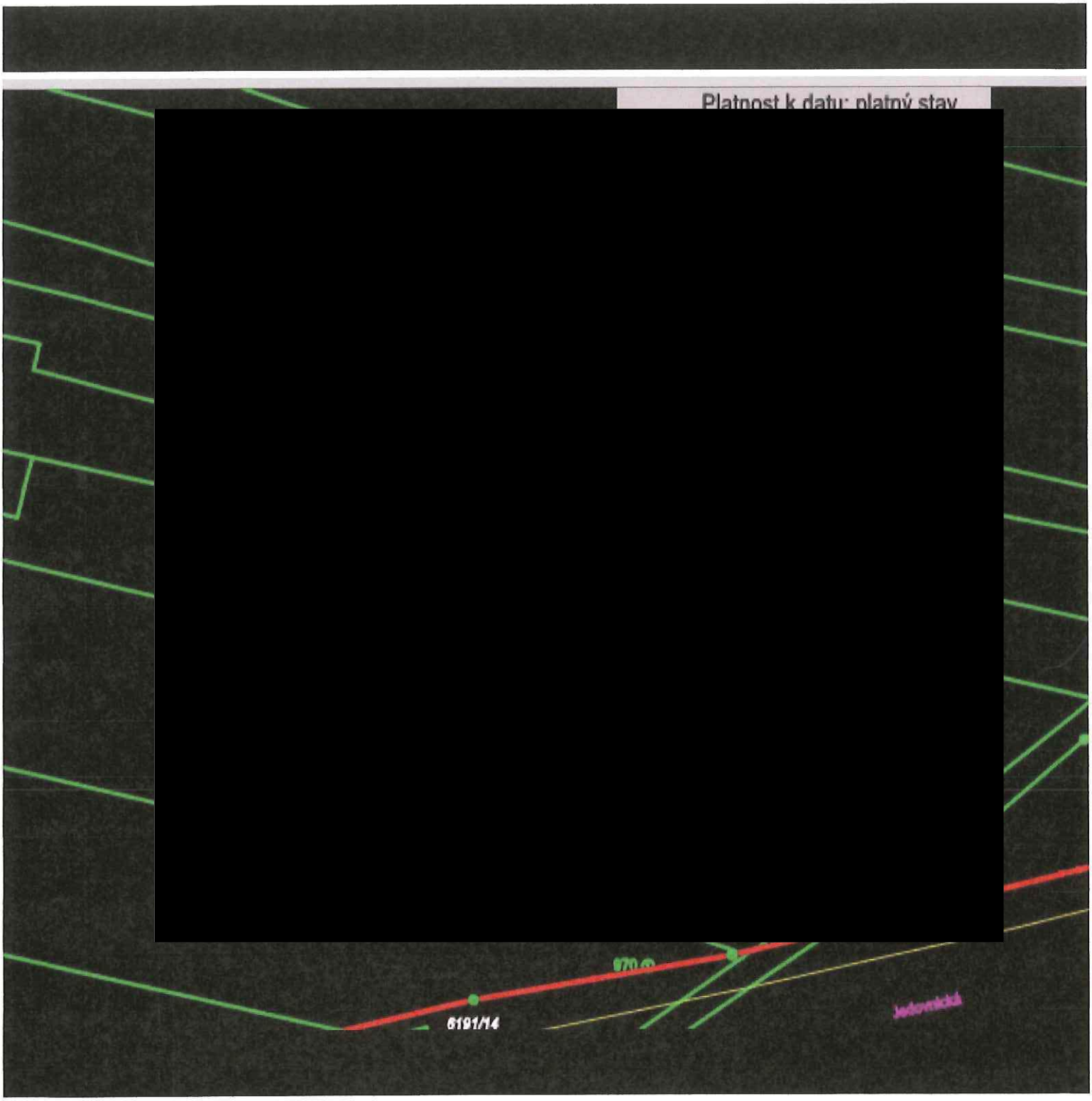
Dalším důvodem pro změnu by mělo být, že je cílem podporovat park and ride. Jelikož nejsou v této oblasti Brna park and ride parkoviště, tak by tato změna pomohla také snížit dopravní zatížení centra Brna, kdy by lidé mohli zaparkovat na tomto parkovišti a dále by mohli pokračovat do centra na kole, MHD anebo spolujízdou. To by přispělo k rozšíření nabídky parkovacích kapacit v Brně.

Navíc by toto parkoviště pomohlo řešit nedostatek parkovacích míst v oblasti kolem ulice Horníkova. Jelikož bytové domy v této oblasti byly postaveny za minulého režimu, nemají byty počet parkovacích míst podle současných parkovacích minim a tak by můj návrh přispěl ke zlepšení kvality bydlení obyvatel v této oblasti. Posunul by je blíže k současným standardům kvality bydlení, které jsou vyžadovány současným územním plánováním pro nové stavby.

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


W/v3


Platnost k datu: platný stav
6191/14

MMB/0338885/2021
Námitky

MMB/0338885/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu dopravní infrastruktury.

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 řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině.

Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvlášť chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich 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", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).

Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

Závěrem upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338893/2021
listy 1 přílohy
druh:
mmb1es7d2f6733 Doručeno: 29.06.2021

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

1698

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]
E-mail:	tel. č. [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území BRNO-ORŠÍN parc. č. [redacted]	

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

Městská část	BRNO
Katastrální území	ORŠÍN
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..... celkový počet stran všech příloh.....

Jsme spoluvlastníci pozemku parc. č. [redacted] k kat. území Orešín. Žádáme o změnu z orné půdy na stavební pozemek. Územní plán je zpracováván výhledově na několik let dopředu, nevidíme tedy důvod, proč by tento pozemek nemohl být zahrnut do územního plánu. Blízko pozemku jsou nadzemní inženýrské sítě.

V Brně dne 24.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0338893/2021
Námitky

MMB/0338893/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Ořešín a mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Zintenzivňování využití daného území je v lokalitě nežádoucí zejména z důvodu rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF s návazností na hodnotné přírodní zázemí města v podobě Soběšických lesů a registrovaného významného krajinného prvku (VKP Prameniště Ořešínského potoka). Předmětná plocha zemědělská tak tvoří přirozený přechodový pás mezi intenzivně zastavěným územím a přírodně hodnotnějším nezastavěným územím, kterým je také naplněn požadavek ze zadání nového ÚP z hlediska ochrany přírody a krajiny, kdy v území navazujícím na registrované VKP a chráněná území, pokud to stav dané lokality umožňuje, není žádoucí zintenzivňovat využití a vymezovat nové zastavitelné plochy.
Předmětné území je dále také součástí překryvného ochranného režimu tzv. přírodního zázemí v krajině (vyjádřený již v platném ÚPmB v podobě zelených klínů a krajinných komplexů), který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území z plochy zemědělské na plochu bydlení.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338896/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

1131

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:	tel. č. [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 28 -06- 2021
j. MMB: 0338896

Jsem ~~-nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

V Brně dne 25.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

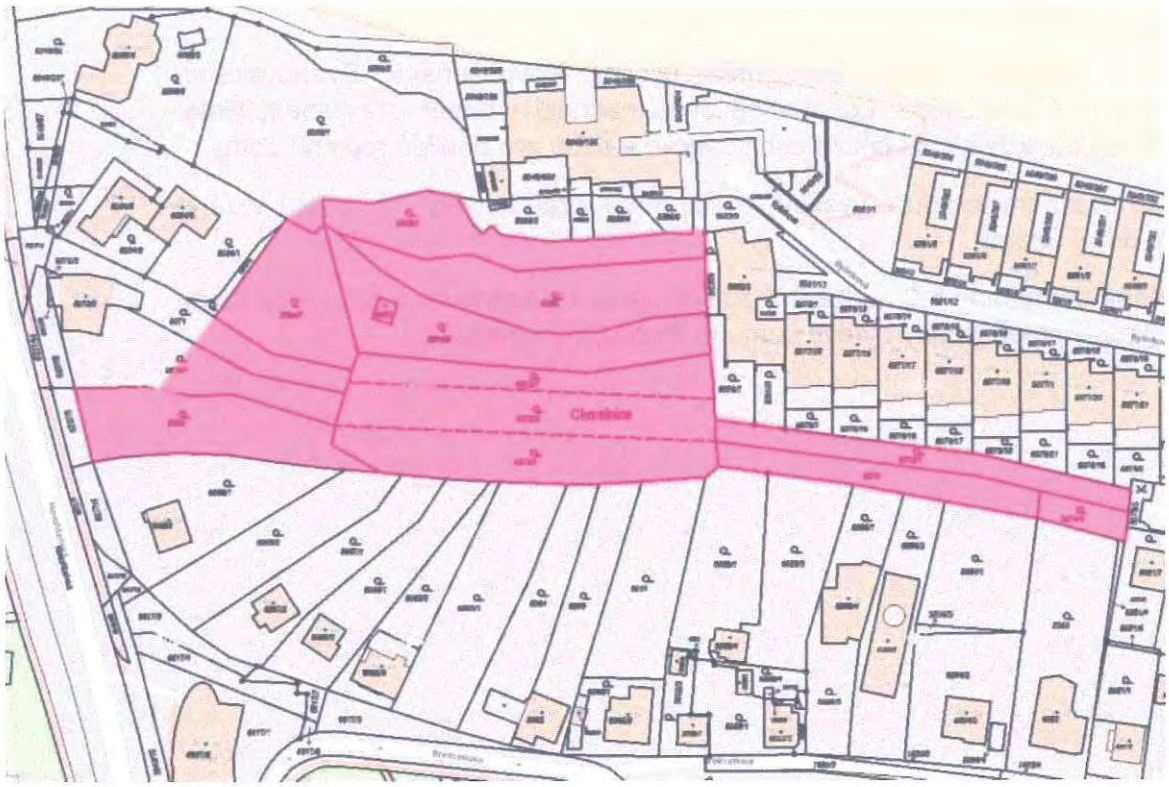
LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

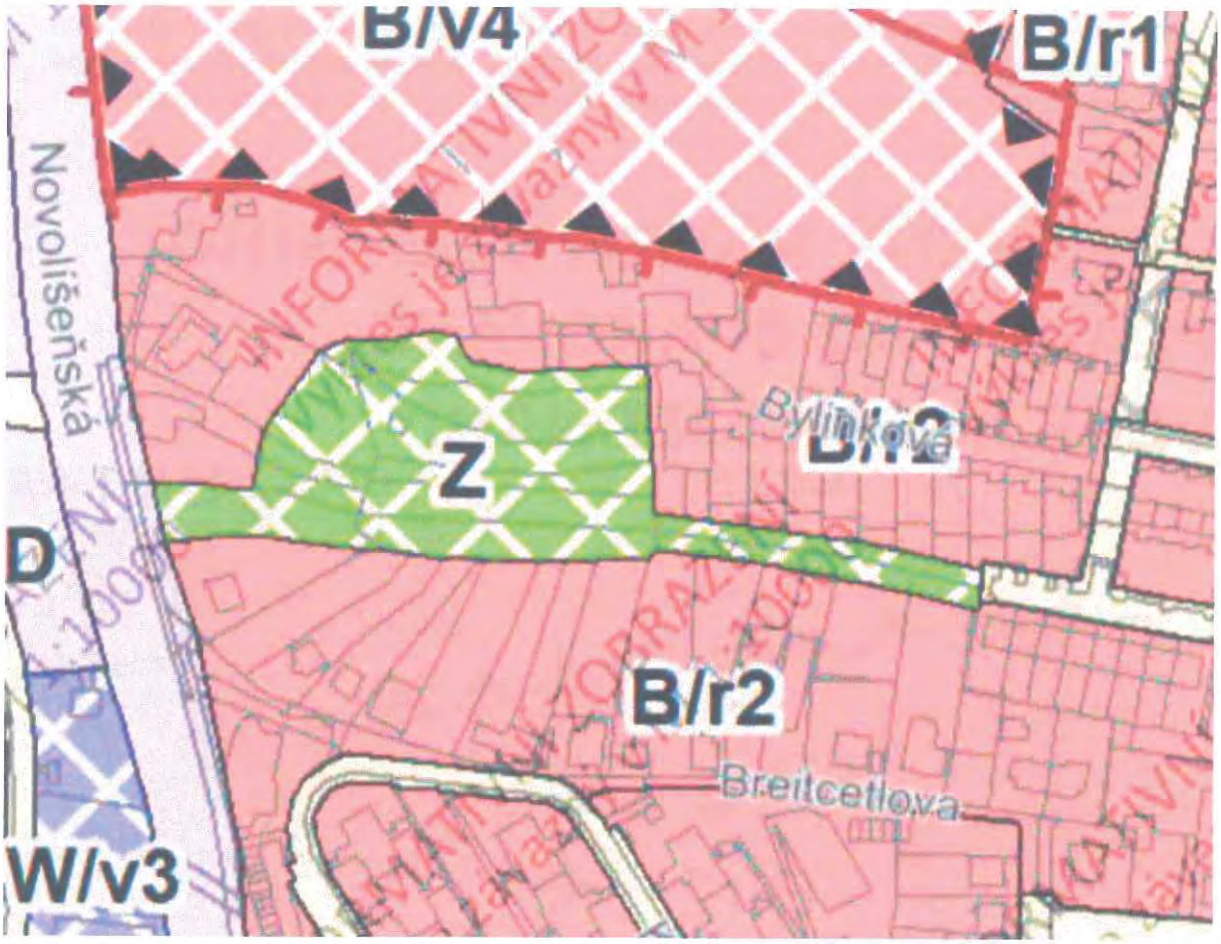
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

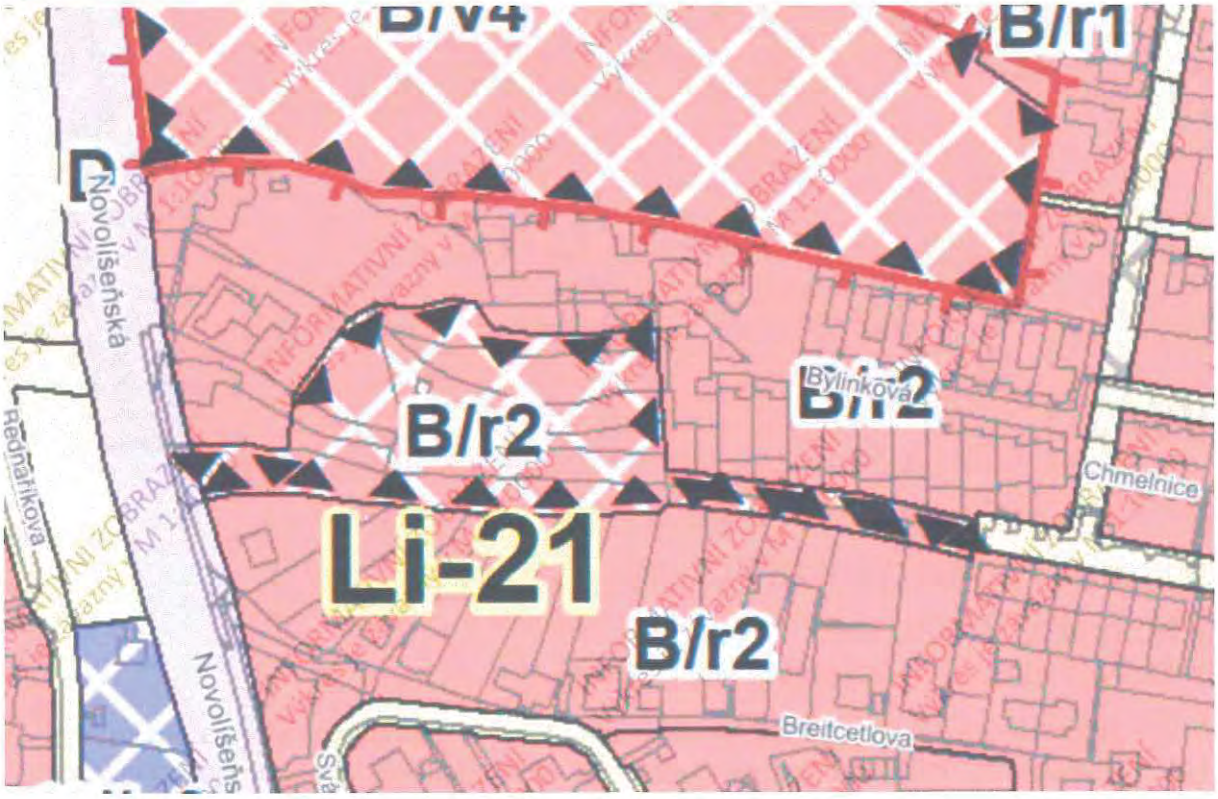
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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**

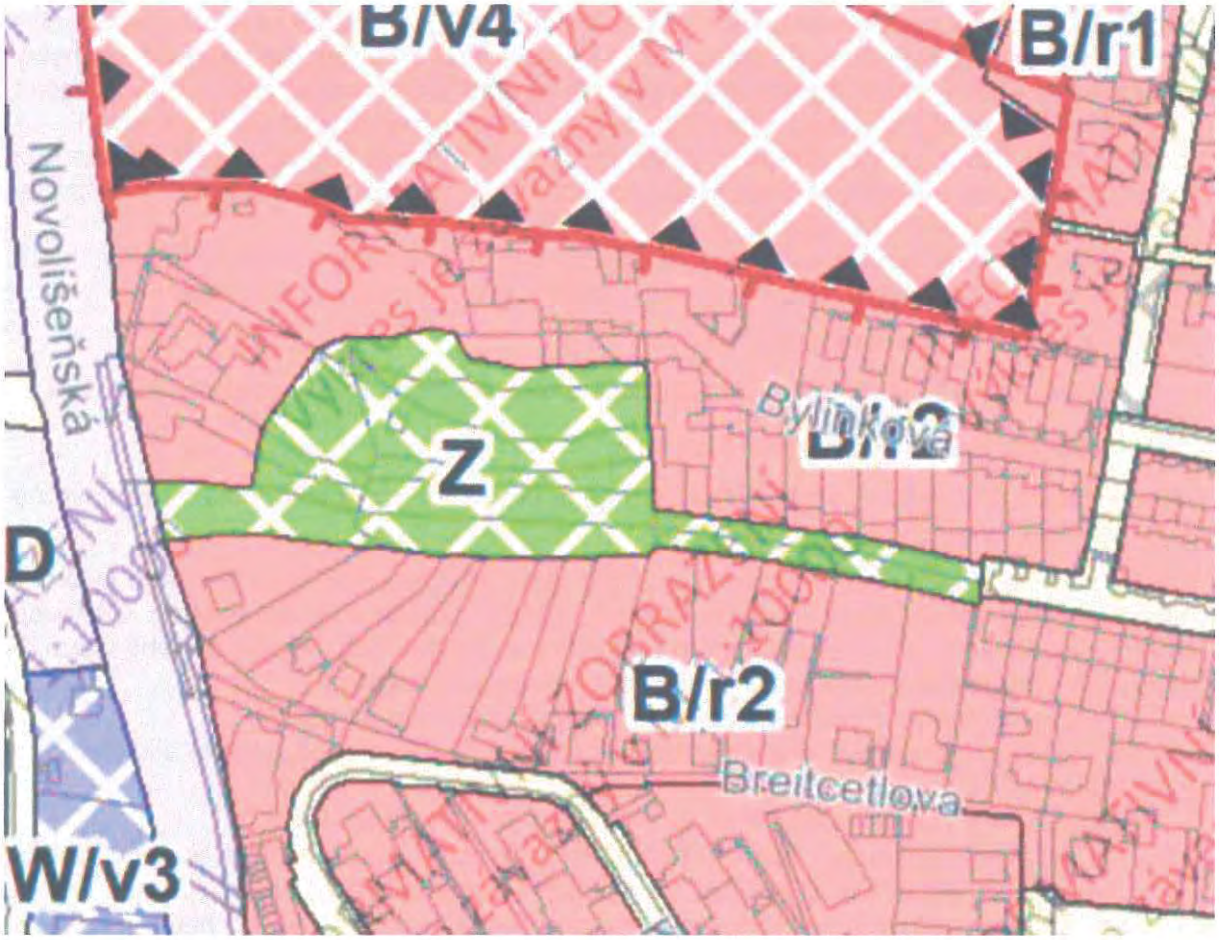
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338896/2021
Námitky

MMB/0338896/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338898/2021
listy: 1 přílohy
druh:

mmb1es7d2f6737 Doručeno: 29.06.2021

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

1831

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]

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.)	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s návrhem koncepce protipovodňové ochrany, konkrétně snížením břehu a vytvořením průtočné bermy, navržené na pozemku parc. č. [redacted], k.ú. Žabovřesky. V případě jeho provedení dojde k likvidaci mého rekreačního objektu, který naše rodina využívá od roku 1947. V posledních letech jsme provedli nezbytnou kompletní rekonstrukci objektu.

Jsem přesvědčena, že provedení liniových protipovodňových opatření na okraji lokality, bez rozšiřování koryta řeky, by bylo dostačujícím řešením. **Především se domnívám, že hlavním protipovodňovým opatřením města Brna je Brněnská přehrada!!!**

Nesouhlasím s upřednostňováním veřejné rekreace uprostřed města na úkor rekreace jednotlivců, starousedlíků. Dost na tom, že z relativně klidného prostředí se stala cyklostezka a na řece je nadměrný provoz.

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: ….. [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0338898/2021
Námitky

MMB/0338898/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Grafická část výroku ve výkrese 4.0 Koncepce protipovodňové ochrany neodpovídá výkresu 3.0 Veřejně prospěšné stavby a opatření (dále VPS). VPS je vymezena pro navýšení terénu (dle řešení v Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky - Pöyry, BVK, DHI, 2009).

Řešení s plošným navýšením terénu v době zpracování "generelu" vycházelo z předpokladu potřeby ukládání zeminy vzniklé při vytváření berem při březích vodního toku (odtěžení zeminy). To však neznamená, že je vyloučeno jiné řešení nakládání s vytěženou zeminou.

V závazné textové části územního plánu je uvedeno:

- Vymezení systému protipovodňové ochrany - v územním plánu jsou vymezena protipovodňová opatření v měřítku odpovídajícím územnímu plánu. Územní plán vymezuje protipovodňovou ochranu následujícím způsobem:

• liniová protipovodňová opatření jsou tvořena převážně liniovými stavbami nebo terénními úpravami jako jsou zemní hráz, protipovodňová stěna, zídka, mobilní hrazení, berma, hrana terénní úpravy a jejich kombinací.

Zpracovatel ve výkrese Koncepce protipovodňové ochrany zvolil zobrazení pouze funkčního prvku - tedy hráze. Z hlediska koncepce „generelu“, tedy řešení protipovodňové ochrany v Návrhu nového ÚPmB předmětné oblasti zůstává zachováno.

Tzn., že je možné, a v tomto případě vhodné, původní řešení zpracované v generelu modifikovat a vymezení veřejně prospěšné stavby omezit pouze na plochu potřebnou v rozsahu hráze a není potřeba veřejně prospěšnou stavbu v rozsahu plošného navýšení terénu vymezovat. Využití možnosti navýšení terénu se však tímto nezamezuje. 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.

Vzhledem k výše uvedenému bude uvedena do souladu grafická část výroku ve výkrese 4.0 Koncepce protipovodňové ochrany s výkresem 3.0 VPS tj. upravena VPS v souladu s vymezeným liniovým opatřením (sypaná hráz) v území Žabovřeských luk.

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0338908/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

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

316

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: 0338908
Příl.:

E-mail: tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh – 1 ks celkový počet stran všech příloh - 11

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

V Brně dne 25.6.2021	P[redacted]….

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
[redacted]			

3/ Li-21 Chmelnice

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí a následné vyhodnocení formou koncepčního návrhu.

Dokumentace slouží jako součást námitky/připomínky k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna, který byl zveřejněn dne 14.5.2021.

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Zhodnocení Návrhu územního plánu města Brna
3. Zhodnocení Upraveného návrhu územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Upraveného návrhu územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

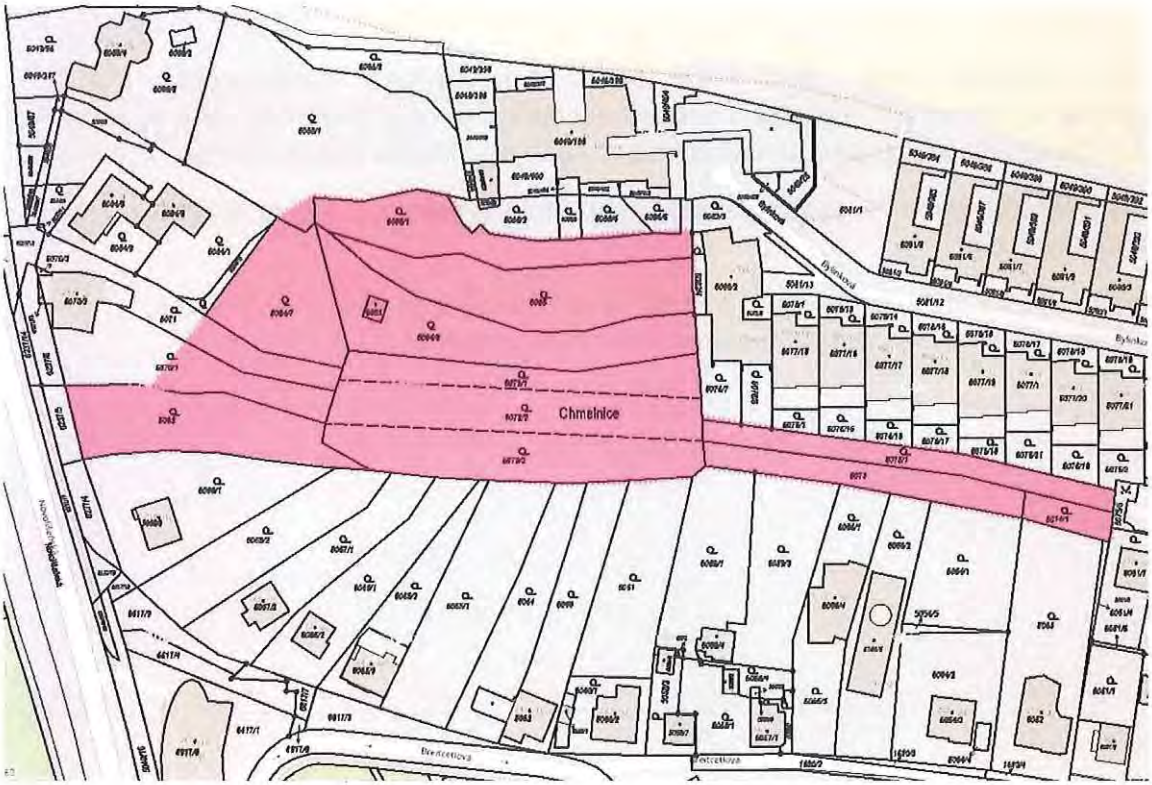
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Lokalita leží v městské části Líšeň, mezi ulicemi Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova, Bylinková a Chmelnice. Lokalita se dnes nachází v téměř uzavřeném bloku převážně rodinných domů, kde slouží jako plocha zahrad a sadů pro přilehlé rodinné domy.

Území je ve svažitém terénu – výškový rozdíl obou stran lokality (ve směru V-Z) je 20-25 m na 160 m délky území.

Okolní rodinné domy mají 1-2 nadzemní podlaží, jsou zasazeny do terénu a využívají svažitost lokality. Jediný přilehlý malý bytový dům má 3 nadzemní podlaží.



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

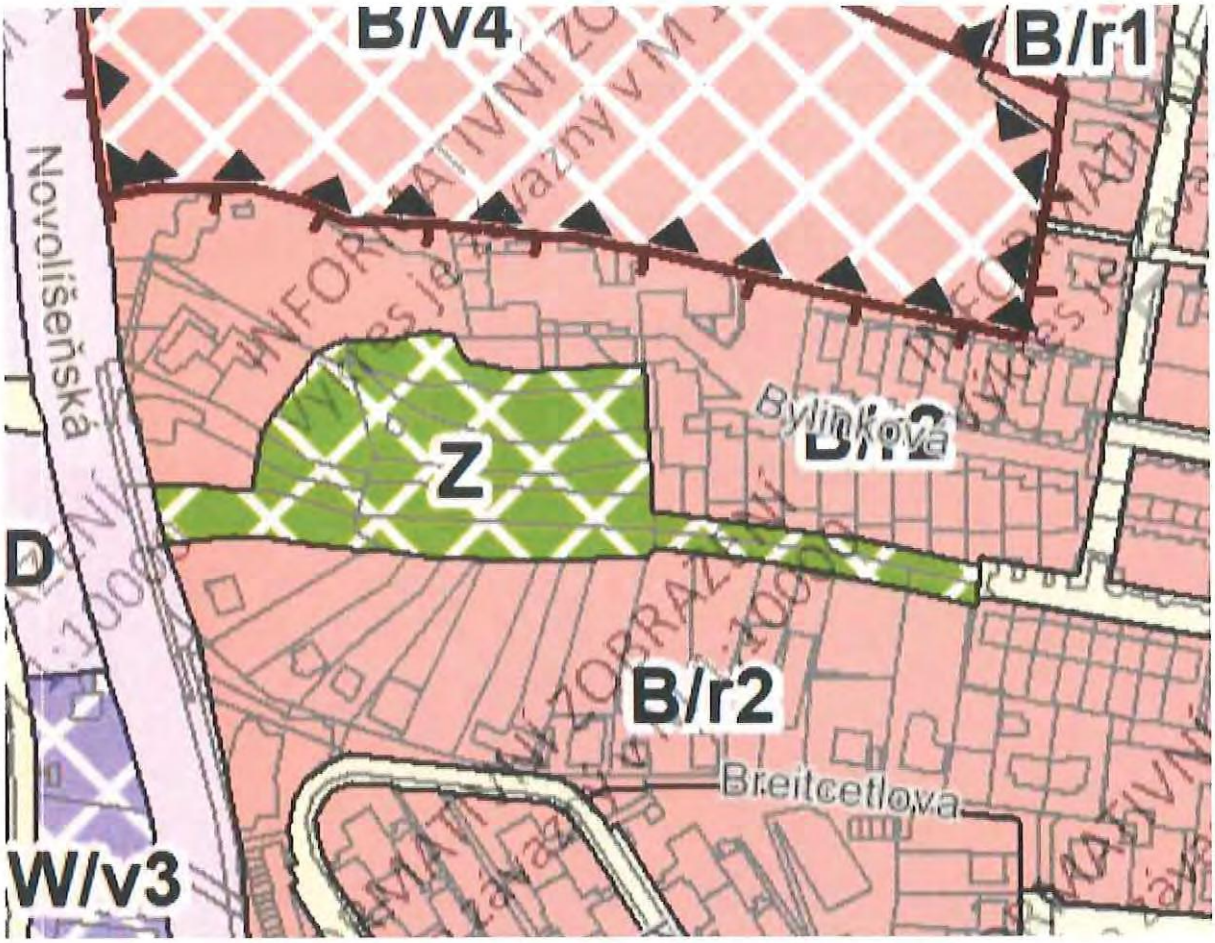
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP 0,6

LIMITY ÚZEMÍ

- Konfigurace terénu
- Dobudování infrastruktury
- Zajištění pěší prostupnosti území pro dostupnost MHD

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



Území leží v ploše změn městské zeleně **Z**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

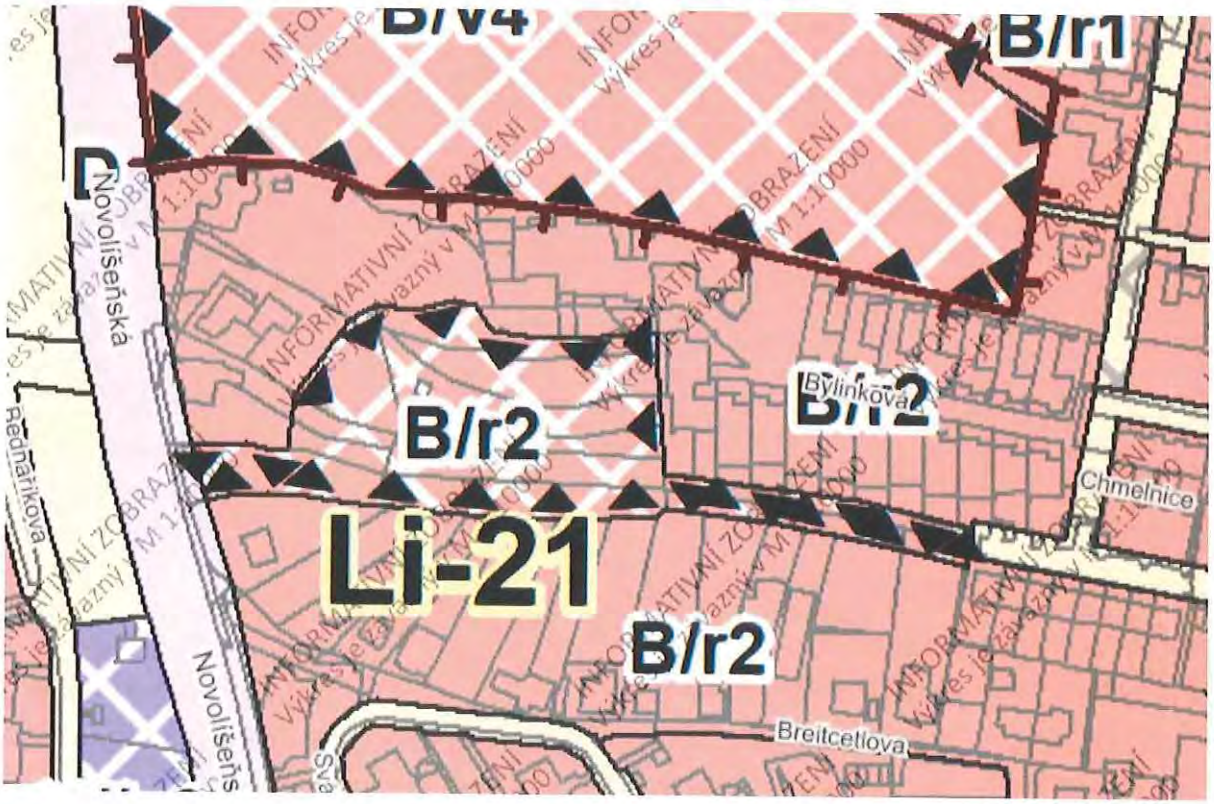
Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

[redacted]

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je 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. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

[redacted]

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je 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. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- 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.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
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.).

- 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.

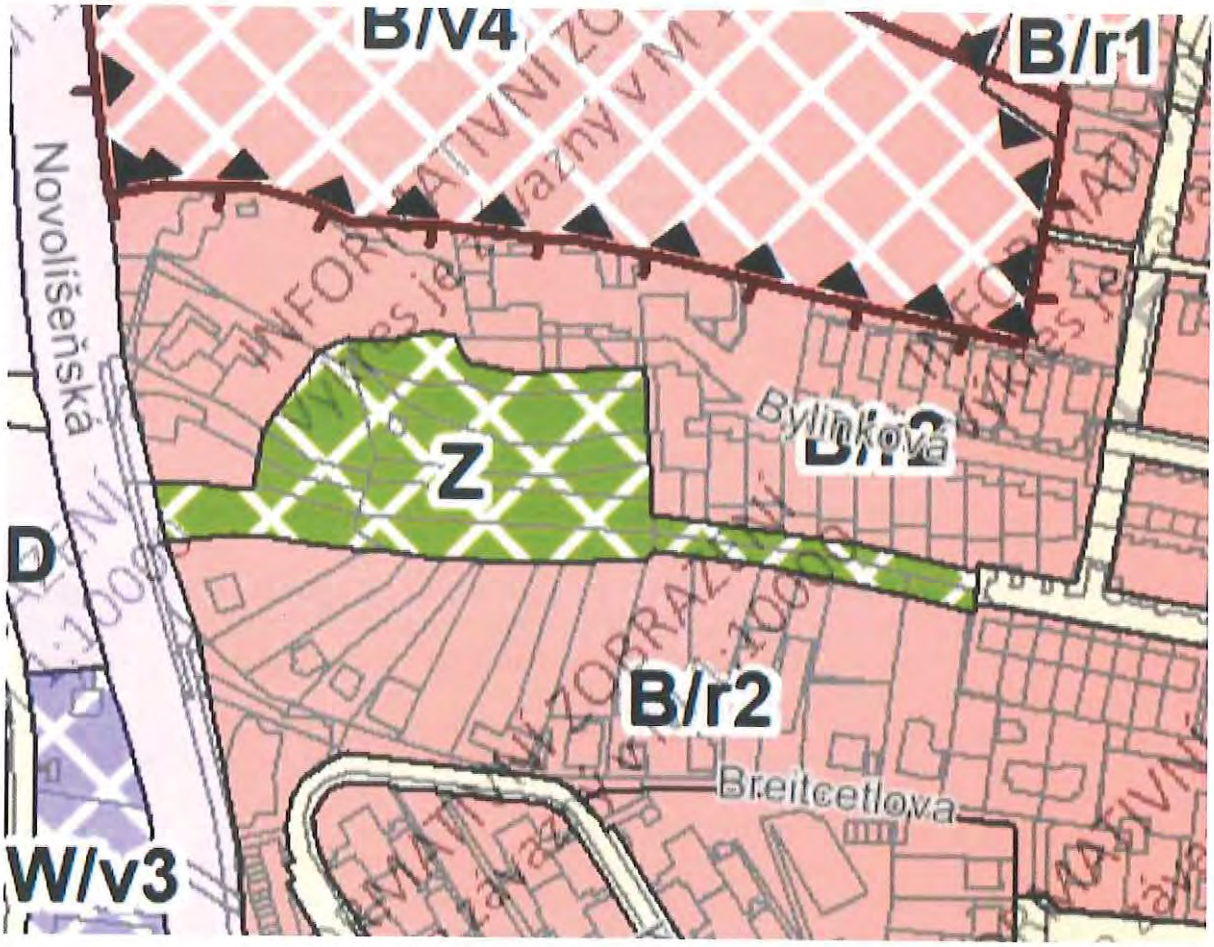
Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

[redacted]



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně **Z**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0338908/2021
Námitky

MMB/0338908/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ 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 rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0338909/2021
listy: 1 přílohy:
druh:
mmb1es7d2f673f Doručeno: 29.06.2021

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

1795

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]

~~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	BRNO - VINOHRADY
Katastrální území	ŽIDENICE [611115]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-5

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

ŽÁDÁM O ZMĚNU VYUŽITÍ PLOCHY Z KRAJINNÉ ZELENĚ NA BYDLENÍ.
NA PARCELE ANI NA PŘILEHLÝCH PARCELÁCH SE NEVYSKYTUJÍ CHRÁNĚNÍ ŽIVOČICHOVÉ ANI CHRÁNĚNÉ ROSTLINY, JEJICH UMÍSTĚNÍ NENÍ VHODNÉ PRO ZEMĚDĚLSKÉ ÚČELY A NEMĚLO BY NIC BRÁNIT BYDLENÍ NA TĚCHTO PARCELÁCH A ROZVOJI MĚSTA.

V ČERNÉ dne 25.6.2021

Podpis: ..... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0338909/2021
Námitky

MMB/0338909/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě 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 řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinné a městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a pohledově významnou plochou.
Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvlášť chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich 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", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).
Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná plocha), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.