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 16c

Kancelář architekta města Brna

B R N O

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341600/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f4d

DS 1610

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

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[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

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)	7992/1 Židenice; 7989/8 Židenice; 796 Sadová, 798 Sadová, 800 Sadová
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 7992/1 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 7999/11, 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: 7999/14, 7999/3 a 7999/2. V návrhu vytváří souvislou plochu pozemků pro sport. Moje připomínka požaduje rozšíření této plochy sportu o pozemek 7992/1 a část pozemku 7989/8.

Z hlediska využití pozemků tedy nesouhlasím s tím, aby pozemek 7992/1 a část pozemku 7989/8 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 7992/1 a části pozemku 7989/8 změněn na plochu s rozdílným způsobem využití – plocha sportu s výškovou úrovní zástavby 3-7 metrů. Pokud by vadila tato změna majiteli pozemku 7989/8, tak se spokojím jen se změnou na mém pozemku 7992/1 na plochu sportu a může být ponechán pozemek 7989/8 beze změny. Požaduji, aby pozemky 7992/1 a 7989/8 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 chtěl zřídit venkovní airsoftové hřiště. V Brně se žádné fungující venkovní airsoftové hřiště nenachází. Tato změna by umožnilo 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 796,798, 800 zapsaných na listu vlastnictví 10001 v Katastrálním území 611565 Sadová z plochy zahrádek (Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): I) na plochu krajinné zeleně". Jelikož jsou pozemky 796,798, 800 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 7992/1 a 7989/8.

V Brně dne 29. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

K
S/o1
Zi-11
Připomínka se
týká části
vyznačené
stejnou barvou
jako je tento
nápis
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
Výkres je závazný v M 1:10000

MMB/0341600/2021
Námitky

MMB/0341600/2021

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.

1365

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341601/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f4e

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

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 - ~~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	Ivanovice
Katastrální území	Ivanovice [655856]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	---

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: mapa s vyznačením oblasi
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

NÁMITKA:

Požadavek na změnu určení vyznačené plochy (lokalita zahrádek nad Globusem) z původního I/-/- na R/r2/i, případně R/r1/i (tj. umožnění zastavitelné plochy do 80m2).

Odůvodnění: ve vyznačené lokalitě se již nachází mnoho budov o ploše významně převyšující jak současnou, tak i navrhovanou zastavitelnou plochu (25, resp. 40m2). Další obdobné stavby se zde stavět budou nebo i staví, lokalita se poměrně dynamicky rozvíjí. Stěhují se sem mladí lidé a staví zde nebo rekonstruují, vcelku pochopitelně. Mnoho lidí zde má trvalé bydliště a relativně "normální" rodinné domy. Město by mělo tomuto trendu jít naproti (i vzhledem k dlouholetému naprostému neřešení bytové situace v Brně, které vede k tomu, že se lidé stěhují do zahrádek...) a alespoň umožněním výstavby do 80m2 (při zachování dalších podmínek kategorie R/-/-) podpořit danou lokalitu. Související rozvoj, jako např. dopravní a technická infrastruktura, by měl logicky následovat, resp. jít tzv. "ruku v ruce" se změnou lokality na rekreační. Nepovolení této změny na kategorii R/-/i povede k nelogickým a z právního pohledu velmi diskutabilním nerovnostem mezi jednotlivými stavbami a pozemky (např.: aktuálně legálně zastavěných cca 300m2 vs. v současnosti zastavitelných 25m2 / navrhovaných 40m2). Zároveň se zvýší riziko vzniku nepovolených nebo vyloženě černých staveb a zbytečného obcházení jak územního plánu, tak souvisejících předpisů.

V BRNO dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341601/2021
Námitky

MMB/0341601/2021

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 plochy zahrádek.

Požadavek změny na plochu rekreace 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. Požadavek změny plochy jde proti hlavnímu účelu vymezení plochy (individuální rekreace formou zahrádkaření), neboť směruje k navýšení zastavěné plochy a nepřiměřené intenzifikaci.

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

1428

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341603/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f51

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

Jsem *) občan města Brna

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

katastrální území Bystrc parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] - Silnice a přilehlá zástavba
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Bc-5 Nad Přehradou

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Vznáším námitku ke změně plochy z nestavební na zastavitelnou. Koupil jsem si v lokalitě stavební pozemek, na kterém plánuji realizovat bydlení pro moji rodinu, s vidinou sousedství klidové oblasti městské zeleně. Nyní by mně kolem pozemku měla vést průjezdní silnice s navazující další zástavbou, což způsobí podstatnou změna charakteru lokality a tím i znehodnocení mé investice.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0341603/2021
Námitky

MMB/0341603/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s navrhovaným vymezením plochy veřejného prostranství na západním konci ul. Markůvky, a s navazujícími návrhovými plochami bydlení, jež jsou součástí rozvojové lokality Bc-5.

Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v místech žádoucích prostupů územím. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch, jejich součástí je veřejně přístupná zeleň, zejména vzrostlé stromy, a další vegetační prvky. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vyplývá povinnost vymezit na každé 2 ha zastavitelných ploch veřejné prostranství o rozloze min 1000 m2. Návrhové plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem splnění tohoto požadavku – budou sloužit jako rekreační zázemí pro navazující návrhové plochy bydlení. Z územního hlediska nelze o plochách veřejných prostranství a zeleně hovořit jako o znehodnocených pozemcích, naopak se jedná o pozemky, které přináší do území požadovanou kvalitu obytného prostředí. Tyto plochy jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna.

Dotčené rozvojové plochy bydlení navazují na již založenou obytnou strukturu v ulicích Markůvky a Nad Přehradou, vymezené veřejné prostranství pak zajišťuje dostupnost jednotlivých pozemků, dopravní obslužnost a celkovou prostupnost územím – poloha jeho vymezení je určena skutečností, že je v majetku SMB.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

1612

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

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341604/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f52

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail: [redacted]	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

DS

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

Městská část	Brno-jih, Brno-sever, Brno-střed, Bystrc, Dvorska, Horní Heršpice, Jundrov, Komín, Královo Pole, Lesná, Líšeň, Komárov, Medlánky, Mokrá Hora, Moravany, Obřany, Přízřenice, Řečkovice, Soběšice, Tuřany, Židenice aj.
Katastrální území	Brno-jih, Brno-sever, Brno-střed, Bystrc, Dvorska, Horní Heršpice, Jundrov, Komín, Královo Pole, Lesná, Líšeň, Komárov, Medlánky, Mokrá Hora, Moravany, Obřany, Přízřenice, Řečkovice, Soběšice, Tuřany, Židenice aj.
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Dopravní pozemky v rámci Brna.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Dopravní pozemky v rámci Brna.

Text připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Dopravní systém města Brna, jakož i blízkého okolí, je postaven převážně na radiálních dopravních cestách uvnitř Brna a na malém městském okruhu společně s velkým městským okruhem resp. s jeho vybudovanou částí, částečně doplněnou původními brněnskými ulicemi modifikovanými na čtyřpruhové průtahy a na relativně menším množství dalších propojení, která již nejsou tak kapacitní (podatel v tato dopravní propojení nepočítá místní komunikace v dané čtvrti intravilánu města). Na tato vnitroměstská propojení jsou vázána i dopravní propojení mimo intravilán Města Brna a v okrese Brno-venkov i na místech, kde by dané propojení měl realizovat sám okres Brno-venkov.

Brnu velmi chybí celá řada tangenciálních dopravních propojení, z nichž pouze některá jsou v upraveném územním plánu obsažena.

Např. lidé z Komína do Medlánek jsou nuceni jezdit přes Královopolské tunely nebo přes Hradeckou a pak na sever okolo Královo Pole nádraží nebo na sever do Kuřimi a pak na jih po magistrále I/43. Další komplikované trasy jsou ze Soběšic do Obřan, z Lesné do Obřan, od Velké Klajdovky k Obřanskému mostu, z ulice Pratecká na hlavní vjezd na letiště Brno, ze Šlapanic do Tuřan (průjezd hlavní silnicí skrze Slatinu je nyní uzavřen), z Chleborádovy na Moravanské lány, ale stačí i z K Železnici na Moravské lány, Z D1 do Ostopovic, z Řečkovic do Jinačovic, z ulice Stromovka do Jundrova, z Ondrovy na Rakoveckou, z Ondrovy na Letiště Medlánky, z Mokré Hory do Soběšic, z Kociánky na Haškovu, z Kšírovy na Pražákovu, z Rosické na Štýřické nábřeží apod.

Na některých z těchto tras (nikoli na všech!) se nacházejí biokoridory a odpočinkové zóny, i s nimi by však Město Brno mohlo pracovat formou stanovení povinnost vést pozemní komunikace např. v tunelu nebo na estakádách, které by byly zajištěny proti přenášení hluku.

Chybějící tangenciální propojení způsobuje zvyšování tvorby exhalací výfukových plynů a vytváření CO^2 silniční dopravou, což je v rozporu se střednědobými cíli České republiky. Kratší trasa daného propojení by snížila vypouštění množství chemických sloučenin do městského vzduchu.

Podatel tedy žádá pořizovatele územního plánu, aby dopravní propojení na těchto trasách prověřil, popřípadě tato chybějící propojení archivoval pro další aktualizace územního plánu a případně vyvinul součinnost s příslušnými městskými částmi ohledně identifikace a plánování nových potřebných dopravních spojení.

V Brně dne 29. 6. 2021	Podpis: [redacted] z datové schránky

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341604/2021
Námitky

MMB/0341604/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je obecně konstatováno, že Brnu chybí tangenciální dopravní propojení, z nichž pouze některé z nich jsou v upraveném návrhu obsaženy.
Některé trasy je doporučeno vést přes klidové zóny a biokoridory by bylo možné územím projít na mostech nebo v tunelu. Dále je požadováno prověření těchto tras, toto chybějící propojení archivovat pro další aktualizace územního plánu a případně pořizovatel vyvinul součinnost s příslušnými městskými částmi ohledně identifikace a plánování potřebných dopravních spojení.

Všechna v rámci podání uvedená doporučená vedení nových propojení nebyla předmětem projednání územně plánovací dokumentace.
V rámci Studie proveditelnosti SJKD jsou prověřovány i další propojení. Do návrhu územního plánu byly zahrnuty pouze prověřené trasy.
Z tohoto důvodu nelze požadavku v současné době vyhovět, ale je možné výsledky, které vyplynou ze závěrů Studie proveditelnosti SJKD, následně zapracovat.

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

1447

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341608/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f57

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

DS

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)	Pozemek 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.....

Vznáším námitku ke změně části plochy pozemku ze stavební pro rekreační účely na zahrádky a plochu pro krajinnou zeleň. Na uvedeném pozemku plánuji postavit objekt v souladu s nyní platným ÚP a změnou by došlo k výraznému znehodnocení pozemku a investic do přípravy projektu.
Oblast přímo sousedí a svým charakterem odpovídá plánované rozvojové lokalitě Ky-2 U hráze, kde je plánováno využití pro výstavbu. Žádám proto zahrnutí pozemku do stejné kategorie.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0341608/2021
Námitky

MMB/0341608/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha zahrádek a krajinné zeleně byla na předmětném pozemku vymezena v souladu s odborným názorem zpracovatele, který v lokalitě v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR JMK zapracoval do návrhu koridor dopravní infrastruktury Bc/1. V Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (z roku 2016) bylo vymezeno několik územních rezerv, které měly zajistit územní ochranu do doby prověření a výběru nejvýhodnější varianty. Možnosti vedení kapacitní silnice prověřila Územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě v jádrovém území OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno (zpracovatel: Knesl Kynčl, s.r.o.; možnost využití schválena dne 15. 1. 2019) a překlopením variant územních rezerv do invariantního dopravního koridoru se zabývá Aktualizace č. 1 ZÚR JMK (nabyla účinnosti dne 31. 10. 2020). Územní plán musí být uveden do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Tato trasa je zde uvedena v tunelové variantě. Proto lze předpokládat, že plocha zahrádek a krajinné zeleně zde byla zvolena jako ochrana před stavebním rozvojem, který by mohl komplikovat realizaci záměru, který je ve veřejném zájmu.

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

1310

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341609/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f58

	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 Bosonohy parc. č. [redacted]	

DS

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

Městská část	Brno-Bosonohy
Katastrální území	Bosonohy
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.....

Nesouhlasím se zařazením svého pozemku (viz výše) jako „plochy zahrádek" a požaduji, aby jeho funkční využití bylo stanoveno jako zastavitelná plocha pro „bydlení" (*variantně lze pro* „rodinné bydlení"), např. **B/d1 (B/r1)– plocha bydlení.**

Odůvodnění:

Mé námitce k připravovanému ÚP v r. 2020 bylo vyhověno jen částečně a navržená plocha lesa byla stanovena zpět na plochu zahrádek. Vlastníci všech tří sousedících pozemků p.č [redacted] k.ú. Bosonohy již dlouhodobě žádají o změnu funkce zahrádek na bydlení.

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, 2 a 3 v kap. 2 REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ v bodě (19) ukládá „hospodárně využívat zastavěné území". Rovněž schválené Zadání nového územního plánu v kap. 11.1 Bydlení, v bodě B. Zásady řešení a cíle, kterých má být dosaženo, stanoví, že „zásadním cílem koncepce bydlení města je vytvoření pestré nabídky dostupného bydlení pro všechny obyvatele". To je jeden z nástrojů k omezení suburbanizace, které je v kap. 1.2 Zadání definováno jako základní princip budoucího rozvoje města.

Předmětné pozemky jsou, v souladu s kap. 11.1 Bydlení, bod C, ihned zastavitelné a bezproblémové. Zastupitelstvo Městské části Bosonohy opakovaně souhlasilo s využitím předmětných pozemků pro bydlení (viz příloha).
Nezařazení předmětných pozemků do plochy bydlení tedy není v souladu se Zadání. Všechny tři pozemky jsou napojeny na veřejnou komunikaci. Vzhledem k jejich technické připravenosti i zahrnutí v zastavěném území jsou vhodné pro bydlení. Před dvěma lety byl nákladem jednoho z majitelů pozemků vybudován podélně s venkovními ploty veřejný vodovod, napojení na el. energii je bezproblémové. Každý z pozemků má vlastní přístup k veřejné komunikaci. V platném územním plánu i v návrhu nového územního plánu jsou vymezeny jako zastavěné území. Vzhledem k jejich technické připravenosti i zahrnutí v zastavěném území jsou vhodné pro bydlení.

V těsné blízkosti předmětných pozemků (cca 30 m) je již dnes stávající území bydlení, kde v posledních letech probíhá výstavba rodinných domů (oblast Achtelky). Oblast Achtelky v podstatě vznikla v minulosti v původní ploše lesa, přes les byla i vybudována asfaltová přístupová komunikace. Proto nemůže těsná blízkost lesa být důvodem pro odmítnutí návrhu. Předmětných pozemků se i nedotýká biokoridor ÚZES.

Na veřejném projednání návrhu nového ÚP dne 21.6.2021 byl vznesen dotaz, proč k zařazení předmětných pozemků do bydlení nedošlo. S argumentací pracovníků zpracovatele nelze souhlasit. Argument první, že stavební zákon neumožňuje stanovit plochy bydlení mimo zastavěnou část obce (vzdálenost od sídliště Kohoutovice cca 500m) nelze přijmout, protože 50m od předmětných pozemků vznikly v minulosti bytové domy ul. Achtelky a i ve stávající době v tomto místě probíhá výstavba dalších bytových domů. Argument druhý, že je v blízkosti biokoridor (nebo ÚZES) také není správný, protože i podle vyjádření OŽP Krajského úřadu Jihomoravského kraje je v předmětné lokalitě výstavba možná a nijak nenarušuje Evropsky významnou ptačí oblast nebo biokoridor. Argument třetí, že pozemky jsou v těsné blízkosti lesa také nelze objektivně přijmout, protože cca 100m od předmětných pozemků jsou již od roku 1995 bytové domy, které zasahují do lesa a také pro tuto výstavbu byly odprodány z majetku města Brna soukromým vlastníkům lesní pozemky pro výstavbu jim přístupové cesty.
Případná výstavba bytových domů s výškovostí 1 nemůže funkci okolního lesa nijak narušit. Oproti již stávajícím nedalekým bytovým domům a i v této době dalším stavěným (opět je přístup k těmto nově stavěným domům přístupová pouze lesní cesta) předmětné pozemky svým napojením na veřejnou infrastrukturu nemusí nijak zasahovat do přilehlého lesa (ze severní části jsou pozemky otevřeny ke komunikaci).
Z výše uvedených důvodů je tedy požadován změna funkční plochy na bydlení.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: doručení datovou schránkou – [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341609/2021
Námitky

MMB/0341609/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s plochou zahrádek a požaduje vymezit plochu bydlení nebo rekreace.

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.

Celé řešené území je rozděleno bezezbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (dále též „RZV“) podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m2) a v níže definovaných případech na 0,2 ha (2 000 m2) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. 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. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší 6,5 m.

Pro informaci také uvádíme, že v předmětné lokalitě je vymezený překryvný ochranný režim tzv. přírodní 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.

Na základě námitek vlastníků uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (6/2020) i přes "podměrečnost" dané lokality byly předmětné pozemky v souladu s kontinuitou platného ÚPmB a z důvodu legitimního očekávání vlastníků plynoucího z platného ÚPmB vymezeny v I. upraveném Návrhu ÚPmB dle stávajícího, ale také požadovaného využití území jako plocha zahrádek "I".

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 "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).

Nicméně k požadavku podatele uvádíme, že aktuálně není v dané lokalitě žádoucí zintenzivňovat využití území, které obklopuje cenné přírodní zázemí města vyjádřené v podobě lesního komplexu Kohoutovických lesů. Plocha bydlení by zde navíc vytvořila nevhodnou enklávu bez přímé návaznosti na zastavěné území.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341612/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f5b

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
1794

NÁ[redacted]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: [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Židenice (okres Brno-město);611115 parc. č. [redacted]	

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

Městská část	Židenice
Katastrální území	Židenice (okres Brno-město)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	par. č. 2404/1, 2404/2, 2406/4, 2406/36, 2406/4, 2406/47, 2460, 2461, 2459, 2404/2, 2457/1, 2406/27, 2406/5, 2457/7, 2455/2, 2457/4, 2455/1, 2457/5, 2456, 2453, 2454, 2451, 2452, 2450, 2449, 2448, 2447, 2445, 2445, 2444, 2443, 2442/1, 2441, 2442/2 v katastrálním území Brno Židenice
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zi-17 Rokycanova

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy:

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

1. <u>V celé rozvojové lokalitě Zi-17 Rokycanova požaduji nenavyšovat výškovou úroveň zástavby na hodnotu 3</u> (6-16 metrů s možností lokální dominanty 25 metrů) <u>a ponechat výškovou úroveň zástavby na hodnotě 2</u> (3-10 metrů) tak, jak je tomu ve stávajícím platném Územním plánu města Brna a i ve všech předcházejících variantách konceptu ÚPmB.

   a) Nerespektování charakteru předmětné lokality

   Navrhovaná změna nerespektuje celkově klidný charakter lokality s převažující nízkou zástavbou. Navýšením výškové úrovně zástavby by došlo ke zcela neúměrně vysoké zastavěnosti dané plochy a k znehodnocení architektonického rázu celé ulice Rokycanova i jejího okolí. Uvažovaný výrazný nárůst počtu obyvatel o 339 osob a pracujících o 196 (viz textová část upraveného Návrhu ÚPmB, Příloha č. 1.2 Karty lokalit, strana 334) by měl za následek významné zahuštění dopravy a zhoršení kvality života obyvatel dané lokality.

1 1

b) **Zařazení významné změny až do konečné fáze projednávání ÚPmB**

Příprava nového územního plánu je dlouhodobým kontinuálním procesem. Ve všech etapách pořizování územního plánu města Brna, jehož zadání bylo schváleno v roce 2007, nebyla lokalita *Zi-17 Rokycanova* řešena. Tato lokalita se objevila nově až v upraveném Návrhu ÚPmB v roce 2021. Již tato skutečnost je dosti zarážející vzhledem k tomu, že upravený Návrh ÚPmB má být výsledkem veřejných projednání z roku 2020. Pokud nově zadaná lokalita *Zi-17 Rokycanova* nebyla ani v jedné z případných variant Návrhu řešena, neměla by se ani nově objevit v upraveném Návrhu ÚPmB. Takto významná změna by měla projít standardním procesem připomínek a námitek a ne být řešena dodatečně v rámci konečné fáze přípravy nového ÚPmB.

Téměř nikdo z okolních vlastníků nemovitostí o takto významném návrhu změny nebyl informován.

c) **Probíhající odvolací řízení ve věci umístění dvou pětipodlažních bytových domů v předmětné lokalitě**

Společností Albellus s.r.o., IČO: 25341103, se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice, 621 00 Brno 21, zastoupená společností BOOS plan, a.s., IČO: 63481898, se sídlem Horova 3121/68, 616 00 Brno 16 podala dne 4.6.2020 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby dvou pětipodlažních bytových domů na pozemcích par. č. 2404/1, 2404/2, 2406/36, 2406/40, 2406/46, 2406/50,2483, 2518/1 v katastrálním území Židenice, obec Brno, při ul. Rokycanova.

Výstavba byla plánována na pozemcích, které jsou dle aktuálního Územního plánu umístěné v lokalitě s výškovou úrovní 2 (maximální výška 10 m) a indexem podlažní plochy (IPP) 0,8.

Navrhované stavby BD však generují hodnotu IPP = 3,07, čímž by v případě realizace záměru v dané lokalitě došlo ke čtyřnásobnému překročení hodnoty IPP.

1 Proti rozhodnutí Úřadu městské části města Brna-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování ze dne 14.1.2021, č.j. BZID 18425/20/OVUP/Scp o umístění stavby s názvem "Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů" na ulici Rokycanova (resp. Vaškova) bylo podáno odvolání dne 14.2.2021 a doposud o tomto odvolání nebylo rozhodnuto. Upravený Návrh nového ÚPmB zcela kopíruje plánovanou výstavbu pětipodlažních bytových domů v lokalitě označené B/v3. Je zcela zřejmé, že v procesu územního plánování dochází v případě lokality *Zi-17 Rokycanova* k upřednostnění zájmů komerčních nad zájmy veřejnými. 1

d) **Změna plochy C/k3 ve zkráceném postupu řízení**

U plochy označené v upraveném návrhu nového ÚPmB jako C/k3 došlo v rámci zkráceného postupu řízení ke schválení změny územního plánu a to ze „stabilizované smíšené plochy výroby a služeb SV" na návrhovou „plochu všeobecného bydlení BO" s indexem podlažní plochy IPP 1,5, což odpovídá maximální výškové úrovni zástavby na hodnotě 2 (3-10 metrů). Dle původního územního plánu byla tato lokalita označena IPP na úrovni 0,3. Ve zkráceném postup řízení tedy došlo k podstatnému navýšení výškové úrovně možné budoucí výstavby. Změna dané lokality byla vedena pod číslem B 184/15-OZ. Po schválení změny v rámci zkráceného postupu řízení je ve velice krátkém čase navrženo další významné navýšení výškové úrovně v rámci upraveného Návrhu nového ÚPmB, a to z hodnoty 2 na hodnotu 3. Opět je zde zcela zřejmé upřednostnění komerčních zájmů nad zájmy veřejnými.

e) **Negativní vyjádření k dříve vznesené Námitce vztahující se k lokalitě C/k3**

V průběhu procesu územního plánování byla k předmětnému území na pozemcích p.č. 2457/1, 2406/5, 2406/27 v k.ú. Brno Židenice vznesena Námitka investora pod č. N 2087, ve které byla požadována změna navržené výškové úrovně 2 v dané lokalitě na hodnotu 3 z důvodu plánované výstavby 4 podlažní bytových domů a bylo mu odpovězeno následovně: *Námitce se nevyhovuje. Navržená výšková úroveň (2) odpovídá převažující výškové úrovni okolní*

stabilizované zástavby a není vhodné ji měnit s ohledem na snahu o zachování urbanistické struktury a charakteru území.

V rámci procesu vytváření nového ÚPmB se k navýšení výškové úrovně ve stejné lokalitě (nyní označena jako C/k3) nejdříve Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna vyjádří zamítavě, následně je v rámci zkráceného řízení výšková úroveň ve stejné lokalitě navýšena a v konečné fázi přípravy ÚPmB je dokonce požadováno její další navýšení. Jedná se o zcela nepředvídaný a nekonzistentní způsob rozhodování.

1

f) Nesoulad textové části upraveného Návrhu ÚPmB se skutečností

V textové části upraveného Návrhu ÚPmB je u lokality *Zi-17 Rokycanova* uvedeno: *Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot: zajistit vstup do sportovního areálu.* Zvyšování výškové úrovně zástavy z hodnoty 2 na 3 nezajišťuje vstup do sportovního areálu. Navíc v současné době vstup do sportovního areálu zajištěn je a prodloužení ulice Vaškova defacto již existuje -viz katastrální mapa + ortofo parcely č .2406/36 v katastrálním území Židenice, obec Brno.

Dále je v popisu Charakteristiky lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot uvedeno: *Místo části sportovního areálu, dnes tenisové kurty je plánována výstavba nízké bytové zástavby, která nebude uzavírat blok, ale naopak umožní prostup do sportovního areálu uvnitř bloku. Tento prostup je také podmínkou realizace v lokalitě, případně by mělo dojít k prodloužení ulice Vaškova.*

Je zřejmé, že plánovaná výstavba dvou pětipodlažních domů nepatří do typu nízké bytové zástavby. Toto tvrzení je i v rozporu s grafickou částí, ve které jsou dané lokality navrhované na výškovou úroveň zástavby 3 (6-16 metrů s možností lokální dominanty 25 m).

1

2

2. **V rozvojové lokalitě Zi-17 Rokycanova na ploše označené jako B/v3 požaduji zachovat funkční využití ploch tak, jak to bylo uvedeno ve všech předcházejících variantách konceptu ÚPmB** . Tzn. změnit část plochy bydlení zpět na plochu sportu a zároveň zachovat výškovou úroveň na hodnotě 2. **Část plochy B/v3 změnit na B/v2 a část plochy B/v3 změnit na S/a2** – pozemek p.č. 2404/1, 2406/4, 2406/367 v k.ú. Brno Židenice.

Navrhovanou změnou funkčního využití pozemku na ploše B/v3 by došlo k zániku plochy určené ke sportu, která je v současné době využívána jako venkovní tenisové kurty, což je v rozporu s veřejným zájmem občanů Židenic. Opět je zde prosazován komerční zájem a zcela upozaděn zájem veřejný a zájem vlastníků nemovitostí v okolí.

2

V BRNĚ dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341612/2021
Námitky

MMB/0341612/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje nenavyšovat u předmětných ploch výškovou úroveň zástavby na hodnotu 3 a požaduje ji ponechat na hodnotě 2. Odvolává se na aktuálně platný ÚPmB a předcházející varianty konceptů ÚPmB. Předmětná plocha je v aktuálním návrhu rozdělena na plochy B/v3 a C/k3.

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, a to v rozvojové lokalitě Zi-17 změnit funkční plochu B/v3 na B/v2. 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 (u části rozvojové lokality dojde ke změně regulativu z B/v3 na B/r2). Touto úpravou je částečně reagováno na požadavky podatele.

U plochy C/k3 se však výšková úroveň zástavby snižovat nebude. V aktuálním návrhu ÚPmB došlo oproti předchozímu návrhu u předmětné části plochy k navýšení výškové úrovně zástavby z úrovně 2 na 3. Tato úprava reaguje na změnu aktuálně platného Územního plánu města Brna (ÚPmB 1994). Změna (ozn. B184/15-0/Z), byla vydána jako součást opatření obecné povahy č. 6/2020, které nabylo účinnosti dne 23.9.2021. Součástí této změny u předmětné plochy bylo mimo jiné navýšení indexu podlažní plochy (IPP) na hodnotu 1,5. V návaznosti na tuto změnu ÚPmB 1994, byla upravena (zvýšena) také výšková úroveň zástavby v aktuálním návrhu nového ÚP, aby byla s platným ÚP ve shodě. Tato část předmětné plochy (C/k3) vytváří podmínky pro přestavbu bývalého výrobního areálu a části obytné ulice na funkci smíšenou obytnou, která umožní vhodnější využití a revitalizaci části bloku. Vzhledem k tomu, že se v okolí předmětné plochy nacházejí domy s výškou přes 10 m, tak by i v případě realizace vyššího objektu či objektů, nemělo dojít k výraznému narušení rázu lokality.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje v lokalitě Zi-17 v ploše B/v3 část plochy B/v3 změnit na B/v2 a část plochy B/v3 na S/a2.

Jak vyplývá z vyhodnocení námitky č.1 je požadavku vyhověno z části ve snížení výškové úrovně z 3 na 2, nikoliv ve vrácení plochy bydlení do plochy sportu. 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 bydlení. V této části tedy nemůže být námitce vyhověno.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341614/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f5d

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

1390

NÁ ~~KA~~ 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 - ~~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)	Parcelní čísl[redacted] přilehlá plocha se stejným navrhovaným způsobem využití vymezená ulicemi Florianova, Košinova a Poděbradova a zároveň na druhé strany přibližně parkem u tunelu Královo Pole
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...

Podávám námitku ke změně v připravovaném územním plánu, ke které došlo v aktuálním návrhu oproti návrhu původně projednávanému a zároveň změně vůči současnému využití lokality. Lokalita přilehlá k ulici Florianova k části s lichými orientačnímu čísly v šíři několika parcel byla v platném územím plánu označena jako „plocha bydlení" – všeobecné bydlení, tedy lokalita vymezená prakticky pouze pro bydlení, také jako plocha stabilizovaná. Ve směru k parku přiléhajícím k portálům královopolského tunelu byla pak byla část v současném plánu označena jako plocha smíšená, avšak fakticky také jako lokalita k bydlení a užití na lokalitu smíšenou bylo pouze plánováno.
V návrhu byla část lokality označena jako B/r2, tedy jako stabilizovaná plocha určená k rezidenčnímu nízkopodlažnímu bydlení, což také odpovídá současnému využité lokality. Část přiléhající k parku přiléhajícím k portálům Královopolského tunelu byla pak byla zahrnuta do rozvojové lokality Po-2 s plánovanou možností přestavby na plochu komerční vybavenosti W/v3.
V aktuálně projednávaném návrhu územního plánu došlo ke spojení obou ploch do jednoho typu, část přiléhající k parku byla vyřazena z rozvojové lokality Po-2 a společně s částí přiléhající k ulici Florianova označena jako plocha smíšená obytná, tedy nikoliv sloužící nikoliv čistě k bydlení.

Podávám tedy námitku k této změna určení plochy, současné využité plochy je čistě obytné, v ploše se nachází maximálně autoservis, případně prostory odpovídající přibližně kancelářím. Tedy nikoliv žádná drobná výroba, dílny ani nic podobného a případně v podobné nebo nižší míře jako v jiných lokalitách určených k bydlení. Jakékoliv jiné využití, než čistě pro bydlení především v oblasti přiléhající k ulici Florianova je krajně nevhodné. Dopravní zátěž je již v současnosti velmi značná z důvodů příjezdu k průmyslovému areálu Košinova a jakékoliv další využití by vedlo k opětovnému nárůstu dopravy za únosnou mírů. V lokalitě je již v současnosti značný nedostatek parkovacích ploch, v širším okolí je již více provozoven a rozšiřování jiného využití, než pro bydlení by lokalitu nepřiměřeně zatížilo. Lokalita je také již značně zatížena hlukem, prachem a zplodinami z prostoru komunikací přiléhajících ke Královopolskému tunelu a jakékoliv jiné využití, než k bydlení by zátěž opět zvýšilo. Současná výstavba odpovídá rodinným domům, případně drobným bytovým domům a lokalita by byla značně narušena možností úpravy na jiný způsob využití. Možností výstavby jiného typu budov, než k bydlení by také došlo k znehodnocení, a to i finančnímu současně existující výstavby. Změna využití lokality je velmi zvláštní, prakticky nikde v okolí nedošlo k podobné změně spojené s převodem z plochy k bydlení na smíšenou.

V Brně dne ...29.6.2021.	Podpis: nahrazen odesláním z datové schránky.....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341614/2021
Námitky

MMB/0341614/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Řešení lokality přezkoumáno a řešeno tak, že lokalita vymezená VMO a ulicemi Poděbradova, Florianova a Košinova vymezena jako plocha C/r2 a veřejné prostranství. Vymezení plochy komerční vybavenosti vzhledem k reálným prostorovým poměrům je nedůvodné. V plochách C (smíšených obytných) je bydlení hlavním využití. Toto vymezení odpovídá skutečnému stavu využití území, struktuře a výšce zástavby a hlukové zátěži z VMO (vymezení plochy bydlení není považováno zpracovatelem za vhodné; hluková zátěž s omezeními pro hlukově chráněné objekty byla potvrzena SEA). Plocha C byla, jakožto plocha stabilizovaná, vyjmutá z rozvojové lokality Po-2. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

951

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341615/2021
listy: přílohy: 1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f5f

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

DS

Námitky zástupce veřejnosti Matěje Hollana na základě věcně shodných připomínek občanů Statutárního města Brna k Návrhu územního plánu města Brna týkající se Železničního uzlu Brno a zapojení VRT

k „Podstatně upravenému návrhu" Územního plánu města Brna (po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona)

V Brně, dne 29. 6. 2021.

Vzhledem k tomu, že dle Podstatně upraveného návrhu nebyl obsah věcně shodných připomínek, na základě nichž jsem podával jako zástupce veřejnosti námitku, zohledněn, trvám na všech podaných námitkám a k nim doplňuji následující:

1. Není možné, aby byl Podstatně upravený návrh postaven na výstupech z dílčího plnění vznikající SP („Studie proveditelnosti vysokorychlostních tratí Praha – Brno – Břeclav (zhotovitel: SUDOP Praha a.s., SUDOP EU a.s.; dílčí plnění 08/2020"). Pouze finálně schválená SP lze považovat za dokument, z kterého lze vycházet. Dílčí plnění představuje pracovní výstup projektanta, který se může do finální podoby libovolně měnit a nelze předjímat, jaký bude závěr.
2. Stále platí v červnu 2020 uvedená námitka, že nelze hovořit o navýšení kapacity, když je i v současné době neznámé, jak by bylo možné provést souběžně nákladní a osobní železniční dopravu sloučeným koridorem, kdy se naopak oproti dnešku kapacita železnice snižuje. Stále běží Zakázka: Modernizace ŽST Brno-Židenice a úpravy v ŽST Brno-Maloměřice. V rámci této velmi komplexní zakázky je znova řešena celá dopravní technologie brněnského železničního uzlu, ale jak je jistě známo i pořizovateli nového územního plánu, v současné době není žádný návrh řešení, jak problém identifikovaný již v roce 2018 vyřešit. Tím méně je nějaká schválená dopravní technologie. Z tohoto důvodu trvá rozpor se zadáním územního plánu, který naopak chce posílení a zrychlení železniční dopravy, zejména s částí *„Pro nákladní železniční dopravu vytvořit podmínky pro lepší organizaci a provoz jako základny pro rozvoj kontejnerové a kombinované dopravy včetně logistických center"*.

Z tohoto důvodu jako zástupce veřejnosti trvám jménem všech občanů, kteří mě k tomu zmocnili, na podaných námitkách a opakovaně žádám o jejich zapracování.

[redacted]

Zástupce veřejnosti na základě zmocnění z minulého roku

[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341611/2021
listy: přílohy: 1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f5a

DS

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67 601 67 Brno
posta@brno.cz

V Brně dne 29. 6. 2021

Připomínky k „Podstatně upravenému návrhu" Územního plánu města Brna (po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona)

Vzhledem k tomu, že dle Podstatně upraveného návrhu nebyl obsah připomínek, které jsem loni podával, zohledněn, trvám na všech podaných připomínkám a k nim doplňuji následující:

1. Není možné, aby byl Podstatně upravený návrh postaven na výstupech z dílčího plnění vznikající SP („Studie proveditelnosti vysokorychlostních tratí Praha – Brno – Břeclav (zhotovitel: SUDOP Praha a.s., SUDOP EU a.s.; dílčí plnění 08/2020"). Pouze finálně schválená SP lze považovat za dokument, z kterého lze vycházet. Dílčí plnění představuje pracovní výstup projektanta, který se může do finální podoby libovolně měnit a nelze předjímat, jaký bude závěr.
2. Stále platí v červnu 2020 uvedená námitka, že nelze hovořit o navýšení kapacity, když je i v současné době neznámé, jak by bylo možné provést souběžně nákladní a osobní železniční dopravu sloučeným koridorem, kdy se naopak oproti dnešku kapacita železnice snižuje. Stále běží Zakázka: Modernizace ŽST Brno-Židenice a úpravy v ŽST Brno-Maloměřice. V rámci této velmi komplexní zakázky je znova řešena celá dopravní technologie brněnského železničního uzlu, ale jak je jistě známo i pořizovateli nového územního plánu, v současné době není žádný návrh řešení, jak problém identifikovaný již v roce 2018 vyřešit. Tím méně je nějaká schválená dopravní technologie. Z tohoto důvodu trvá rozpor se zadáním územního plánu, který naopak chce posílení a zrychlení železniční dopravy, zejména s částí *„Pro nákladní železniční dopravu vytvořit podmínky pro lepší organizaci a provoz jako základny pro rozvoj kontejnerové a kombinované dopravy včetně logistických center"*.

[redacted]

MMB/0341615/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0341615/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je trváno na všech dříve podaných námitkách s doplněním následujícího:
Podatel uvádí, že není možné, aby byl podstatně upravený návrh postaven na výstupech dílčího plnění vznikající studie proveditelnosti vysokorychlostních tratí Praha – Brno – Břeclav.
Dále je konstatováno, že není možné hovořit o navýšení kapacity, když je neznámé, jak je možné provést souběžně nákladní a osobní dopravu sloučeným koridorem a doposud nebyla dořešena a předložena dopravní technologie, která by potvrdila možnosti posílení a zrychlení železniční dopravy.

K dříve podaným bodům uvádíme:

Námitka č.1
V rámci podání je vysloven názor, že neexistuje závazné rozhodnutí o finálním výběru varianty modernizace ŽUB a je požadováno zakotvení tratí v územním plánu pro všechny varianty obsažené ve Studii proveditelnosti ŽUB.
V této souvislosti je vysloven požadavek na vymezení všech stávajících ploch pro železnici plochami dopravní infrastruktury a je vysloven názor, že dopad do území je minimální.
Podatel požaduje v případě potřeby vrátit se k zadání a upravit jej.
Podatel uvádí potřebu vrátit se k zadání a upravit jej. Rovněž zmiňuje dotčení v oblasti Klíny viz. níže Námitka č.4.
Územní plánování je dlouhodobý proces, přičemž v jednotlivých fázích projednání je nutné řešení upravovat v souvislosti s aktuálním stavem Politiky územního rozvoje a nadřazené územně plánovací dokumentace, ale rovněž se schváleným zadáním.
Vymezení ploch stávajících železničních tratí plochou dopravní infrastruktury D nebylo předmětem projednání návrhu.
Pokud by k takové změně mělo dojít, tak lze konstatovat, že by řešení vedlo úplně k jinému návrhu územního plánu, než byl předmětem projednání.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.

Námitka č.2
V rámci podání je požadováno vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější hromadnou dopravu, tedy systémem územních rezerv nebo dopravních koridorů zajistit podmínky pro obě základní varianty. Dále je vysloven názor, že předložený návrh je v rozporu se zadáním a je třeba jej upravit.
Obecně je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území.
Tedy zajistit vyvážené podmínky pro všechny složky, nicméně je nutné v územním plánu navrhnout invariantní řešení a tomu uzpůsobit přiměřený rozvoj. Pokud by návrh měl obsahovat všechny územní rezervy pro kombinaci sledovaných základních variant, tak pro město velikosti Brna to bude znamenat jiný způsob rozvoje, což by mělo vliv na poměr vyváženosti sledovaných složek udržitelného rozvoje.
Pokud se jedná o návrh hromadné dopravy, tak odpovídá dlouhodobě sledované koncepci, kterou dále doplňuje a rozvíjí. Tím jsou vytvořeny územní podmínky v podobě koridorů a ploch dopravní infrastruktury. Koridory územních rezerv jsou navrženy jako lokální propojení území, které mají být prověřeny pro doplnění navrženého systému, nikoliv pro varianty rozdílného řešení v souvislosti s jinou polohou nádraží.
Případná organizace dopravy, konkrétní linkování a způsob dopravní obsluhy je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu.

MMB/0341615/2021
Zástupce veřejnosti

Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.3
V rámci podání je vysloven nesouhlas s vypuštěním územní rezervy RDZ02 a požadováno její ponechání do doby skutečného rozhodnutí o variantě modernizace ŽUB. Dále je zmíněn zásah do zástavby při ulici Klíny z důvodu doplnění další koleje - viz. níže Námitka č.4.
Územní plánování je dlouhodobý proces, přičemž v jednotlivých fázích projednání je nutné řešení upravovat v souvislosti s aktuálním stavem Politiky územního rozvoje a nadřazené územně plánovací dokumentace, ale rovněž se schváleným zadáním.
Z pozice Ministerstva dopravy nebo správce železniční dopravní cesty tento požadavek uplatněn nebyl a rovněž nebyly uplatněny podmínky k navrženému řešení a grafickému zapracování.
Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět.

Námitka č.4
V rámci podání je požadováno při vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj vyhodnotit dopady plynoucí z případné nutnosti vybudovat pro dostatečnou propustnost pátou kolej v Židenicích, což má přímý dopad na oblast kolem ulice Klíny.
Požadavek je nad rámec řešení územního plánu. Posuzovat hypotetické vlivy nebo modelové stavy z hlediska kapacity je možné v rámci studie proveditelnosti, kdy jsou různé varianty posouzeny a vyhodnoceny, nebo v rámci technického řešení konkrétních úseků, nikoliv v rámci koncepce územního plánu.
Pokud vyvstane potřeba koridory rozšířit v souvislosti s podrobnějším prověřením správce železniční dopravní cesty nebo změnit v souvislosti se změnou řešení je toto záležitostí změny nebo projednání nového územního plánu.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.

K nově uplatněným bodům uvádíme:

Z územního hlediska byl Návrh pro opakované veřejné projednání upraven na základě požadavku dotčeného orgánu a plochy byly v některých místech upraveny s ohledem na současný stav prověřování.
Pokud v budoucnu vyvstane potřeba další úpravy ploch dopravní infrastruktury D, které nebude možné vyřešit v rámci obecných podmínek, je možné toto řešit v rámci změny územního plánu.
Územním plánem jsou obecně vytvářeny územní podmínky pro umístění konkrétního záměru. Vlastní organizace dopravy v území nebo kapacita železniční dopravní cesty není předmětem řešení územního plánu.
Z tohoto důvodu není pro řešení územního plánu podstatné, zda konkrétní koncepční oborové studie jsou dokončeny nebo ve zpracování.
Dotčený orgán vyhodnotí v rámci ochrany veřejných zájmů potřebu uplatnit podmínky ve svém stanovisku v rámci konkrétní fáze projednání a na základě dohody je řešení upraveno nebo zpřesněno.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341616/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f60

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

1611

JS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

V Brně dne 29. 6. 2021

Identifikační údaje podatelů, včetně podpisů

[redacted]

Jsme dotčenými vlastníky ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona jako vlastníci výše uvedených pozemků v katastrálním územní Husovice a také jako vlastníci staveb, které jsou součástí těchto pozemků. Pro vyloučení pochybností upozorňujeme na to, že za dotčené vlastníky dle citovaného ustanovení se považují nejen vlastníci pozemků, kterých se změna územního plánu přímo týká, ale i další osoby jako mezující sousedé nebo i vlastníci vzdálenější pozemků a staveb, pokud mohou být dotčena jejich práva (k tomu blíže viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č.j. 2 Ao 2/2007 – 73 nebo nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. 19/99 Pl.).

Spatřujeme možnost přímého dotčení našich pozemků, staveb a práv zejména v negativních dopadech možné budoucí výstavby a následného užívání staveb realizovaných na základě projednávané změny územního plánu v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova, a to zejména na kvalitu bydlení v rodinných domech a užívání námi vlastněných pozemků, které sousedí s územím dotčeným změnou nebo se nacházejí v bezprostředním blízkosti hranic tohoto území, a také na životní prostředí. Domníváme se, že budoucí výstavba na dotčeném území bude mít ve vztahu k našim pozemkům a stavbám za následek zvýšení hlučnosti, prašnosti a dopravní zátěže, zhoršení světelných podmínek a zastínění, dále také zhoršení dopravní obslužnosti a možností parkování. Dále bude mít negativní dopady na životní prostředí a změní celkový ráz dané oblasti.

Mnoho majitelů zakoupilo nemovitost v této lokalitě právě na základě nízké zástavby, a tudíž nízké osídlenosti lokality. S ohledem na současnou realizaci VMO Tomkovo náměstí vedoucí ke zhoršení podmínek v ulici Bratří Mrštíků považujeme za zcela nevhodné dotčení našich práv nad to ještě další stavbou. Celý projekt Nové Dukelské a revitalizace plochy areálu Zetoru lze dle našeho názoru realizovat citlivěji k současné zástavbě, nežli je v územním plánu navrhováno, a k tomu směřují naše námitky uvedené níže.

Text námitek
1. **Navržené hodnoty výškové úrovně zástavby v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská - Provazníkova na hodnotách C/k5 a C/k6 jsou nepřiměřeně vysoké a měly by být sníženy. Navržené hodnoty nepřiměřeně převyšují stávající výšky staveb aktuálně umístěných na těchto plochách a také nepřiměřeně převyšují stávající skutečnou výškovou úroveň i navrhovanou výškovou úroveň zástavby okolních ploch aktuálně umístěných v bezprostřední okolí těchto ploch, zejména v ulici Bratří Mrštíků.** Změna územního plánu musí vždy zohledňovat dopad změny na sousední území a zajistit, aby dopad změny a nové zástavby na okolní zástavbu nedotčenou změnou byl přiměřený. V tomto případě však dochází k tomu, že do území, které je v současné době obsazeno zejména nízkými jednopodlažními a dvojpodlažními objekty, ve většině případů rodinnými domy (toto platí zejména pro ulici Bratří Mrštíků), bude nově umožněno umisťovat výškové stavby, neboť se při výpočtech účelově vycházelo ze stavu na hlavní třídě, ulici Dukelské, která na území nové zástavby navazuje na pouze na jednom jeho okraji. Ulice Bratří Mrštíků však má zcela jiné parametry. Jedná se primárně jednopodlažní domy a nestabilní podloží domů na Bratří Mrštíků. Například na ploše 23 přímo sousedící s našimi pozemky Bratří Mrštíků, nově územní plán umožňovat umístění budov do výšky 28 m s dominantou do 40m, což vytváří extrémní nepoměr stávající výškou budov v území a výškou stávající zástavby v území bezprostředně sousedícím s nově plánovanou zástavbou dle změny územního plánu. Žádáme proto o výrazné snížení navržených hodnot výškové úrovně zástavby v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská - Provazníkova, a to na hodnotu maximálně c/k3.
2. **Pokud nedojde k vyhovění námitce č. 1, ze stejných důvodů, jako jsou uvedeny, by mělo dojít k rozdělení ploch na více menších ploch a regulativy jejich využívání by měly být nastaveny tak, aby nedošlo k nepřiměřenému negativní dopadu na území nedotčené změnou, zejména na rodinné domy v ulici Bratří Mrštíků.** To lze zajistit například vytvořením nových ploch, které budou sousedit s ulicí Bratří Mrštíků, a tyto nové plochy vymezit jako plochy nestavební, např. jako plochy městské zeleně. Je reálné předpokládat, že konstrukce domů („statika“) v ulici Bratří Mrštíků bude negativně ovlivněna stavbami s hlubokými základy, umístěnými v těsné blízkosti v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská - Provazníkova. Důsledkem změn vyplývajících z navrhovaného územního plánu tedy bude ohrožení statiky domů na Bratří Mrštíků, a tedy i reálné ohrožení jejich obyvatel. Chtěli bychom upozornit na historickou povahu stávající zástavby, která ve studii není nikde zohledněna. Většina rodinných domů na ulici Bratří Mrštíků byla vybudovaná jako součást dělnické čtvrti na konci 19. století. Jedná se o převážně malé domky, které jsou nepodsklepeny s velmi mělkými základy na neúnosném podloží – především fluviální sedimenty řeky Svitavy, která protéká v blízkosti zájmového území. I v případě vyšších domů v ulici platí, že hloubka základů je minimální, nevyhovuje současným standardům a hrozí, že při zásazích do vrstev pod povrchem může dojít k poškození nebo až ke hroucení těchto objektů.
3. **Urbanisticky plochy v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova s ohledem na stanovené regulativy nebudou nijak přirozeně navazovat na současnou zástavbu a zcela změní ráz prostředí. Vysoká nebo hustá zástavba se realizuje v těsné blízkosti uličky s nízkými rodinnými domky obklopenými zahrádkami, směrem k řece pak pokračující stezkou pro**

pěší a přecházející v biotop, kde v současné chvíli žije řada zvířat běžně žijících v divoké přírodě, jak bude podrobněji popsáno níže v dalších námitkách.

4. **V lokalitě Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova by mělo být dalšími regulativy využití území nastaveno tak, aby nedošlo k nepřiměřenému negativní dopadu nové výstavby na stávající zástavbu, zejména na rodinné domy v ulici Bratří Mrštíků.**

5. **Návrh změny územního plánu v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova nedostatečně zohledňuje skutečnost, že dotčené i okolní plochy jsou součástí městské památkové rezervace (ochranného pásmo pro historické jádro města Brna).**

6. **Návrh změny územního plánu vč. vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území zcela nedostatečně zkoumá vliv změny na faunu, flóru a ekosystémy existující v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova na plochách dotčených změnou.**

Zejména není nijak zohledněna existence svébytného biotopu částečně lesního charakteru, který vznikl v důsledku dlouhodobého nevyužívání části s odhadovanou celkovou rozlohou více než 10 000 m2 (zejména pozemky v k.ú. Husovice, parc. č. 916/3, 916/2, 916/4, 956/1). Toto území je v prostoru širšího centra města unikátní a biologicky cenné, neboť se jedná o prostor po dobu posledních několika desítek let nezasažený lidskou činností. Prostor je v současné době obýván velkým množstvím živočichů jako jsou savci (např. veverky, ježci, lišky a další druhy malých šelem), hnízdící ptáci (např. drozdi), některé druhy plazů a obojživelníků a hmyz. Dále se na tomto území nachází velké množství vzrostlých stromů (v mnoha případech s výškou převyšujících 15 metrů), keřů a další druhů rostlin. Přitom nebylo jakkoli prokazatelně vyloučeno, že se jedná o prostor s výskytem některého z chráněných druhů podle zákona o ochraně přírody a krajiny, zejména některého z kriticky ohrožených druhů. Zpráva SEA však existenci takovéhoto ve městě unikátního ekosystému vůbec nezmiňuje a lze tedy předpokládat, že ji nijak nezkoumala.

Dále je nedostatečně zohledněn ekosystém okolo řeky Svitavy a jejího koryta, který se nachází v dotčeném území a který je obýván dalšími druhy živočichů. Zejména lze zmínit opakovaný pozorovaný výskyt bobrů a vyder.

7. **Zpráva SEA zcela rezignuje na zjišťování skutečného stavu výskytu chráněných druhů v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova podle zákona o ochraně přírody a krajiny na dotčeném území, pouze bez dalšího neodůvodněně prohlašuje, že se jejich trvalý výskyt nepředpokládá.**

Přitom opakovaný výskyt minimálně některých z těchto druhů (viz např. drozdi, veverky a bobři uvedení v námitce č. 6) byl na dotčeném území pozorován jak dotčenými vlastníky, tak dalšími osobami. Například běžně přítomné stromy se stopy okousání od bobrů jsou například jasným důkazem jejich přítomnosti, který nelze nijak zpochybnit.

8. **V biotopu v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova v okolí řeky je v úseku mezi ulicí Bratří Mrštíků a Gargulákovou aktuálně umístěn výběh pro psy, který je využíván mnoha majiteli psů jak z městské části Husovice, tak Židenice. Pro obyvatele Husovic je jedním ze dvou možných přístupů právě ulice Bratří Mrštíků. V novém územním plánu však není zřejmá průchodnost z Bratří Mrštíků k řece, v důsledku vedení Nové Dukelské.**

Současně asi umístění výběhu pro psy v těsné blízkosti frekventované Nové Dukelské nepřipadá v úvahu, náhradní řešení nikde není popsáno, ale pro mnohé místní obyvatele by zrušení výběhu

bez náhrady v těsné blízkosti bylo kritické. Mnoho obyvatel zakoupilo nemovitost v této oblasti právě s ohledem na okolní prostředí včetně výběhu pro psy.

9

9. **S ohledem na plánovanou výškovou úroveň zástavby v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova i navržené druhy zastavěných ploch, předpokládající poměrně velký díl rezidentů i návštěvníků dané oblasti, dojde k obrovskému nárůstu dopravy v městských částech Husovice a Židenice. Toto má primárně řešit Nová Dukelská, avšak jedná se primárně o řešení obslužnosti dané oblasti, nikoli o řešení přesunů zdejších nových obyvatel a návštěvníků v rámci města Brna. Studie tedy neřeší dopad nové zástavby s vysokou výškou na současný VMO.**

9

Bez ohledu na stav realizace VMO v době dokončení nové zástavby obsloužené ulicí Nová Dukelská dojde po jejím osídlení k vysokému nárůstu automobilů právě v části VMO, které je již nyní daleko za svými limity a již dnes zde bývají i hodinové zácpy. V případě, že se Nová Dukelská napojí na stávající VMO, resp. VMO po realizaci stavby Tomkovo náměstí, ale stále ještě před realizací dalších staveb (zejména Vinohradského tunelu), způsobí obě místa napojení Nové Dukelské na VMO jednoznačně úzká hrdla a mimo to zablokují VMO v oblasti Husovic a Židenic ještě více. I po finalizaci úprav VMO může v důsledku velkého počtu nových obyvatel začít v oblasti Židenic opět docházet ke stavu dopravního kolapsu.

Považujeme tedy za velice diskutabilní problematickou oblast Husovic a Židenic změnou územního plánu vysokou výškou a navrženým typem využití jednotlivých ploch vědomě zahltit tisíci nových automobilů, ačkoli stávající problémy byly vyhodnoceny jako natolik kritické, že jsou řešeny modernizací VMO v ceně 38,3 miliard korun a s nepříjemnými dopady na obyvatele města při výstavbě jednotlivých úseků s odhadovaným dokončením prací až v roce 2035.

Současně se bohužel dá (na základě zkušeností z jiných ulic v okolí VMO) též přepokládat, že Nová Dukelská bude „zneužívána" jako zkratka umožňující vyhnutí se dopravní zácpě na VMO a reálný provoz tak na této ulici být mnohonásobně vyšší, nežli je aktuálně ve studii uváděno. Nebude tedy sloužit jako páteřní komunikace pro novou oblast, ale jako zkratka pro vozidla jedoucí po VMO.

10

10. **Vzhledem k neustále se zvyšujícímu počtu automobilů a současně problematické vytváření nových parkovacích míst ve staré zástavbě městských částí Husovic i Židenic by bylo pro občany těchto městských částí jistě přínosné vybudování většího otevřeného a poplatky nezatíženého parkoviště jak v areálu bývalé Zbrojovky, tak v areálu Zetoru, které by bylo podmínkou celého projektu. Mělo by proto dojít k vyčlenění části ploch pro parkování vozidel stávajících rezidentů v oblasti.**

10

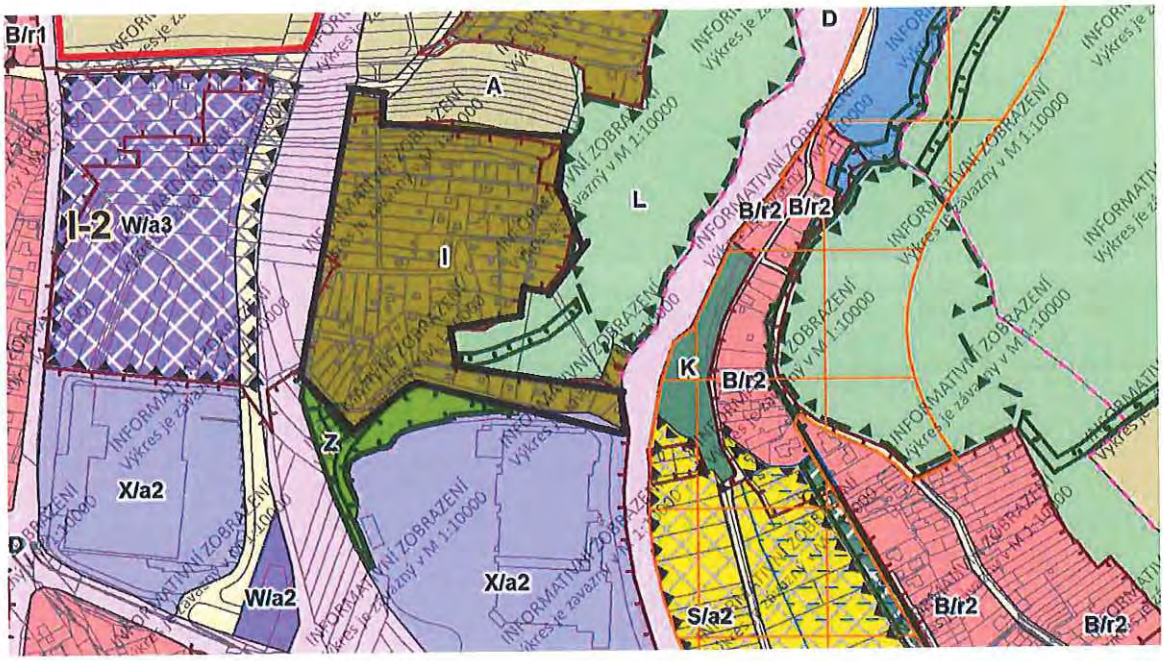
Současné limity na počet parkovacích míst, které jsou pro novou výstavbu použity, zcela jistě za několik let přestanou odpovídat reálným potřebám obyvatel města Brna a ve chvíli, kdy poslední možné plochy budou zastavěny, nebude již tuto potřebu možné nijak řešit. S ohledem na skutečnost, že většina obyvatel uvedených městských částí bude změnou územního plánu negativně dotčena minimálně co se týče snížení přírodní plochy, zhoršení kvality ovzduší, výrazné zvýšení koncentrace dopravy v oblasti a snížená dopravní obslužnost a kvalita života v době stavby, bylo by toto jednou z možných a dostupných kompenzací, které se nabízejí, a současně ukázkou územního plánu skutečně reflektujícího budoucí rozvoj města.

Není-li na toto v rámci rozvoje města brán zřetel, minimálně by měla být v rámci projektu kompenzována reálně využívaná parkovací místa na Bratří Mrštíků, která stavbou Nové Dukelské bez náhrady zaniknou.

11

11. **Celá lokalita Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova je označena jako rozvojová, nijak se ale nereflektuje, že část území je zaplněna starou zástavbou s problematickými parametry (nízká uliční šíře, nevyhovující stavební normy, nedostatek parkovacích míst), proto minimálně v její části nelze takový rozvoj dle územního plánu reálně zajistit.**

11


B/r1
A
I-2 W/a3
I
L
D
B/r2
B/r2
K
B/r2
Z
X/a2
D
W/a2
X/a2
S/a2
B/r2
B/r2
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
Výkres je závazný v M 1:10000

MMB/0341616/2021
Námitky

MMB/0341616/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rozvojové lokalitě Hu-1 bývalá Motorárna navrhujete snížení výškové úrovně z hladiny C/k4, C/k5 a C/k6 na úroveň C/k3.

Středem rozvojových lokalit Hu-1 a Ze-2 je navržena městská třída Nová Dukelská. Podél městské třídy bude snížena výšková úroveň na hladinu C/k4 z navrhované C/k5. Výšková úroveň podél nové městské třídy bude na hladině 4 v celé délce sjednocená. Ostatní výškové úrovně zůstanou zachované dle Návrhu ÚPmB. Plocha C/k6 směrem k řece se bude rozvolňovat do takzvané hybridní struktury pro maximální prostupnost k pásu zeleně. Snadno překročitelné musí být také protipovodňové zábrany na nábřeží.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vyslovujete obavu z negativního ovlivnění staré původní výstavby rodinných domů podél ulice Bratří Mrštíků. Zejména máte obavu z účinků vysokých staveb na převážně nepodsklepené přízemní rodinné domy.

Konkrétní rozmístění objektů nové zástavby, odstupy od rodinných domků, hloubku založení nemůže řešit Návrh ÚPmB, který pracuje s plochami různého využití. Statické účinky nemohou být součástí řešení Návrhu ÚPmB. Popisované problémy se stanou součástí řešení územního rozhodnutí a stavebního povolení. Řešení ÚPmB v menších specifikovaných plochách, jak navrhujete, územní plán vydaný v měřítku 1:10000 nedovoluje (čitelnost, seznatelnost ÚP).

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Namítáte, že navrhovaná zástavba nenavazuje na drobné měřítko většinou přízemních původně dělnických rodinných domů a že nová zástavba zcela změní ráz prostředí. Obáváte se negativního dopadu zejména na rodinné domy v ulici Bratří Mrštíků.

Rozvojová lokalita Hu-1 byla vybraná zpracovatelem ÚPmB a většinovým vlastníkem parcel pro umístění ploch s výškovou úrovní 4 a 6 kolem nové městské třídy Nová Dukelská. Směrem k ulici Dukelská jsou navrženy plochy C s výškovou úrovní 3. Se zahradami rodinných domů ulic Bratří Mrštíků a Gargulákova budou sousedit spíše tyto plochy s výškovou úrovní 3. K podstatné změně v charakteru území jistě dojde, ovšem ve srovnání s halou Motorárny, betonovým oplocením a divokou zelení bude změna zanedbaného území spíše k lepšímu. Na průchodnost směrem k řece bude v návrhu umístění konkrétních objektů kladený velký důraz. Plocha C zajišťuje i možnost umístění občanské vybavenosti, služeb, sportovních ploch apod. Minimálně 30 % musí plocha C vymezit pro zeleň pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle podatele by v předmětné rozvojové lokalitě (Hu-1) mělo být využití území nastaveno dalšími regulativy, tak aby nedošlo k nepřiměřenému negativnímu dopadu nové výstavby na stávající zástavbu, zejména na rodinné domy v ulici Bratří Mrštíků.

Uspořádání struktury města je v návrhu ÚPmB u jednotlivých ploch určeno prostřednictvím mnoha obecných regulativů (požadavky na maximální velikost bloku, prostupnost, požadavky uspořádání pro městské třídy, stavby ve stabilizovaném území, podíl intenzivní zeleně v základní ploše) a prostřednictvím prostorových regulativů, resp. dvou parametrů: specifikací struktury zástavby a specifikací výškové úrovně zástavby. Nad rámec obecných regulativů je využití předmětné rozvojové lokality dále regulováno stanovenými zpřesňujícími podmínkami, které jsou uvedeny v kartě lokality textové části územního plánu. Zpracovatel vzhledem k výše uvedenému nepovažuje za nutné, nastavovat pro předmětnou rozvojovou lokalitu další zvláštní regulativy. Při změnách využití území jsou v návrhu ÚPmB vždy posuzovány širší souvislosti v území tak, aby docházelo k minimalizaci vzájemných rušivých vlivů dané plochy přestavby a jejího okolí.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Umisťování staveb vyšších než úroveň 3 podléhá v blízkosti historického jádra města Brna posouzení z daných výškových bodů, jejichž spojnice je v hlavním výkrese ÚPmB vyznačena černou čerchovanou čárou. Výškové stavby nesmí narušit siluetu města. Rozvojová lokalita bývalé Motorárny v takto vymezeném území neleží. Rozvojová lokalita Hu-1 je však součástí ochranného pásma MPR. Toto ochranné pásmo chrání především hodnotnou blokovou zástavbu 19. a počátku 20. století, případně historická veřejná prostranství bývalých předměstských obcí. Novou zástavbu uvnitř ochranného pásma MPR posuzuje Odbor památkové péče MMB ve spolupráci s Národním památkovým ústavem.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podle podatele návrh změny územního plánu včetně vyhodnocení vlivu ÚPD na udržitelný rozvoj území zcela nedostatečně zkoumá změny na faunu, flóru a ekosystémy existující v lokalitě HU-1 Nová Dukelská – Provazníkova na plochách dotčených změnou. Autor dále zmiňuje veverky, ježky a lišky, hnízdící drozdy a blíže neurčené druhy obojživelníků a hmyzu a vzrostlé stromy s výškou 15 m.

Prostředí města, zejména prostor brownfieldu a současný stav koryta řeky v tomto území, neskýtá předpoklad trvalého výskytu zvláště chráněných druhů šelem, žádný ze zmíněných živočichů není zvláště chráněný a v rámci města je běžný. Řešenou změnou spočívající v transformaci území bývalé továrny na multifunkční čtvrť s oproti stávajícímu stavu vysokým podílem veřejně přístupné zeleně a revitalizací prostředí kolem řeky nedojde ke zhoršení životních podmínek zde přítomných živočišných druhů. V rámci orientačních terénních průzkumů a z rešeršních zdrojů (např. informační systém BioLib neeviduje žádné pozorování Lišky obecné z tohoto území) rovněž nevyplývají pozorování, resp. trvalý výskyt zvláště chráněných druhů. Případné vlivy konkrétních staveb na populace zvláště chráněných druhů, pokud by byly v dotčeném území zjištěny, a výjimky z jejich ochrany je třeba řešit na úrovni konkrétních stavebních záměrů, pomocí biologického průzkumu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zpráva SEA, podle podatele, zcela rezignuje na zjišťování skutečného stavu výskytu chráněných druhů v lokalitě Hu-1 Nová Dukelská – Provazníkova, podle zákona o ochraně přírody a krajiny na dotčeném území, pouze bez dalšího neodůvodněně prohlašuje, že se jejich trvalý výskyt nepředpokládá.

Podle zpracovatele VVURU prostředí města, zejména prostor brownfieldu a současný stav koryta řeky v tomto území, neskýtá předpoklad trvalého výskytu bobrů, jako zvláště chráněného druhu. V rámci orientačních terénních průzkumů a z rešeršních zdrojů (např. informační systém BioLib) rovněž nevyplývají pozorování, resp. trvalý výskyt bobra v tomto území. Databáze BioLib uvádí jeho občasný výskyt v Brně, ale neobsahuje žádný záznam o jeho pozorování. Veverky a drozdi jsou ve městě druhy zcela obvyklými, nejsou chráněni, žijí v symbióze s člověkem a pro svůj život využívají i lidských obydlí a staveb. Uvažovaná revitalizace tohoto území včetně rozšíření zastoupení zeleně, přírodě blízkých úprav nábřeží a protipovodňových opatření jejich případnému výskytu a životním podmínkám spíše prospěje, zejména v rámci nově navrhovaných ploch městské zeleně podél řeky Svitavy. Tyto plochy městské zeleně zajistí vytvoření kvalitního nábřeží s protipovodňovými opatřeními. Nábřeží bude sloužit pro každodenní rekreaci a odpočinek nejen obyvatel města ale rovněž rozšíří a zlepší životní podmínky přítomných živočišných druhů. Současný biokoridor podél řeky je nefunkční.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel vyjadřuje obavu nad budoucností výběhu pro psy, který je aktuálně vymezen na břehu řeky Svitavy a dále obavu nad přístupem k nábřeží řeky Svitavy z ul. Bratří Mrštíků, který je v současnosti možný, ale z návrhu ÚPmB není zřejmé, zda bude zachován.

Předmětný výběh pro psy se nachází na ploše, která je v návrhu ÚPmB vymezena jako plocha městské zeleně (Z). Není tedy součástí rozvojové lokality Hu-1, jak uvádí podatel a prostor pro psí výběh bude i nadále volný (plocha se nebude zastavovat). Plochy městské zeleně podél řeky Svitavy zajistí vytvoření kvalitního nábřeží s protipovodňovými opatřeními. Nábřeží bude sloužit pro každodenní rekreaci a odpočinek nejen obyvatel nové výstavby. Není v kompetenci ÚP rozhodovat o tom, zda zde bude výběh pro psy zachován, zda bude vymezen někde jinde nebo bude případně zrušen bez náhrady. Plochy pro volný pohyb psů se v rámci města Brna vymezují formou obecně závazné vyhlášky.

Přesné vedení uliční sítě, řešení obslužných komunikací a nezastavěných ploch bude určeno až v rámci konkrétního stavebního záměru. Celá rozvojová lokalita však musí mít zachovánu prostupnost, především prostupnost k řece Svitavě, kde se očekává vybudování nábřeží a PPO. Přístup z ulice Bratří Mrštíků k nábřeží tudíž bude i v budoucnu možný.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel zpochybňuje, zda současná dopravní infrastruktura v případě dokončení plánované výstavby v předmětné rozvojové lokalitě, dokáže pojmout nárůst intenzity dopravy, který bude způsoben přítomností nových rezidentů a návštěvníků této lokality (předpokládá se, že jich bude několik tisíc). Podatel z toho důvodu zpochybňuje, zda je výšková úroveň zástavby v předmětné rozvojové lokalitě zvolena vhodně.

Výšková úroveň zástavby zvolená pro předmětnou rozvojovou lokalitu je stanovena na základě odborného posouzení zpracovatele. Předmětná lokalita má přímou vazbu na zásadní infrastrukturu (blízkost VMO), železniční stanici Židenice a také na vedení linek MHD. To vytváří základní předpoklady proto, aby lokalita zvládla výše zmíněný počet rezidentů a návštěvníků pojmout.
Územní plán města Brna nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Územní plán pouze vytváří předpoklady pro výstavbu a zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Žádáte v souvislosti s plánovanou novou výstavbou bytových domů vybudování většího poplatky nezatíženého parkoviště.
Jen velmi malá část parkovacích míst bude moci být umístěna na povrchu podél komunikací jako odstavná stání pro návštěvy, obsluhu území. Většina parkovacích míst bude vzhledem k zásadě, že investor musí parkování zajistit na vlastním pozemku, umístěna v podzemních garážích. ÚPmB s budováním rozsáhlých parkovišť v plochách B a C na povrchu nikde nepočítá, tento typ parkovišť pomáhá pouze navyšovat hluk a prašnost v území a zhoršuje životní prostředí.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Dle podatele návrh ÚPmB nijak nereflektuje, že součástí vymezené plochy rozvojové lokality Hu-1 je i území, které je zaplněno starou zástavbou s problematickými parametry (nízká uliční šíře, nevyhovující stavební normy, nedostatek parkovacích míst) a proto v těchto částech nebude možné plánovaný rozvoj dle návrhu ÚPmB reálně zajistit. Podání neobsahuje konkrétní požadavek na změnu.
Dle návrhu ÚPmB jsou plochy přestavby (definice v § 43 odst. 1 stavebního zákona) navrhovány v územích, jejichž stav již neumožňuje jejich efektivní využívání a je žádoucí v nich přistoupit k zásadním funkčním a stavebním změnám, jsou dobově zcela opotřebována a ztratila potenciál rozvoje.
Z důvodu čitelnosti a srozumitelnosti se ohraničující linie rozvojové lokality (zastavitelné a přestavbové plochy) zakresluje pouze schematicky, jako základní logický rámec území. Účelem je zobrazení rozvojové lokality v celku, jehož skladebné součásti spolu věcně souvisejí a utvářejí logický celek. Linie tak může vést v dílčích úsecích přes prvky stabilizovaného území, pro které upřesňující podmínky z karty lokality nejsou přímo určeny.

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

1792

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341617/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f61

DS

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení /	[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 [611115] parc. č [redacted]

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

Městská část	
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.....

Dobrý den! Podávám námitku proti zařazení mého pozemku do kategorie „veřejná zeleň“. Tomuto kroku naprosto nerozumím a považuji ji z vaší strany za velký přešlap nereflektující reálné využívání tohoto pozemku.
Tento pozemek je v soukromém vlastnictví naší rodiny již přes 40 let. Jde o zahradu. Tento pozemek je po celou dobu velmi dobře vzorně udržovaný a slouží aktuálně již naší třetí generaci jako cenný zdroj ovoce a zeleniny, ale i jako odpočinkové místo a dobíječ energie v této stresové a uspěchané době.
Aktuálně je na pozemku kolem 50ti ovocných stromů, z nichž zhruba 50% činí mladá výsadba stromků ne starších než 8 let. K tomuto místu mám velmi hluboký citový vztah a zanechal jsem na něm tisíce hodin dřiny a potu, abych na jílovitém podloží vybudoval prosperující a plodící stromky pro naše děti. Pěstování navíc provádím ekologicky, kvůli zamezení výparu vody do ovzduší a zlepšení klimatu v okolí jsem v posledních letech zredukoval pravidelné sečení trávy 4x ročně jen na 1-2x ročně, což přispělo k růstu bylin, rozmnožování hmyzu a do budoucna tu plánuji i umístění včelstva.
V neposlední řadě plánuji na tomto pozemku dále hospodařit a učit pěkný vztah k přírodě a udržitelnosti i své děti. Požaduji, aby byla tato lokalita vedena jako zahrada a nebo jako sad. Veřejnou zelení v tomto případě Váš plán přímo znevažuje aktivity, které tu já i naši sousedé dlouhé roky dělají.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: Posláno datovou schránkou

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 /	[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 [611115] 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)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Dobrý den! Podávám námitku proti zařazení mého pozemku do kategorie „veřejná zeleň". Tomuto kroku naprosto nerozumím a považuji ji z vaší strany za velký přešlap nereflektující reálné využívání tohoto pozemku.

Tento pozemek je v soukromém vlastnictví naší rodiny již přes 40 let. Jde o zahradu. Tento pozemek je po celou dobu velmi dobře vzorně udržovaný a slouží aktuálně již naší třetí generaci jako cenný zdroj ovoce a zeleniny, ale i jako odpočinkové místo a dobíječ energie v této stresové a uspěchané době.

Aktuálně je na pozemku kolem 50ti ovocných stromů, z nichž zhruba 50% činí mladá výsadba stromků ne starších než 8 let. K tomuto místu mám velmi hluboký citový vztah a zanechal jsem na něm tisíce hodin dřiny a potu, abych na jílovitém podloží vybudoval prosperující a plodící stromky pro naše děti. Pěstování navíc provádím ekologicky, kvůli zamezení výparu vody do ovzduší a zlepšení klimatu v okolí jsem v posledních letech zredukoval pravidelné sečení trávy 4x ročně jen na 1-2x ročně, což přispělo k růstu bylin, rozmnožování hmyzu a do budoucna tu plánuji i umístění včelstva. V neposlední řadě plánuji na tomto pozemku dále hospodařit a učit pěkný vztah k přírodě a udržitelnosti i své děti. Požaduji, aby byla tato lokalita vedena jako zahrada a nebo jako sad. Veřejnou zelení v tomto případě Váš plán přímo znevažuje aktivity, které tu já i naši sousedé dlouhé roky dělají.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

MMB/0341617/2021
Námitky

MMB/0341617/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Tento pozemek je navržen 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 ve veřejném zájmu. Pro tyto plochy zeleně a váš pozemek 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: 29.06.2021
MMB/0341618/2021
listy: přílohy: 1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f62

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

1793

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	Společenství vlastníků bytů Jírovcova 2,4 a 6, Brno
Datum narození/ Identifikační číslo	26299275
Trvalé bydliště/ sídlo	Jírovcova 551/6, Kohoutovice, 623 00 Brno
E-mail: [redacted]	tel. č [redacted]

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted]
- pozemku p. [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. 3579/6
Rozvojová lokalita (např. Bc-1 apod.)	B/v5

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

[redacted]

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. 3579/6 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. 3579/6, 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. 3579/6 v katastrálním území Kohoutovice zahrnut do plochy bydlení, ale do plochy krajinné zeleně (K).

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

S pozdravem

V Brně dne	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

[redacted]

MMB/0341618/2021
Námitky

MMB/0341618/2021

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/0341619/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f63

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

1515

DS

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	Lesní mateřská škola V Závětří
Datum narození/ Identifikační číslo	06138811
Trvalé bydliště/ sídlo	Chudčická 1311/11, Bystrc, 635 00 Brno

E-mail: skolka.v.zavetri@gmail.com tel. č. 774 33 23 66

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území Žebětín parc. č. 2151/1, 2151/9, 2151/10, 2151/12, 2151/14 (pozemky v nájmu)

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)	2151/1, 2151/9, 2151/10, 2151/12, 2151/14
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	ÚS-12

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Vážení,
touto připomínkou vyjadřuji svůj nesouhlas se změnou dotčených pozemků na plochu K - Krajinná zeleň. Odůvodnění změny K na dotčených pozemcích v návrhu územního plánu považuji jako zcela nedostatečné a za nevhodný a nepřiměřený zásah do práv nejenom vlastníka, ale i nás jako nájemce. Plocha K je navržena v k.ú. Žebětín na pozemcích parc. č. 2151/9, 2151/410, západní části 2151/1 (cca 2.000m2), 2151/12, 2151/14 (v našem pronájmu) a další. První tři pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ovocný sad a jsou součástí zemědělského půdního fondu. Jako zemědělský půdní fond jsou vymezené i v platném územním plánu a k tomuto účelu jsou i využívány. V posledních 15 letech zde bylo vysázeno přes 200 keřů a stromů a jsou zde i desítky původních stromů. Část pozemků je oplocena, z důvodu vysokého výskytu zvěře je oplocení nezbytnou podmínkou historického využití území, přičemž část oplocení přičemž pochází ještě z dob JZD.
V případě námi využívaných pozemků se rozhodně nejedná o plochu "*se starými navážkami, zarostlá dřevinami (převážně zplanělé švestky, méně olše)*" jak stojí v plánu ÚSES pro katastrální území Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Nový Lískovec z roku 2018, ale o původní švestkový sad dosázený jabloněmi, třešněmi, kaštanovníky, bobulovinami a dalšími dřevinami.

Zároveň platí, že v plánu jsou sice výše zmíněné pozemky jmenovány, ale na mapě se jich dotčená plocha dotýká pouze okrajově, viz mapa v pdf s označením USES_ZE+BO+SL+NL_C2_SZ
Pokud má předepsaná územní studie ÚS-12 Žebětínský statek mezi předepsanými cíli respektovat vedení prvků ÚSES - LBK ZE01 a LBK ZE02, tak by se všem námi užívaným pozemkům měla vyhnout.
Z uvedených důvodů navrhuji, aby bylo od změny využití pozemků na plochu K - krajinnou zeleň upuštěno.
Žádáme ponechat status quo nebo případně provést změnu na plochu zahrádek (I) popř. plochu zemědělskou (A). Toto navržené využití by bylo zcela v souladu s požadavky ÚSES - na plochy LBK ZE01 a LBK ZE02.
Pozemky 2152/12 a 2152/14 v k.ú. Žebětín dlouhodobě slouží k provozu Lesní mateřské školy Závětří a je na nich umístěno zázemí této mateřské školy. Tuto skutečnost neobsahuje žádný z podpůrných materiálů pro zpracování ÚP, což mě vede k závěru, že zpracovatel pracoval s mylnými či neaktuálními podklady. V tomto duchu by jako nejlogičtější využití byla plocha veřejné vybavenosti (V), kterou v docházkové vzdálenosti od brownfieldu, budoucí Žebetínský statek, vůbec nenajdeme.
Mateřská škola je velmi vyhledávaným zařízením především pro rodiče z Bystrce a Žebětína, podporuje ji i místní samospráva. LMŠ je zapsaná v Rejstříku škol a školských zařízení, má celoroční provoz, momentálně je do ní zapsáno 46 dětí a přes léto slouží jako zázemí pro příměstské tábory. Pojí se s ní čilý komunitní život včetně rodičovského klubu. Po létech nevhodného využívání za minulého režimu komunita pozemky s velkým vypětím revitalizovala a zřídila na nich několik drobných staveb nespojených se zemí, typu sklad nářadí, seník... V místě je z dob JZD zavedena elektřina a voda (pitná i studniční). Ovocný sad byl v posledních 15 letech dosázen stovkami drobných i větších dřevin, cílem je, aby každé z dětí mělo v zázemí svůj vlastní strom nebo keř, ideálně ovocný nebo původní jedlý druh. Původní stromy jsou zachovány a slouží jako doupné stromy. Pro děti tak pozemky nyní představují velmi kvalitní prostředí a výbornou příležitost pro vzdělávání blízké přírodě.
O změnu využití území spolu s vlastníkem jako nájemci dlouhodobě usilujeme. Naše snahy však zatím vycházely naprázdno, patrně především kvůli dosavadním obtížím se schvalováním nového územního plánu. Považujeme za velmi důležité, aby aktuální návrh územního plánu existenci mateřské školy zohlednil a vytvořil tak formální podmínky pro její další fungování a rozvoj. Její význam bude do budoucna o to důležitější, že se v blízkém sousedství chystá rozsáhlá výstavba bydlení (viz zmiňované sousedící plochy B/r2 a B/v3). Ta zvýší už tak vysokou poptávku po místech v mateřských školách v okolí.
Pokračování provozu mateřské školy je tedy dle našeho názoru ve veřejném zájmu.
S pozdravem
Michaela Křivánková, ředitelka lesní mateřské školy V Závětří

V Brně, dne 29. 6. 2021	Podpis:	[redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341619/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s plochou krajinné zeleně a požaduje plochu zahrádek či zemědělskou.

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 a aktuálních podkladů navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Žebětín a v Návrhu ÚPmB je tak v dané lokalitě v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s částečně vymezeným ochranným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Vymezením předmětné plochy krajinné zeleně došlo ke koncepčnímu sjednocení funkčního využití daného území, které převážně vykazuje obdobný charakter (převažující souvislý porost vzrostlých stromů).

Dále v obecné rovině uvádíme, že dle principů a pravidel územního plánování jsou přírodní složky krajinné zeleně představovány především terénem (výraznými tvary vyvýšenin, svahů, terénních hran, sníženin atd.), vodními toky a plochami (jezera, rybníky, údolní nádrže, řeky, potoky, vodní kanály a jiné vodní prvky) a plochami s vegetačním krytem (lesní porosty, nelesní zeleň, trvalé travní porosty atd.). Krajinná zeleň má převážně krajinotvornou a půdoochrannou funkci (zdroj ORGÁNY, NÁSTROJE A VAZBY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (uur.cz). Z odůvodnění Návrhu ÚPmB také vyplývá, že ekosystémové služby krajinné zeleně jsou pak souhrnem přínosů, které tato přírodní složka (ekosystém lesa, parku, zahrad, meze, atd.) přináší a má vliv na životní úroveň lidí. Z uvedeného je zřejmé, že součástí ploch krajinné zeleně mohou být různé formy zeleně např. také sad.

Předmětné území nebylo prověřováno pro účel zahrádek ani územní studií (ÚS) "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (Atelier ERA, 2018), která se ve své "návrhové" části věnovala pouze lokalitám, které byly Konceptem ÚPmB určeny jako plocha zahrádek; zejména z toho důvodu zde nyní nelze potvrdit a vymezit neprověřené funkční využití pro zahrádky.

Pro informaci také uvádíme, že celé řešené území města je rozděleno bezezbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (dále též „RZV“) podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Plochy s rozdílným způsobem využití mají zpravidla v zastavěném území a zastavitelných plochách stanovenu specifikaci prostorového uspořádání a výjimečně i specifikaci způsobu využití. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m2) a odůvodněných případech na 0,2 ha (2 000 m2) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Z uvedeného vyplývá, že samostatně vymezená plocha veřejné vybavenosti "V" tvořená pozemky p.č. 2152/12 a 2152/14 v k.ú. Žebětín by byla podměrečná (cca 3000 m2) a nebyla by tak v souladu s koncepčním řešením nového ÚP. Koncepční řešení se nejeví ani v souvislosti s vymezováním plochy veřejné vybavenosti v případě soukromých záměrů.

Nicméně dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…Jestliže způsob využití dosavadních staveb a

MMB/0341619/2021
Námitky

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…" (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
Na základě uvedeného není účelné a důvodné měnit vymezení předmětné plochy krajinné zeleně, která nejlépe reflektuje stávající (porost se stromovým a keřovým patrem) i požadované využití území, je v souladu s charakterem okolního území a koncepčně sjednotilo využití území se shodným charakterem bez pochybností o využití území pro zemědělskou činnost do doby realizace požadovaného funkčního využití pro zeleň.

1708

Muzikář & Partners
advokátní kancelář

Mgr. Hynek Mádl
advokát
ev. č. ČAK 18791, IČ: 08088021
Havlíčkova 13
602 00 Brno
Tel.: 543 236 362, Fax: 543 236 087
e-mail: madl@mpak.cz
www.muzikarpartners.cz

Advokáti
JUDr. Vladimír Muzikář
JUDr. Andrea K. Muzikářová
Mgr. Veronika Neubauerová
Mgr. Martina Staňková
Mgr. Jakub Žiška
Mgr. Juraj Greš
JUDr. Ing. Petr Večeřa

Koncipienti a právníci
Mgr. Petra Mergenthalová
Mgr. Ondřej Sasín
Mgr. Jitka Procházková

Manažeři
Ing. Adam Kovač
Ing. Václav Daniel

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341624/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f69

DS

PROSTŘEDNICTVÍM DS

V Brně dne 29. 6. 2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
OÚPR
Kounicova 67
601 67 Brno

Vlastník: [redacted]

práv. zast. Mgr. Hynkem Mádlem, advokátem se sídlem Havlíčkova 13, Brno

NÁMITKA VE VĚCI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA
pořizovaného MMB, OÚPR

městská část Ořešín, k. ú. Ořešín

lokalita Or-1 Při ulici Drozdí; námitka k upravenému návrhu ÚPMB

I.

Vlastníkovi náleží vlastnické právo k pozemkům p. č. [redacted] **kde všechny tyto pozemky leží v katastrálním území Ořešín** a jsou řešeny navrhovaným územním plánem města Brna zejména v rámci lokality Or-1 ve stejnojmenné městské části.

Vlastník podal k návrhu ÚPMB projednávanému v roce 2020 námitku, kterou v zásadě podpořil návrhový stav, kdy zejména brojil proti známým aktivitám některých osob o prosazení vlastních zájmů prostřednictvím změny návrhu územního plánu projednávaného v roce 2020.

V návaznosti na další postup některých osob a na zveřejněný upravený návrh ÚPMB (ÚPMB 2021) projednávaný aktuálně sděluje vlastník svoji nynější námitku, opět převážně podporující návrhový stav, byť s výhradami, zejména však opětovně brojící proti aktivitám třetích osob týkajících se pozemků vlastníka.

II.

V návrhu ÚPMB 2020 byla lokalita Or-1 při ulici Drozdí řešena v rámci karty lokality tak, že předvídala **po přijetí územního plánu** pořízení územní studie, která měla v duchu územního plánu řešit konkrétnější budoucí podobu lokality a konkrétní způsob zástavby.

Zcela nepředvídatelně, nekoncepčně a netransparentně však již po veřejném projednání ÚPMB 2020 došlo ze strany městské části i města Brna k zadání územní studie, která zadáním vůbec neodpovídala návrhu územního plánu (kartě lokality Or-1), kdy zjevným a primárním zájmem studie bylo „zakázkové" umístění stavby občanského vybavení, a to s naprosto nepřípustným a nikdy neprojednaným využitím soukromých pozemků vlastníka, který zde dlouhodobě a oprávněně plánuje jiné využití pozemku.

Územní studie pořízená naznačeným způsobem, a tedy pořízená zcela nekoncepčně a v podstatě „oponentně" k ÚPMB 2020 byla následně schválena MMB OÚPR k využití.

Ačkoliv je zjevné, že upravený návrh (ÚPMB 2021) reflektuje výsledky uvedené územní studie jen velmi omezeně, avizuje vlastník z opatrnosti, že měl-li by být kterýkoliv jeho pozemek dotčen jakýmkoliv právem třetí osoby (města) směřujícím k realizaci záměru stavby občanského vybavení, který lze jistě velmi dobře umístit na jiném pozemku města, bude se vlastník bránit zásahu do jeho vlastnického práva všemi právními prostředky, brojícími případně v soudním řízení i proti dále měněné podobě ÚPMB 2021.

Jinak řečeno vlastník avizuje, že zcela zásadně nesouhlasí s jakoukoliv změnou ÚPMB 2021, o kterou se bude případně jakákoliv skupina osob pokoušet, a která by měla zasáhnout do vlastnických práv k pozemkům vlastníka, ať již změnou účelu využití pozemků či zřízením předkupního práva nebo určením pozemků k vyvlastnění. Vlastník ještě jednou deklaruje, že takovým případným změnám a zásahům je připraven se bránit soudně, a to jak v případě, že dojde k zásahům prostřednictvím územní studie nebo samotného územního plánu (jeho konečné podoby, byla-li by ještě měněna). Vedle toho vlastník uváží obranu proti netransparentním postupům při pokusech o zásah do jeho vlastnictví v mediálním prostoru.

Na vysvětlenou vlastník uvádí, že takové výhrady vznáší zejména z toho důvodu, že údajně měla být při obhajobě studií umisťovaného záměru nesprávně vyložena ta okolnost, že vlastník s jeho umístěním na vlastních pozemcích projevil souhlas. Pro pořádek vlastník konstatuje, že nikdy nevyslovil souhlas s umístěním studií řešeného záměru na vlastních pozemcích, kdy pozemky nyní plánuje využít jinak.

III.

Jak bylo uvedeno výše, ÚPMB 2021 reflektuje pořízenou studii jen poměrně okrajově, vlastník přesto na dva související aspekty upozorňuje. Karta lokality Or-1 totiž územní studii cituje, kdy dokonce určitý regulativ z územní studie vychází.

Vlastník je však přesvědčen, že po přijetí územního plánu nebude územní studie aktuální, neboť nebude konečné verzi územního plánu odpovídat, kdy bude nutno tuto nahradit. Je potom otázkou, nakolik je šťastné vůbec jakékoliv závěry územní studie do karty lokality přebírat, natož obdobně paušalizujícím způsobem. **Projednával-li by se tedy ještě třetí upravený návrh ÚPMB, navrhuje vlastník, aby územní studii pro její nekoncepčnost a v podstatném rozsahu neproveditelnost dále nereflektoval vůbec.**

Vlastník současně v návaznosti na tento bod avizuje, že dá po schválení konečné verze územního plánu podnět ke zrušení územní studie, resp. ke konstatování její neaktuálnosti, kdy dále navrhne a bude prosazovat pořízení nové územní studie, založené na řádném procesu pořízení s účastí veřejnosti a dotčených vlastníků.

IV.

Závěrem vlastník opakuje, že je velmi rozhořčen ze způsobu, jakým mělo dojít k prosazení zásahu do vlastnických práv k jeho pozemkům, kdy byla zcela nepředvídatelně a bez jakékoliv účasti vlastníka a veřejnosti pořízena územní studie, která šla přímo proti koncepci předvídatelně zachycené v prvním návrhu ÚPMB.

Vlastník považuje za zcela nepřijatelné a zásadně odmítá, aby došlo k jakékoliv změně návrhu územního plánu města Brna, která by jakkoliv omezila jeho vlastnické právo k pozemkům v lokalitě Or-1, či která by dokonce znamenala jeho budoucí odnětí. **Proti jakékoliv takové úpravě by se vlastník bránil všemi prostředky právními i dalšími prostředky dostupnými občanské společnosti.**

Na okraj pak vlastník uvádí, že považuje za nešťastné reflektovat v návrhu ÚPMB územní studii pořízenou pochybným způsobem popsaným výše v jakémkoliv rozsahu a jakýmkoliv způsobem, nakolik je zjevné, že pořízená územní studie nebude po schválení ÚPMB aktuální a její reflexe v samotném ÚPMB by mohla omezit přípravu později pořizované územní studie řešící stejné území.

Pokud by tedy docházelo k dalším úpravám ÚPMB a dalšímu projednání, navrhuje vlastník, aby v další variantě návrhu ÚPMB nebyla problematická studie zmíněná výše reflektována vůbec.

Mgr. Hynek Mádl, advokát
v plné moci

PLNÁ MOC

Já níže podepsaný [redacted]

zmocňuji advokáta **Mgr. Hynka Mádla**

Muzikář & Partners
advokátní kancelář

Mgr. Hynek Mádl
advokát
ev.č. 18791, IČ: 08088021
Havlíčkova 13, 602 00 Brno
Tel.: 543 236 362
Fax: 543 236 087
e-mail: madl@mpak.cz
www.muzikarpartners.cz

Advokáti
JUDr. Vladimír Muzikář
JUDr. Andrea K. Muzikářová
Mgr. Veronika Neubauerová
Mgr. Martina Staňková
Mgr. Jakub Žiška
Mgr. Juraj Greš
JUDr. Ing. Petr Večeřa

Koncipienti a právníci
Mgr. Petra Mergenthalová
Mgr. Ondřej Sasín
Mgr. Jitka Procházková
Manažeři
Ing. Adam Kovač
Ing. Václav Daniel

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

Tato plná moc neopravňuje advokáta k zastoupení zmocnitele při právních jednáních, kterými či v důsledku kterých dochází k převodu vlastnických práv k majetku zmocnitele.

Zmocnitel bere na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně. Zmocniteli je známo, že podle příkazní smlouvy náleží advokátovi odměna za poskytnutou právní pomoc a náhrada hotových výloh, [redacted]

V Brně dne 30. 6. 2020

[redacted]

[redacted]

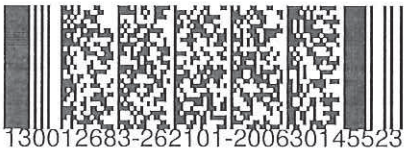
Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **130012683-262101-200630145523**, skládající se z **1** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **HYNEK MÁDL**

Vystavil: **Mgr. Hynek Mádl, advokát**
Pracoviště: **Mgr. Hynek Mádl, advokát**
Brno dne **30.06.2020**



MMB/0341624/2021
Námitky

MMB/0341624/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Z vyhodnocení upraveného návrhu územního plánu projednaného v rámci opakovaného veřejného projednání v červnu 2021 nevyplynul žádný pokyn pro úpravu návrhu vymezení stavebních funkčních ploch v lokalitě Or-1. Do dalšího veřejného projednání půjde návrh beze změny ve vztahu k pozemkům uváděným v námitce.

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

1513

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341625/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f6a

	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	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
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 ---.....

Vznáším námitku proti zámyslu zřídit plochy krajinné zeleně (K) na pozemcích [redacted] (západní část pozemku); [redacted] k.ú. Žebětín a navrhuji ponechat status quo nebo v krajním případě plocha zahrádek (I) popř. plocha zemědělská (A).

Odůvodnění:
Dotčené pozemky slouží posledních osmdesát let jako ovocný sad, který je pravidelně obnovován. Slouží jako jeden celek a i v tomto duchu je oplocen. Proto navrhuji ponechat status quo a pozemky funkčně nedělit.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0341625/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s plochou krajinné zeleně a požaduje plochu zahrádek či zemědělskou.

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 a aktuálních podkladů navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Žebětín a v Návrhu ÚPmB je tak v dané lokalitě v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s navazujícím vymezeným ochranným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Vymezením předmětné plochy krajinné zeleně došlo ke koncepčnímu sjednocení funkčního využití daného území, které celé vykazuje obdobný charakter (převažující souvislý porost vzrostlých stromů).

Celé řešené území města je rozděleno bezezbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (dále též „RZV“) podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Plochy s rozdílným způsobem využití mají zpravidla v zastavěném území a zastavitelných plochách stanovenu specifikaci prostorového uspořádání a výjimečně i specifikaci způsobu využití. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m2) a odůvodněných případech na 0,2 ha (2 000 m2) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Z uvedeného vyplývá, že samostatně vymezená plocha zahrádek či zemědělská tvořená předmětnými pozemky by byla podměrečná (cca 2000 m2) a nebyla by tak v souladu s koncepčním řešením nového ÚP.

Dále v obecné rovině uvádíme, že dle principů a pravidel územního plánování jsou přírodní složky krajinné zeleně představovány především terénem (výraznými tvary vyvýšenin, svahů, terénních hran, sníženin atd.), vodními toky a plochami (jezera, rybníky, údolní nádrže, řeky, potoky, vodní kanály a jiné vodní prvky) a plochami s vegetačním krytem (lesní porosty, nelesní zeleň, trvalé travní porosty atd.). Krajinná zeleň má převážně krajinotvornou a půdoochrannou funkci (zdroj ORGÁNY, NÁSTROJE A VAZBY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (uur.cz). Z odůvodnění Návrhu ÚPmB také vyplývá, že ekosystémové služby krajinné zeleně jsou pak souhrnem přínosů, které tato přírodní složka (ekosystém lesa, zahrad, meze, stromořadí atd.) přináší a má vliv na životní úroveň lidí.

Předmětné území nebylo prověřováno pro účel zahrádek ani územní studií (ÚS) "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (Atelier ERA, 2018), která se ve své "návrhové" části věnovala pouze lokalitám, které byly Konceptem ÚPmB určeny jako plocha zahrádek; zejména z toho důvodu zde nyní nelze potvrdit a vymezit neprověřené funkční využití pro zahrádky.

Dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým

regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné…" (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
Na základě uvedeného není účelné a důvodné měnit vymezení předmětné plochy krajinné zeleně, která nejlépe reflektuje stávající (porost se stromovým a keřovým patrem) i požadované využití území, je v souladu s charakterem okolního území a koncepčně sjednotilo využití území se shodným charakterem.

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

1518

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341626/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f6b

Identifikační údaje podatele

právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	Lesní mateřská škola V Závětří
Datum narození/ Identifikační číslo	06138811
Trvalé bydliště/ sídlo	Chudčická 1311/11, Bystrc, 635 00 Brno

E-mail: skolka.v.zavetri@gmail.com tel. č. 774 33 23 66

DS

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území Žebětín parc. č. 2151/12, 2151/14 (pozemky v nájmu)

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)	2151/12, 2151/14
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	ÚS-12

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Vážení,
touto připomínkou vyjadřuji svůj nesouhlas se zřízením plochy H, plochy vodní a vodohospodářské, v rozvojové lokalitě Žebětínský statek, kód lokality Zn-10 a změnu trvalého travního porostu na plochu K, Krajinná zeleň, tamtéž. Zřízení plochy H je neúčelné a její odůvodnění v návrhu územního plánu zcela nedostatečné. To stejné se dotýká plochy K - Krajinná zeleň. Považuji ji za nevhodný a nepřiměřený zásah do práv nejenom vlastníka, ale i nás jako nájemce.
Plocha H je navržena v k.ú. Žebětín na pozemcích parc. č. 2151/12, 2151/14 a další. Tyto pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a jsou součástí zemědělského půdního fondu. Jako zemědělský půdní fond jsou vymezené i v platném územním plánu. Plocha má být dle návrhu územního plánu podrobněji prověřena územní studií ÚS-12. Právě rámcové zadání ÚS-12 v návrhu územního plánu poskytuje jedinou indicii, proč by plocha měla být změněna z plochy zemědělského půdního fondu na plochu vodní a vodohospodářskou. Uvádí, že „součástí řešení budou pozemky pro vodohospodářské účely (retence) v údolí potoka Vrbovce". Lze tedy usuzovat, že změna na plochu H je navrhována z důvodu potřeby zřízení retenčních ploch v povodí Vrbovce. Tato změna však není návrhem územního plánu nijak blíže upřesněna, odůvodněna či vysvětlena.
Ve spolupráci s vlastníkem jsme podnikli vlastní šetření ve věci. Zjistili jsme, že řešením předmětné plochy a ploch s ní úzce souvisejících se zabývala studie Atelieru Fontes s.r.o. z roku 2006

„Možnosti revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků". V té je předmětná plocha H jedním z možných řešení revitalizace potoka Vrbovce. Je označená jako varianta V3, když studie obsahuje ještě další varianty V4 a V5. Nedojde-li k upuštění od změny využití plochy bez dalšího, navrhuji, aby pořizovatel řádně vyhodnotil přínosy a zápory jednotlivých řešení uvedené studie, a to především v souvislosti s územním plánem navrhovanými změnami sousedních ploch B/r2 a B/v3. Investor plánované výstavby přitom vodohospodářské využití řešení V3 neplánuje (viz přiložené prohlášení). To se totiž jeví jako nevhodné, a to i s ohledem na výškopis, geologickou skladbu a fakt, že se nejedná o travnatou plochu, ale fakticky o zahradu s ovocnými stromy a záhony. Investor naopak plánuje k retenci využít plochu označenou V4, popř. V5.

Proti navrhované změně hovoří i fakt, že během poslední dekády byly zpracovány nejméně dvě studie dotčeného území, jmenovitě „Územní studie Žebětín" z r. 2013 od EA architekti s.r.o., a „Studie Vrbovec, Brno-Žebětín, oznámení záměru" z r. 2018 zpracované Invek, s.r.o. Ani v jednom případě se neuvažuje o jakémkoli vodohospodářském využití dotčených pozemků. Ze všech uvedených důvodů navrhuji, aby bylo od změny využití pozemků na vodohospodářské upuštěno.
V případě námi využívaných pozemků se rozhodně nejedná o plochu *"se starými navážkami, zarostlá dřevinami (převážně zplanělé švestky, méně olše)" jak stojí v* plánu ÚSES pro katastrální území Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Nový Lískovec, ale o původní švestkový sad vysázený původními majiteli na břehu potoka v roce 1936, dosázený v uplynulých desetiletích ovocnými dřevinami a bobulovinami.
Z uvedených důvodů navrhuji, aby bylo od změny využití pozemků na plochu H i K upuštěno.

Navrhujeme naopak, aby pozemky 2152/12 a 2152/14 v k.ú. Žebětín byly vymezeny jako plocha veřejné vybavenosti (V), kterou v docházkové vzdálenosti od brownfieldu (budoucí Žebetínský statek), vůbec nenajdeme. Tyto pozemky již devět let slouží k provozu Lesní mateřské školy Závětří a je na nich umístěno zázemí této mateřské školy.
Mateřská škola je velmi vyhledávaným zařízením především pro rodiče z Bystrce a Žebětína, podporuje ji i místní samospráva. LMŠ je zapsaná v Rejstříku škol a školských zařízení, má celoroční provoz, momentálně je do ní zapsáno 46 dětí a přes léto slouží jako zázemí pro příměstské tábory. Pojí se s ní čilý komunitní život včetně rodičovského klubu. Po létech nevhodného využívání za minulého režimu komunita pozemky s velkým vypětím revitalizovala a zřídila na nich několik drobných staveb nespojených se zemí typu sklad nářadí, celoroční týpí, komunitní pec... Pozemky byly v posledních 15 letech dosázeny stovkami drobných i větších dřevin, cílem je, aby každé z dětí mělo v zázemí svůj vlastní strom nebo keř, ideálně ovocný nebo původní jedlý druh. Pro děti tak pozemky nyní představují velmi kvalitní prostředí a výbornou příležitost pro vzdělávání blízké přírodě.

O změnu využití území spolu s vlastníkem jako nájemci dlouhodobě usilujeme. Naše snahy však zatím vycházely naprázdno, patrně především kvůli dosavadním obtížím se schvalováním nového územního plánu. Považujeme za velmi důležité, aby aktuální návrh územního plánu existenci mateřské školy zohlednil a vytvořil tak formální podmínky pro její další fungování a rozvoj. Její význam bude do budoucna o to důležitější, že se v blízkém sousedství chystá rozsáhlá výstavba bydlení (viz zmiňované sousedící plochy B/r2 a B/v3). Ta zvýší už tak vysokou poptávku po místech v mateřských školách v okolí.
Pokračování provozu mateřské školy je tedy dle našeho názoru ve veřejném zájmu.
S pozdravem
Michaela Křivánková, ředitelka lesní mateřské školy V Závětří

V Brně, dne 29. 6. 2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341626/2021
Námitky

MMB/0341626/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Námitka obsahuje nesouhlas s vymezením plochy H. Předmětná plocha je součástí předepsané územní studie ÚS-12 Žebětínský statek, která má předepsané cíle, mj.:
- souhrnně řešit ochranu a rekultivaci ploch zeleně a umožnit jejich částečné využití pro rekreační účely
- respektovat vedení prvků ÚSES - LBK ZE01 a LBK ZE02
- součástí řešení budou pozemky pro vodohospodářské účely (retence) v údolí potoka Vrbovce
Podlé závazné textové části územní plán "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 a směřuje ke kompaktnímu městu (městu krátkých vzdáleností). Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí. Navrhuje zastavitelné plochy uvnitř nebo v přímé vazbě na zastavěné území tak, aby nevytvářely samostatné enklávy v nezastavěném území."
Parcelu je možné do doby realizace cílového řešení, které může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání).
Řešení je potřeba upřesnit prověřením optimální polohy a rozsahu plochy H podrobnějším řešením potoka Vrbovce. Prvky ÚSES - LBK ZE01 a LBK ZE02 jsou závazné. Do doby výsledku prověření podrobnější dokumentací není účelné měnit plochu H na jinou funkci. Do budoucna nelze vyloučit, že umístění plochy H bude optimalizováno a předmětné pozemky nebudou jejím umístěním v navrhovaném rozsahu dotčeny. Parcelu je možné do doby realizace cílového řešení, které může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání).

1770

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341627/2021
listy: přílohy:1
druh: list/sv:
mmb1es7d2f6f6c

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	GECCO, spol s r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	49 44 53 67
Trvalé bydliště/ sídlo	Zborovská 14, Brno, 616 00

E-mail: gecco@atlas.cz tel. č. 603-299 366

Jsem *) občan města Brna

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

katastrální území Staré Brno parc. č. 582, 583, 584/2, 585, 598/2, 598/3

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

Městská část	Brno – střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	č. 582, 583, 584/2, 585, 598/2, 598/3 (Hlinky 56, Hlinky 60a, Žlutý kopec)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB-3 Žlutý kopec

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Dobrý den, jako vlastník pozemků ve výše uvedené lokalitě děkujeme za globální volbu varianty ÚPmB, která umožňuje využití pozemků v souladu s našim očekáváním.
Nyní do upraveného návrhu ÚPmB však ještě musíme namítnout, že řešení přístupových cest v lokalitě ve velké míře zasahuje naše pozemky. Na těch, v rozporu s našim očekáváním, se vyskytují cesty a křižovatky cest, které by při jiném dopravním řešení mohly vést po městských pozemcích v lokalitě.

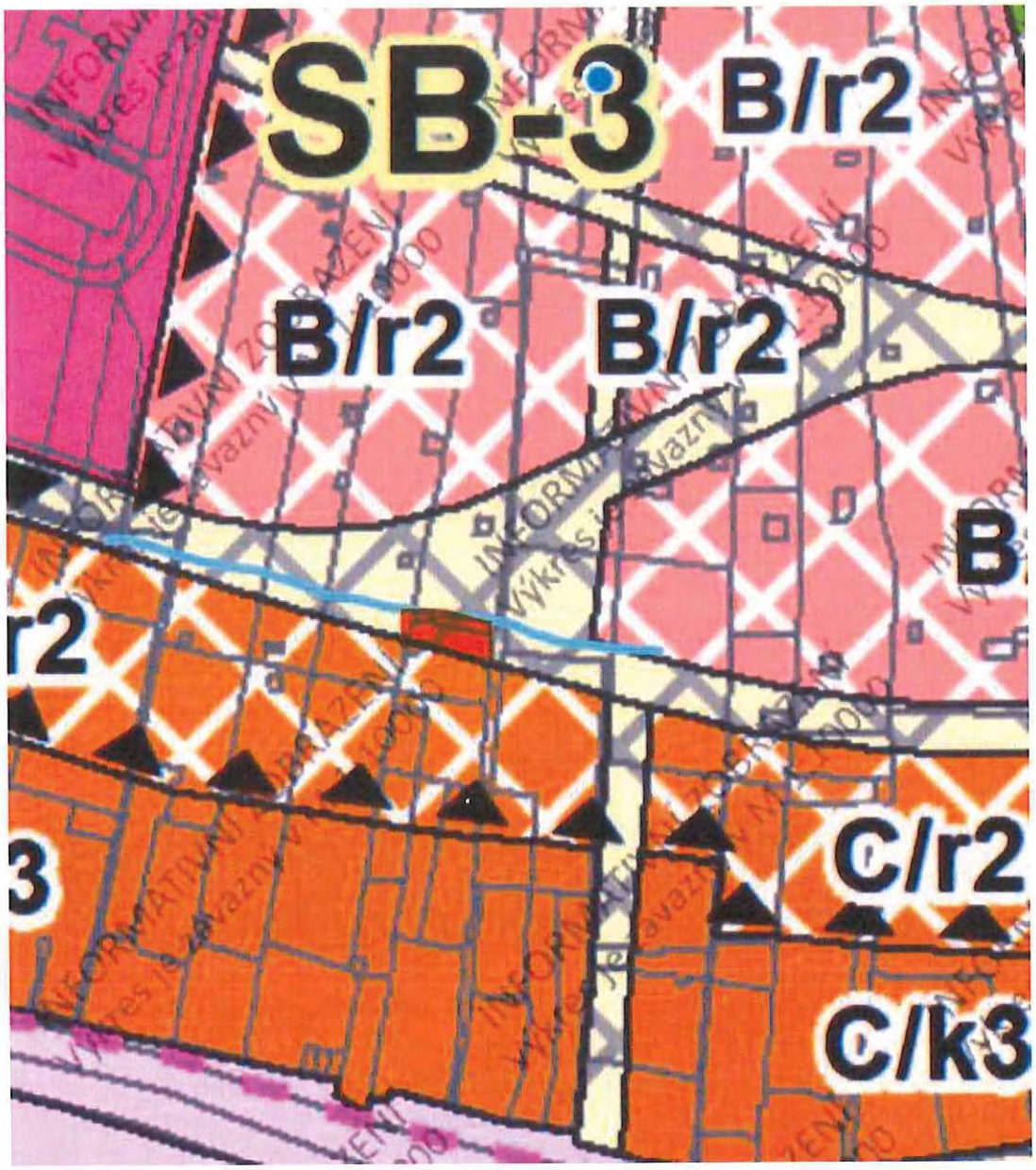
Preventivně proto namítáme, že komunikace navržené upraveným Územním plánem 2021 na pozemku 584/2 mají být posunuty cca o 10 metrů východním směrem (výše do svahu). Tento posun nijak nenaruší celou organizaci dopravy, ale umožní zachování vzrostlých stromů na horní (východní) hraně našeho pozemku.
Pokud tato změny bude pod rozlišovací úrovní Územního plánu, jsme připraveni koordinovat detailní projekt s městem Brnem, nebo s městskou částí Brno-střed. S pozdravem

V Brně dne 29.6.2021	

	Podpis: za společnost GECCO, s.r.o. [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Vyznačení komentované situace:



MMB/0341627/2021
Námitky

MMB/0341627/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno vymezení ploch veřejných prostranství ve velké míře přes pozemky podatele.
Poloha vymezení ploch veřejných prostranství za účelem vybudování zejména dopravní a technické infrastruktury obsluhující nové plochy změn v rozvojové lokalitě SB-3 vychází z územní studie Žlutý kopec (zpracovatel EA architekti s.r.o, 2021). Tato územní studie sloužila jako územně plánovací podklad pro pořizovaný nový ÚPmB. Územní studie navrhla dopravní řešení, které vychází a přizpůsobuje se možnosti dopravního napojení na vyšší dopravní skelet a konfiguraci terénu. Cílem dopravního řešení bylo navrhnout takový dopravní skelet, který splní nároky na průchod a průjezd územím hlavními komunikacemi s maximálním podélným sklonem do 8,33 %. Tento požadavek byl sklouben i s nutností na takový dopravní skelet, který vhodně napojí i navrhovanou zástavbu bez nutnosti nepřiměřených objemů zemních prací. Plochy veřejných prostranství jsou navrženy tak, aby v co nejmenší míře zasahovali do pozemků třetích osob. Nicméně při vzniku nové rozvojové lokality SB-3 a zajištění její dopravní obsluhy není možné vymezit plochy veřejných prostranství aniž by tím nebyly pozemky třetích osob dotčeny. Bez vymezení ploch veřejných prostranství by nemohly být využity ostatní plochy pro bydlení a další funkce. Majetkoprávní vypořádání pozemků pro plochy veřejných prostranství je možné řešit i případnou směnou pozemků. Z výše uvedeného vyplývá, že jiné komunikační propojení by muselo být řešeno komplexně a jeho polohu není možné měnit nahodile. Námitce tedy nelze vyhovět.

1769

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

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341628/2021
listy: přílohy:1
druh: list:
mmb1es7d2f6f6d

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 Staré Brno parc. č. [redacted] dále spoluvlastnictví podílu na řadě pozemků na LV č. [redacted]

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

Městská část	Brno – střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB-3 Žlutý kopec

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Dobrý den, jako vlastníci pozemků ve výše uvedené lokalitě děkujeme za globální volbu varianty ÚPmB, která umožňuje využití pozemků v souladu s našim očekáváním.
Nyní do upraveného návrhu ÚPmB však ještě musíme namítnout, že řešení přístupových cest v lokalitě v nečekaně vysoké míře zasahuje naše pozemky. V případě našich pozemků je plánovanými veřejnými komunikacemi dotčena cca polovina z 2.550 m2. V případě spoluvlastněných pozemků na uvedeném LV jsou pozemky protknuty celkem 4 silnicemi, nebo pěšinami, což působí rovněž naddimenzovaně a neumožňuje to obvyklý výkon vlastnických práv k nemovitosti! Domníváme se, že by při jiném komunikačně - dopravním řešení mohly tyto cesty vést po městských pozemcích v lokalitě.

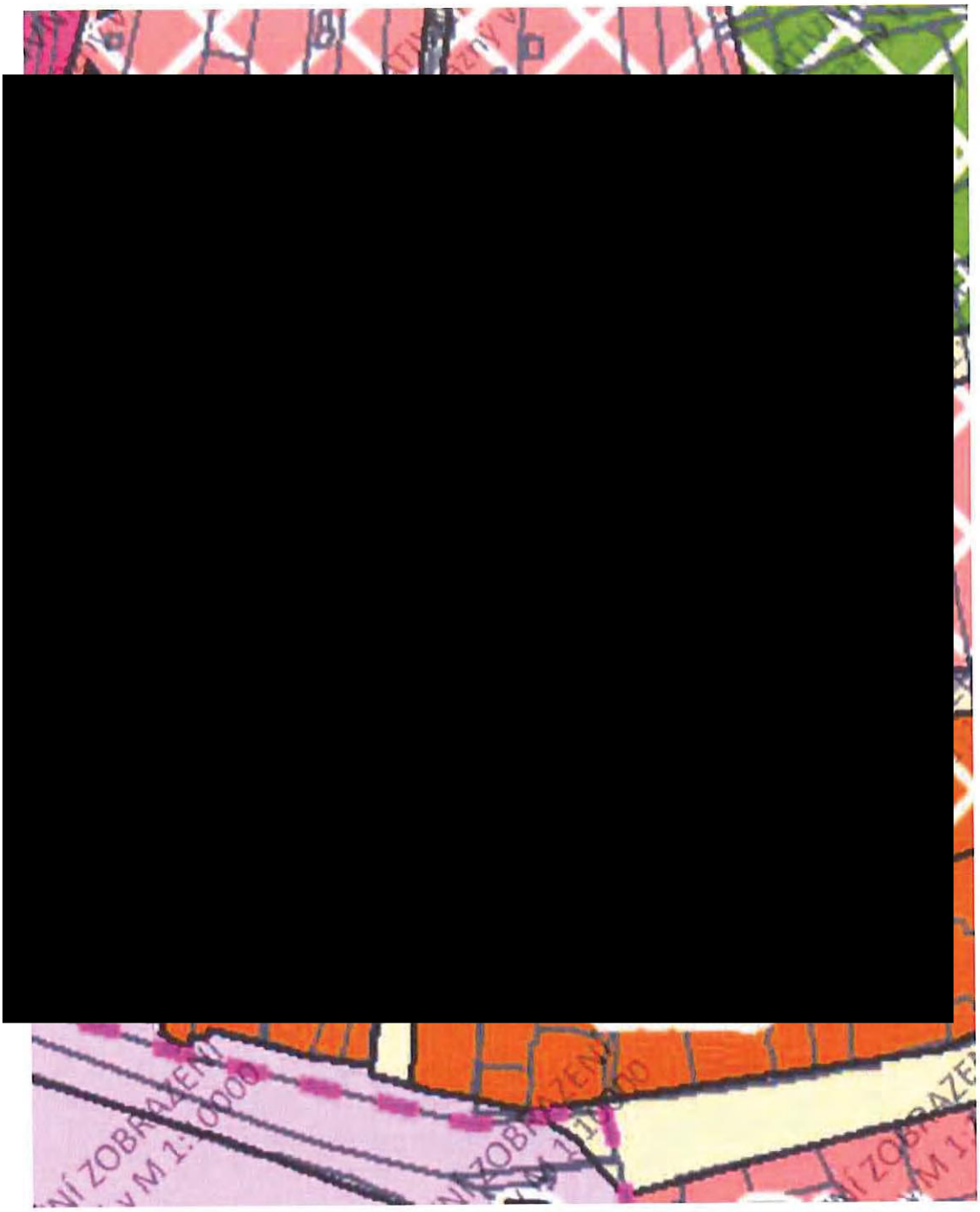
Preventivně proto namítáme, že komunikace navržené upraveným Územním plánem 2021 na našich pozemcích mají být anulovány, nebo minimalizovány do jednotek procent rozlohy pozemků. To umožní zachování vzrostlých stromů a rekreačních objektů na našich pozemcích.
Pokud tato změny bude pod rozlišovací úrovní Územního plánu, jsme připraveni koordinovat detailní projekt s městem Brnem, nebo s městskou částí Brno-střed, nebo i směnit části pozemků. S pozdravem

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

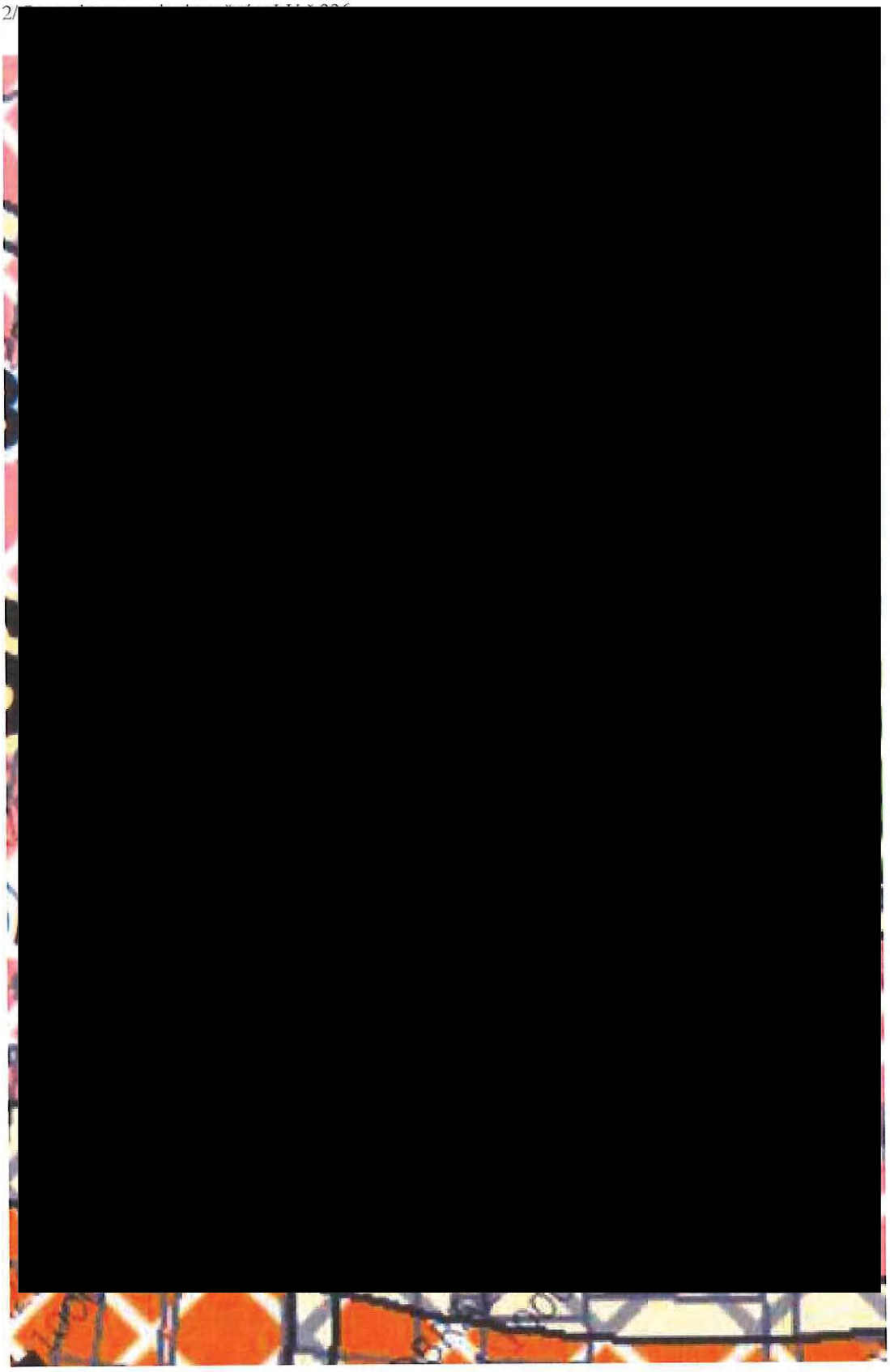
**nehodící se škrtněte*

Vyznačení komentované situace:

1/ Výhradně vlastněné pozemky:



2/



MMB/0341628/2021
Námitky

MMB/0341628/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno vymezení ploch veřejných prostranství ve vysoké míře přes pozemky podatele. Poloha vymezení ploch veřejných prostranství za účelem vybudování zejména dopravní a technické infrastruktury obsluhující nové plochy změn v rozvojové lokalitě SB-3 vychází z územní studie Žlutý kopec (zpracovatel EA architekti s.r.o, 2021). Tato územní studie sloužila jako územně plánovací podklad pro pořizovaný nový ÚPmB. Územní studie navrhla dopravní řešení, které vychází a přizpůsobuje se možnosti dopravního napojení na vyšší dopravní skelet a konfiguraci terénu. Cílem dopravního řešení bylo navrhnout takový dopravní skelet, který splní nároky na průchod a průjezd územím hlavními komunikacemi s maximálním podélným sklonem do 8,33 %. Tento požadavek byl sklouben i s nutností na takový dopravní skelet, který vhodně napojí i navrhovanou zástavbu bez nutnosti nepřiměřených objemů zemních prací. Plochy veřejných prostranství jsou navrženy tak, aby v co nejmenší míře zasahovali do pozemků třetích osob. Nicméně při vzniku nové rozvojové lokality SB-3 a zajištění její dopravní obsluhy není možné vymezit plochy veřejných prostranství aniž by tím nebyly pozemky třetích osob dotčeny. Bez vymezení ploch veřejných prostranství by nemohly být využity ostatní plochy pro bydlení a další funkce. Majetkoprávní vypořádání pozemků pro plochy veřejných prostranství je možné řešit i případnou směnou pozemků. Z výše uvedeného vyplývá, že jiné komunikační propojení by muselo být řešeno komplexně a jeho polohu není možné měnit nahodile. Námitce tedy nelze vyhovět.

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

1517

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341630/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f6f

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	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	ÚS-12

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Vážení,
touto námitkou vyjadřuji svůj nesouhlas se zřízením plochy H, plochy vodní a vodohospodářské, v rozvojové lokalitě Žebětínský statek, kód lokality Zn-10. Zřízení plochy je neúčelné a její odůvodnění v návrhu územního plánu zcela nedostatečné. Považuji ji za nevhodný a nepřiměřený zásah do svých vlastnických práv.
K tomuto bodu jsem vznesl námitku již před rokem a podle mého mínění nebyla řádně vypořádána. Ve vypořádání mé loňské námitky se uvádí, že tento požadavek vzniká mj. s ohledem na prvky ÚSES LBK ZE01 a LBK ZE02. Tyto prvky ovšem žádnou plochy retence nepředepisují.
Žádám, aby se zpracovatel vrátil k mé loňské námitce č. MMB/0267338/2020 neboť všechny uvedené argumenty přetrvávají. A nově dodávám, ať si pan Fajt řeší vodní hospodářství na svých pozemcích určených jen a pouze k masivní zástavbě a neotravuje se svými problémy své sousedy.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0341630/2021
Námitky

MMB/0341630/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Majitel pozemku 2152/14 k.ú. Žebětín nesouhlasí s vymezením plochy H na svém pozemku. Předmětná plocha je součástí předepsané územní studie ÚS-12 Žebětínský statek, která má předepsané cíle, mj.:

- souhrnně řešit ochranu a rekultivaci ploch zeleně a umožnit jejich částečné využití pro rekreační účely

- respektovat vedení prvků ÚSES - LBK ZE01 a LBK ZE02

- součástí řešení budou pozemky pro vodohospodářské účely (retence) v údolí potoka Vrbovce

Řešení je potřeba upřesnit prověřením optimální polohy a rozsahu plochy H podrobnějším řešením potoka Vrbovce. Prvky Územního systému ekologické stability - LBK ZE01 a LBK ZE02 jsou závazné. Do doby výsledku prověření podrobnější dokumentací není účelné měnit plochu H na jinou funkci. Do budoucna nelze vyloučit, že umístění plochy H bude optimalizováno a předmětný pozemek nebude dotčen. Případná změna funkčního využití plochy bude předmětem prověření územní studií ÚS-12.

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

1729

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341631/2021
listy: přílohy:1
druh: list:
mb1es7d2f6f71

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	[redacted]
E-mail:	[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

Katastrální území Brno – Líšeň, parc č. [redacted]
Katastrální území Brno – Obřany, parc [redacted]

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

Městská část	Obřany
Katastrální území	Obřany
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Lokalita Hradiska, část na kopci u zahradní kolonie, cca od parc. č. [redacted], konkrétněji pozemky vymezené ke stavbě nové silnice [redacted] východního obchvatu Maloměřic a Obřan, zejména na severní konec vymezeného území Záměru Ma/1
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Plocha vymezená jako Záměr Ma/1 - východní obchvat Maloměřic a Obřan (nová část silnice II/374 v tunelovém uspořádání)**

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Prezentovaný upravený návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání neumožňuje snadný přístup k pozemkům v lokalitě Hradiska, protože v místě nově navrhovaného severního portálu tunelu Záměru Ma/1 nové pozemní komunikace II/374 – východního obchvatu Maloměřic a Obřan se nachází jediná stávající příjezdová cesta na desítky pozemků – tato cesta představuje parcelní číslo [redacted] (žlutě značené plochy návrhu veřejných prostranství nesprávně zahrnují také úzkou cestu na jih od tohoto parcelního čísla přístupnou pouze pro pěší místo směřování žluté části na jihu východním směrem dle skutečného průběhu parc. č. 2082/3).

Podatel jednoznačně podporuje stavbu nové pozemní komunikace, ale zároveň má subjektivní potřebu a základní zákonné oprávnění k přístupu na svůj pozemek parc. č. [redacted] které je nyní zajištěno i pro příjezd motorovými vozidly. (Jak bylo zjevné z jeho předchozí námitky k původnímu návrhu nového územního plánu, kde žádal zachování průchodnosti územím.)

Pracovníci Magistrátu města Brna k dané lokalitě telefonicky uvedli, že se bude přístup na toto území, které zahrnuje okolo sta parcelních čísel, řešit až v navazujících řízeních, protože tento přístup není obecně významný pro územní plánování.

To však neposkytuje dostatečnou jistotu vlastníkům řádově desítek pozemků, jejichž oprávněným zájmem je komplexní řešení veškerých vztahů v daném území v územním plánu, a to včetně přístupu na pozemek tak, aby vlastníci mohli náležitě reagovat a vyhnuli se situacím, kdy v důsledku spoléhání se na ústní přísliby úředníků Magistrátu města Brna by potenciálně promeškali možnosti domáhat se nejvhodnějšího způsobu řešení přístupu na pozemek.

Nezajištěním vhodného přístupu na pozemky v důsledku přijetí nového územního plánu může v konečném důsledku mimo jiné dojít i k poklesu tržní hodnoty pozemků.

Rozhodnou skutečností přitom je, že žádný z pozemků okolo portálu tunelu není ve vlastnictví města Brna nebo městské části, proto zřízení přístupu v podobě místní komunikace by šlo k tíži některého z vlastníků. Zřízení přístupu k těmto pozemkům nebude možné bez omezení vlastnických práv dalších osob, pravděpodobně vlastníků dalších cca 8 parcel, což však Město nemůže jako odpovědnost přenést na jednotlivé fyzické osoby – vlastníky pozemků za portálem tunelu.

Pokud dané vztahy přístupu k pozemkům nebudou řešeny nyní v územním plánu, znamenalo by to nutnost vlastníků domáhat se umožnění přístupu u soudu a vedlo by to k velkým procesním nákladům.

Podatel má za to, že v rámci řešení této námitky je přiléhavé, aby Město Brno zároveň zajistilo kromě hlavní přístupové cesty, která bude zablokována navrhovaným tunelem, také náhradní přístupovou cestu, která lokalitě v současné době zcela chybí. V budoucnu může sloužit jako objezdová trasa v případě zablokování aut při dopravní nehodě nebo při najetí auta do křoví (doposud byli vlastníci v daných případech nuceni jezdit přes cizí pole, pokud vůbec jejich auto bylo schopno přes pole jet). Jedná se o obtíž vyvolanou již nedostatky stávajícího územního plánu.

V Brně dne 29. 6. 2021	[redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341631/2021
Námitky

MMB/0341631/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vyslovena obava z důvodu zhoršení obsluhy území a přístupu na pozemek podatele po realizaci záměru Ma/1.

Konkrétní technické řešení záměru Ma/1 není v současné době známo, trasa byla vymezena na základě zpracované vyhledávací studie se zohledněním požadavku Ministerstva kultury ve vztahu k požadavku na zachování cenné lokality Obřanského hradiska.

Z tohoto důvodu byl Návrh pro opakované veřejné projednání upraven a v předmětném úseku bylo zapracováno vedení záměru Ma/1 v podpovrchovém úseku s přihlédnutím k využití ploch na povrchu dle současného stavu.

Konkrétní řešení záměru Ma/1 není v současné době známo, bude předmětem podrobnějších technických prověření a dokumentací a nelze v tuto chvíli předjímat případné ohrožení obsluhy území, neboť ani konkrétní umístění portálů není potvrzeno.

Obecně v rámci technického řešení záměru musí být dořešeny i přístupy do území formou přeložek nebo zajištění nového způsobu, pokud řešením konkrétního záměru dojde k dotčení stávajících komunikací.

V současné době tedy nelze předjímat výsledky prověření a z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

2569

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

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

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341632/2021
Listy: Přílohy: 1
Druh: Lí/sv:
mb1es7d2f6f72

DS

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

5-6 **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 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0341632/2021
Námitky

MMB/0341632/2021

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/0341632/2021
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.

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.

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

1519

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341634/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f74

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	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
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 ---.....

Vážená paní, vážený pane,
touto námitkou vyjadřuji svůj nesouhlas se zřízením plochy biokoridoru ÚSES na pozemku [redacted]
Tento pozemek je jednak vyžíván jako ovocný sad a z tohoto důvodu je také oplocen proti okusu lesní zvěří. A navíc pozemky [redacted] v k.ú. Žebětín dlouhodobě slouží k provozu Lesní mateřské školy V Závětří a Lesního klubu V Závětří, z.s. Na těchto pozemcích je umístěno zázemí mateřské školy.

Proti vyznačení zřízení biokoridoru ÚSES na pozemcích [redacted] emám námitek, protože tímto místem zvěř migruji již nyní, a to prosím není seznámena s návrhem územního plánu. Budiž jí to ke cti!

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0341634/2021
Námitky

MMB/0341634/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Majitel pozemku 2152/14, k.ú. Žebětín nesouhlasí s vymezením biokoridoru.
Předmětný pozemek je součástí předepsané územní studie ÚS-12 Žebětínský statek, která má předepsané cíle, mj.:
- souhrnně řešit ochranu a rekultivaci ploch zeleně a umožnit jejich částečné využití pro rekreační účely
- respektovat vedení prvků ÚSES - LBK ZE01 a LBK ZE02
- součástí řešení budou pozemky pro vodohospodářské účely (retence) v údolí potoka Vrbovce
Prvky Územního systému ekologické stability - LBK ZE01 a LBK ZE02 jsou závazné. Vymezený biokoridor se předmětného pozemku dotýká pouze okrajově. Případná změna funkčního využití zbývající části parcely bude předmětem prověření územní studií ÚS-12.

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

1512

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341635/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f75

	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 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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Vznáším námitku proti zámyslu zřídit plochy krajinné zeleně (K) na pozemcích [redacted], [redacted] k.ú. Žebětín a navrhuji využití jako plocha lesní (L).

Odůvodnění:
Dotčené pozemky nyní slouží jako hospodářský les a do budoucna se tyto pozemky k jinému využití nehodí. Přítomnost malého lesa v dosahu sídliště Kamechy má vyšší bonity nežli plochy zeleně ve smyslu, jak jim rozumí paragraf 34 zákona o obcích.
Z pohledu kultivace krajiny či boje se suchem nabízejí lesní pozemku vyšší stupeň ochrany před erozí půdy nežli několik osamělých stromů či louka.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0341635/2021
Námitky

MMB/0341635/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s plochou krajinné zeleně a požaduje plochu lesní.

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 a aktuálních podkladů navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Žebětín a v Návrhu ÚPmB je tak v dané lokalitě v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s navazujícím vymezeným ochranným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES). Vymezením předmětné plochy krajinné zeleně došlo ke koncepčnímu sjednocení funkčního využití daného území, které celé vykazuje obdobný charakter (převažující souvislý porost vzrostlých stromů), nicméně dle katastru nemovitostí se nachází na různých druzích pozemků a z toho důvodu se nejevilo účelné vymezit zde komplexně pro celé území plochu lesní, ale plochu krajinné zeleně, která lépe reflektuje stávající stav v území.

Pro informaci uvádíme, že vymezený ochranný režim ÚSES vyplývá v předmětném území z aktuálně zpracovaného odborného oborového dokumentu "Plánu ÚSES pro katastrální území Žebětín, Bosonohy, Starý Lískovec, Nový Lískovec" (Ageris s.r.o., 2018), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Žebětína (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil jednu z mezofilních větví místního ÚSES, která umožňuje v předmětné lokalitě migraci organismů (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině).

Dále v obecné rovině uvádíme, že dle principů a pravidel územního plánování jsou přírodní složky krajinné zeleně představovány především terénem (výraznými tvary vyvýšenin, svahů, terénních hran, sníženin atd.), vodními toky a plochami (jezera, rybníky, údolní nádrže, řeky, potoky, vodní kanály a jiné vodní prvky) a plochami s vegetačním krytem (lesní porosty, nelesní zeleň, trvalé travní porosty atd.). Krajinná zeleň má převážně krajinotvornou a půdoochrannou funkci (zdroj ORGÁNY, NÁSTROJE A VAZBY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (uur.cz). Z odůvodnění Návrhu ÚPmB také vyplývá, že ekosystémové služby krajinné zeleně jsou pak souhrnem přínosů, které tato přírodní složka (ekosystém lesa, meze, stromořadí atd.) přináší a má vliv na životní úroveň lidí. Z uvedeného je zřejmé, že porosty lesního charakteru mohou být v ÚP vymezeny i jako plochy krajinné zeleně.

Dle odůvodnění Návrhu ÚPmB lze jako součást veřejných prostranství ve smyslu § 34 zák. č. 128/200 Sb., o obcích, vnímat pouze zeleň městskou (viz kap. 5.8.4 Veřejná prostranství odůvodnění Návrhu ÚPmB); zeleň krajinná, která je většinově vymezena v nezastavěném území, kde dle § 3 odst. (5) vyhl. Č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ani není žádoucí veřejná prostranství vymezovat, může funkci veřejného prostranství ve smyslu § 34 zák. č. 128/200 Sb., o obcích, nahrazovat a to pouze v případě, že se návrhové (zastavitelné stavební) plochy nacházejí na okraji zastavěného území v přímé návaznosti na veřejně přístupnou přírodu a krajinu, pak může být potřeba veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. stavebního zákona saturována a funkce

MMB/0341635/2021
Námitky

veřejných prostranství plněna (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 4 As 149/2015–98 ze dne 29.04.2016, odst. 71, zejm. věta šestá a sedmá); vždy je však v takovémto případě v kartě lokality určeno, jak budou veřejná prostranství vymezena a požadavek zákona naplněn.
Závěrem nicméně sdělujeme, že na předmětných pozemcích p.č. 2136/1 a 2136/2 v k.ú. Žebětín se aktuálně ani nenachází porost lesních dřevin.
Na základě uvedeného není účelné a důvodné měnit vymezení předmětné plochy krajinné zeleně, která nejlépe reflektuje stávající (porost se stromovým a keřovým patrem) i požadované využití území, je v souladu s charakterem okolního území a koncepčně sjednotilo využití území se shodným charakterem.

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

1514

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341637/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f78

DS

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	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	ÚS-12

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Touto námitkou vyjadřuji svůj nesouhlas se zřízením plochy krajinné zeleně (K) na pozemku č. [redacted] v k.ú. Žebětín a navrhuji ponechat status quo nebo v krajním případě plocha zahrádek (I) popř. plocha zemědělská (A). Toto navržené využití je zcela v souladu s požadavky ÚSES - na plochy LBK ZE01 a LBK ZE02. Dotčený pozemek je využívám jako ovocný sad nebo jako jedlá zahrada a současně je již devět let využíván Lesní mateřskou školou V Závětří a Lesního klubu V Závětří, z.s. Tuto skutečnost neobsahuje žádný z podpůrných materiálů pro zpracování ÚP, což mě vede k závěru, že zpracovatel pracoval s mylnými či neaktuálními podklady. V tomto duchu by jako nejlogičtější využití byla plocha veřejné vybavenosti (V), kterou v docházkové vzdálenosti od brownfieldu vznešeně nazvaného Žebětínský statek, vůbec nenajdeme.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341637/2021
Námitky

MMB/0341637/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Majitel pozemku 2152/14, k.ú. Žebětín nesouhlasí s vymezením plochy krajinné zeleně na svém pozemku. Předmětný pozemek je součástí předepsané územní studie ÚS-12 Žebětínský statek, která má předepsané cíle, mj.:

- souhrnně řešit ochranu a rekultivaci ploch zeleně a umožnit jejich částečné využití pro rekreační účely

- respektovat vedení prvků ÚSES - LBK ZE01 a LBK ZE02

- součástí řešení budou pozemky pro vodohospodářské účely (retence) v údolí potoka Vrbovce

Řešení je potřeba upřesnit prověřením optimální polohy a rozsahu plochy H podrobnějším řešením potoka Vrbovce. Prvky Územního systému ekologické stability - LBK ZE01 a LBK ZE02 jsou závazné. Případná změna funkčního využití předmětné parcely (týká se zejména funkce H) bude prověřována územní studií ÚS-12.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341638/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f79

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

1372

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 Jehnice [658201] parc. č. [redacted], zahrada	

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

Městská část	Jehnice
Katastrální území	Jehnice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Jehnice – 1 (Je – 1)

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Ve shora uvedené věci podávám následující námitku týkající se vyřazení lokality Je – 1 z původně navrhovaného vymezení jako plochy bydlení pro zástavbu rodinnými domy.

V původním návrhu plánovaného nového územního plánu Statutárního města Brna lokality Je - 1 Plástky byla tato lokalita definována jako plocha určená k bydlení pro zástavbu rodinnými domy. Následně však došlo k vyřazení lokality Je – 1 z plochy bydlení pro zástavbu rodinnými domy. Toto vyřazení postrádá jakoukoliv věcnou logiku a je v hrubém rozporu se zásadami územního plánování. Žádné věcné a řádné vysvětlení k takové změně doposud nebylo ze strany Statutárního města Brna a jeho orgánů podáno či popsáno, tedy předmětné vyřazení jako takové je věcně nepřezkoumatelné.

Argumenty, které k tomuto velmi vágně zazněly ze strany architektů a radních Statutárního města Brna na diskuzi s občany, konané v Brně Jehnicích v červnu 2021, naprosto nejsou relevantní. De facto jediným argumentem těchto osob byla nespokojenost některých občanů Mokré Hory, kteří mají údajně obavy z navýšení dopravy na ulici Tumaňanove a hluku z ní.
Tento argument je však zcela lichý. Předmětná pozemní komunikace není v Mokré Hoře, resp. ani na ulici Tumaňanove nijak více zatížená nežli ostatní pozemní komunikace v obdobných periferních

částech Statutárního města Brna. Ba naopak, v porovnání s ostatním je provoz na ní významně nižší. Agresívně a zcela účelově prezentované požadavky některých obyvatel Mokré Hory tak naprosto nejsou relevantní, když naprosto nevycházejí z jakékoliv komparace s ostatními obdobnými komunikacemi v Brně, a stejně tak naprosto neberou v potaz, že se stále jedná o lokalitu ve Statutárním městě Brně, tedy jinými slovy o město a nikoliv o rekreační ves. V tomto smyslu je rovněž nutno konstatovat, že silnice procházející do Jehnic Mokrou Horou není v dobrém stavu a její hlučnost lze podstatným způsobem snížit opravou silnice a přidáním moderní nehlučné svrchní asfaltové vrstvy.
Plány na opravu předmětné pozemní komunikace v Mokré Hoře již mají zcela konkrétní obrysy a stav předmětné vozovky tak v žádném případě nelze účelově zneužívat jako záminku blokování výstavby v Jehnicích a Ořešíně, jak tomu činí někteří občané Mokré Hory, resp. Jehnic.

Statutární město Brno není skanzen, městské čtvrti Mokrá Hora a Jehnice rovněž tak a nelze je konzervovat omezeními územního plánu tímto frapantně nesmyslným způsobem. Statutární město Brno se podobně jako každé jiné město rozvíjí a rozvíjet musí. Tuto premisu musí vzít rozhodující orgán jako základní prisma své úvahy při vytváření územního plánu pro všechny brněnské lokality, tedy i pro lokalitu Jehnice.

Dále tato nepochopitelná změna návrhu územního nebere v potaz, že vzhledem k panujícím vlastnickým a spoluvlastnickým poměrům vlastníků a spoluvlastníků pozemků v Je – 1 stejně v nejbližších dekádách reálně nelze v lokalitě Je - 1 očekávat výstavbu ve větším rozsahu nežli cca dvacet rodinných domů. Pro jakoukoliv stavební činnost by před jejím započetím muselo dojít k celé řadě soukromoprávních úkonů vlastníků předmětných pozemků v ní, nežli by vůbec bylo možno vytvořit reálné parcely pro stavby a přikročit k reálným stavebním plánům a stavebněprávním řízením. Je zcela evidentní, že takto realisticky očekávaný počet domů v lokalitě, který navíc může vzniknout až v delším horizontu, resp. počet obyvatel v těchto domech užívajících motorová vozidla, nebude mít vzhledem k zanedbatelnému počtu těchto obyvatel prakticky žádný relevantní dopad na průjezdnost Mokré Hory. Není tudíž naprosto zřejmé, proč zrovna tato lokalita Je -1 byla z předmětného územního plánu vyloučena.

Tento postup je o to nelogičtější, že v Ořešíně, který je obsluhován identickou silniční komunikací přes Mokrou Horu je i nadále plánovaná výstavba domů pro cca 250 obyvatel, což jistě zatíží dopravní infrastrukturu Mokré Hory podstatně více a v kratším horizontu než realisticky očekávatelné množství rodinných domů v lokalitě Je - 1.

Uvedená změna návrhu územního plánu, tj. vyřazení Je – 1 ze zóny bydlení je tak zcela v rozporu s veřejným zájmem. Ten je však základním pilířem dobré správy, jak ji obsáhle definuje a popisuje správní teorie a ustálená rozhodovací praxe Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu České republiky.

Uzavírám tedy, že žádný relevantní důvod pro shora uvedené vyřazení Je – 1 z původního návrhu neexistuje a možnosti napojení předmětné lokality na dopravní a technickou infrastrukturu nepředstavují žádný problém, stejně jako řešení dopravní obslužnosti z ulice Lelekovické i Blanenské zcela v intencích s právně relevantními zásadami územního plánování.

Je tedy zcela v souladu s veřejným zájmem, aby předmětná lokalita zůstala ponechána k původně v návrhu nového územního plánu navrhovanému využití jako plocha bydlení pro zástavbu rodinnými domy.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341638/2021
Námitky

MMB/0341638/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavku na opětovné vymezení zastavitelné plochy bydlení a tím i rozvojové lokality nelze vyhovět, území bude ponecháno pouze s vyznačenou územní rezervou pro bydlen. B-11.
V návrhu ÚP (projednávaném v 06/2020) původně vymezená rozvojová lokalita Je-1 Plástky byla na základě pokynu pořizovatele vypuštěna a v upraveném návrhu ÚP (projednávaném v 06/2021) byla v území vymezena plocha zemědělská a vyznačenou územní rezervou. Pokyn pro úpravu návrhu vyplynul na základě vyhodnocení výsledků projednání v roce 2020, z Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), jež bylo součástí projednávaného ÚP a tím pádem i na základě doporučení vyplývajícího z vyjádření dotčeného orgánu - Krajského úřadu Jmk, Odboru životního prostředí ke stanovisku SEA.
Při projednání v roce 2021 bylo v textové části Odůvodnění, kap. 8 (sdělení k zohlednění stanoviska krajského úřadu), podkapitole A), ke zrušené lokalitě Je-1 uvedeno vyhodnocení, proč k takové úpravě návrhu došlo.
Za pořizovatel doplňujeme, že pro proporcionální rozvoj MČ Brno-Jehnice, pro zástavbu rodinného bydlení, byla v novém ÚP ponechána rozvojová lokalita Je-2 při ulici Blanenská o rozloze 4,74 ha. Tato rozvojová lokalita reagovala na tehdy probíhající změnu platného ÚP, která byla vydána Opatřením obecné povahy 5/2021 a nabyla účinnosti v 07/2021.
Rozvojová lokalita Je-2 nabídne dostatečný potenciál pro rozvoj zástavby dle aktuální potřeby v území, veřejným zájmem je koordinovaný rozvoj: účelné vymezování ploch v prokazatelné potřebě a ochrana dosud nezastavěného území, v souladu v cíli a úkoly územního plánování.

2005

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

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341639/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f7c

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

Jsem -*) občan města Brna

Jsem - *) 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
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. ..... [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Nesouhlasím, aby výše zmíněná parcela byla zařazena do plochy lesní a žádám, aby výše uvedená parcela byla zařazena do plochy zahrádek.
Zdůvodnění: Výše uvedená parcela sloužila dříve jako zahrada a asi před deseti lety o ni přestalo být za strany majitelů pečováno. Na parcele jsou provedeny zemní práce z dřívější doby a parcela je srovnaná. Dříve na srovnané části byla umístěna dřevěná bouda. Mým záměrem je parcelu jako zahradu využívat. Náletové dřeviny se chystám vykácet a parcelu využívat k rekreaci tak, jak tomu bylo dříve. Nemám zájem na ni pěstovat les a ani ji na les přeměňovat.

V ...Brně dne ...29.6.2021	Podpis: ..... [redacted] ..... podání přes Datovou schránku .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0341639/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou lesa a požaduje zahradu.

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.

V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě vymezena plocha lesa, která nejlépe reflektuje stávající a také požadované funkční využití lokality. Z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinná zeleň s prvky ÚSES) a v souladu s právními předpisy je zde vymezen také překryvný režim územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokální biocentrum LBC LI05. Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (především volné plochy bez zástavby vykazující vyšší biodiverzitu), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy nestavební - volné, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci také uvádíme, že v předmětné lokalitě je vymezený překryvný ochranný režim tzv. přírodní 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.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu lesa s vymezeným ochranným režimem ÚSES a přírodním zázemím v přírodě, která je v dané lokalitě vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu především na úseku ochrany přírody a krajiny.

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

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

1373

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341640/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
es7d2f6f7d

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: alena.mikulova@seznam.cz	tel. č. [redacted]
Jsem občan města Brna	
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	Jehnice
Katastrální území	Jehnice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Jehnice – 1 (Je – 1)

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Ve shora uvedené věci podávám následující připomínky týkající se vyřazení lokality Je – 1 z původně navrhovaného vymezení jako plochy bydlení pro zástavbu rodinnými domy.

V původním návrhu plánovaného nového územního plánu Statutárního města Brna lokality Je - 1 Plástky byla tato lokalita definována jako plocha určená k bydlení pro zástavbu rodinnými domy. Následně však došlo k vyřazení lokality Je – 1 z plochy bydlení pro zástavbu rodinnými domy. Toto vyřazení postrádá jakoukoliv věcnou logiku a je v hrubém rozporu se zásadami územního plánování. Žádné věcné a řádné vysvětlení k takové změně doposud nebylo ze strany Statutárního města Brna a jeho orgánů podáno či popsáno, tedy předmětné vyřazení jako takové je věcně nepřezkoumatelné.

Argumenty, které k tomuto velmi vágně zazněly ze strany architektů a radních Statutárního města Brna na diskuzi s občany, konané v Brně Jehnicích v červnu 2021, naprosto nejsou relevantní. De facto jediným argumentem těchto osob byla nespokojenost některých občanů Mokré Hory, kteří mají údajně obavy z navýšení dopravy na ulici Tumaňanove a hluku z ní.
Tento argument je však zcela lichý. Předmětná pozemní komunikace není v Mokré Hoře, resp. ani na ulici Tumaňanove nijak více zatížená nežli ostatní pozemní komunikace v obdobných periferních

částech Statutárního města Brna. Ba naopak, v porovnání s ostatním je provoz na ní významně nižší. Agresivně a zcela účelově prezentované požadavky některých obyvatel Mokré Hory tak naprosto nejsou relevantní, když naprosto nevycházejí z jakékoliv komparace s ostatními obdobnými komunikacemi v Brně, a stejně tak naprosto neberou v potaz, že se stále jedná o lokalitu ve Statutárním městě Brně, tedy jinými slovy o město a nikoliv o rekreační ves. V tomto smyslu je rovněž nutno konstatovat, že silnice procházející do Jehnic Mokrou Horou není v dobrém stavu a její hlučnost lze podstatným způsobem snížit opravou silnice a přidáním moderní nehlučné svrchní asfaltové vrstvy.
Plány na opravu předmětné pozemní komunikace v Mokré Hoře již mají zcela konkrétní obrysy a stav předmětné vozovky tak v žádném případě nelze účelově zneužívat jako záminku blokování výstavby v Jehnicích a Ořešíně, jak tomu činí někteří občané Mokré Hory, resp. Jehnic.

Statutární město Brno není skanzen, městské čtvrti Mokrá Hora a Jehnice rovněž tak a nelze je konzervovat omezeními územního plánu tímto frapantně nesmyslným způsobem. Statutární město Brno se podobně jako každé jiné město rozvíjí a rozvíjet musí. Tuto premisu musí vzít rozhodující orgán jako základní prisma své úvahy při vytváření územního plánu pro všechny brněnské lokality, tedy i pro lokalitu Jehnice.

Dále tato nepochopitelná změna návrhu územního nebere v potaz, že vzhledem k panujícím vlastnickým a spoluvlastnickým poměrům vlastníků a spoluvlastníků pozemků v Je – 1 stejně v nejbližších dekádách reálně nelze v lokalitě Je - 1 očekávat výstavbu ve větším rozsahu nežli cca dvacet rodinných domů. Pro jakoukoliv stavební činnost by před jejím započetím muselo dojít k celé řadě soukromoprávních úkonů vlastníků předmětných pozemků v ní, nežli by vůbec bylo možno vytvořit reálné parcely pro stavby a přikročit k reálným stavebním plánům a stavebněprávním řízením. Je zcela evidentní, že takto realisticky očekávaný počet domů v lokalitě, který navíc může vzniknout až v delším horizontu, resp. počet obyvatel v těchto domech užívajících motorová vozidla, nebude mít vzhledem k zanedbatelnému počtu těchto obyvatel prakticky žádný relevantní dopad na průjezdnost Mokré Hory. Není tudíž naprosto zřejmé, proč zrovna tato lokalita Je -1 byla z předmětného územního plánu vyloučena.

Tento postup je o to nelogičtější, že v Ořešíně, který je obsluhován identickou silniční komunikací přes Mokrou Horu je i nadále plánovaná výstavba domů pro cca 250 obyvatel, což jistě zatíží dopravní infrastrukturu Mokré Hory podstatně více a v kratším horizontu než realisticky očekávatelné množství rodinných domů v lokalitě Je - 1.

Uvedená změna návrhu územního plánu, tj. vyřazení Je – 1 ze zóny bydlení je tak zcela v rozporu s veřejným zájmem. Ten je však základním pilířem dobré správy, jak ji obsáhle definuje a popisuje správní teorie a ustálená rozhodovací praxe Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu České republiky.

Uzavírám tedy, že žádný relevantní důvod pro shora uvedené vyřazení Je – 1 z původního návrhu neexistuje a možnosti napojení předmětné lokality na dopravní a technickou infrastrukturu nepředstavují žádný problém, stejně jako řešení dopravní obslužnosti z ulice Lelekovické i Blanenské zcela v intencích s právně relevantními zásadami územního plánování.

Je tedy zcela v souladu s veřejným zájmem, aby předmětná lokalita zůstala ponechána k původně navrhovanému využití jako plocha bydlení pro zástavbu rodinnými domy.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0341640/2021
Námitky

MMB/0341640/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavku na opětovné vymezení zastavitelné plochy bydlení a tím i rozvojové lokality nelze vyhovět, území bude ponecháno pouze s vyznačenou územní rezervou pro bydlen. B-11.

V návrhu ÚP (projednávaném v 06/2020) původně vymezená rozvojová lokalita Je-1 Plástky byla na základě pokynu pořizovatele vypuštěna a v upraveném návrhu ÚP (projednávaném v 06/2021) byla v území vymezena plocha zemědělská a vyznačenou územní rezervou. Pokyn pro úpravu návrhu vyplynul na základě vyhodnocení výsledků projednání v roce 2020, z Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), jež bylo součástí projednávaného ÚP a tím pádem i na základě doporučení vyplývajícího z vyjádření dotčeného orgánu - Krajského úřadu Jmk, Odboru životního prostředí ke stanovisku SEA.

Při projednání v roce 2021 bylo v textové části Odůvodnění, kap. 8 (sdělení k zohlednění stanoviska krajského úřadu), podkapitole A), ke zrušené lokalitě Je-1 uvedeno vyhodnocení, proč k takové úpravě návrhu došlo.

Za pořizovatel doplňujeme, že pro proporcionální rozvoj MČ Brno-Jehnice, pro zástavbu rodinného bydlení, byla v novém ÚP ponechána rozvojová lokalita Je-2 při ulici Blanenská o rozloze 4,74 ha. Tato rozvojová lokalita reagovala na tehdy probíhající změnu platného ÚP, která byla vydána Opatřením obecné povahy 5/2021 a nabyla účinnosti v 07/2021.

Rozvojová lokalita Je-2 nabídne dostatečný potenciál pro rozvoj zástavby dle aktuální potřeby v území, veřejným zájmem je koordinovaný rozvoj: účelné vymezování ploch v prokazatelné potřebě a ochrana dosud nezastavěného území, v souladu v cíli a úkoly územního plánování.

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

1771

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	RANDORA, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	255 76 658
Trvalé bydliště/ sídlo	Václavská 237/6, Staré Brno, 603 00 Brno

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341641/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f7e

E-mail: [•] tel. č. [•]

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

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

katastrální území Trnitá: parc. č. 828/1, parc. č. 829 a parc. č. 830

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

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Trnitá
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 828/1, parc. č. 829, parc. č. 830
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Tr-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: Memorandum o spolupráci v souvislosti s projektem „Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru-Brno

ÚVOD

1. Společnost RANDORA, a.s., IČO: 255 76 658, se sídlem Václavská 237/6, Staré Brno, 603 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3099 („**Podatel**"), je výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. 828/1, parc. č. 829 a parc. č. 830, vše v k. ú. Trnitá**, obec Brno, zapsaném na LV č. 399 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město („**Pozemek**").
2. Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 schválilo usnesením č. ZM7/3871 zpracování návrhu nového územního plánu města Brna („**Návrh Územního plánu**").
3. Podatel podal dne 30. 6. 2020 písemné námitky k Návrhu Územního plánu, ve kterých vyslovil nesouhlas:
   a. s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „V – *plochy veřejné vybavenosti*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „C – *plochy smíšené obytné*";
   b. s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „C – *plochy smíšené obytné*";

   („**Námitky**").

4. Na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátelem, Ph.D., a po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, byly zpracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu Územního plánu („**Upravený Návrh Územního plánu**").

5. Upravený Návrh Územního plánu počítá s funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*C – plochy smíšené obytné*" a další části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*".

6. Platí tedy, že v části Námitky dle rozsahu podle bodu 3 písm. a) tohoto podání bylo Podateli vyhověno, čehož si Podatel váží. Naopak v části Námitky dle rozsahu podle bodu 3 písm. b) tohoto podání nebylo Podateli vyhověno.

7. Podatel nesouhlasí s Upraveným Návrhem Územního plánu v části týkající se navrhovaného funkčního využití části Pozemku jako plochy „*O – veřejných prostranství*", a proto tímto Podatel v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona **podává** v zákonné lhůtě následující **námitky**, které odůvodňuje níže.

SHRNUTÍ OBSAHU NÁMITEK

8. Námitky Podatele proti Upravenému Návrhu Územního plánu lze ve stručnosti shrnout následovně:

Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", resp. i jako plochy Vy/O/0327 dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje funkční využití této části Pozemku změnit tak, aby funkční využití celého Pozemku bylo nově jednotně stanoveno na „*C – plochy smíšené obytné*".

NÁMITKY

Návrh na změnu funkčního využití části Pozemku

9. Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", neboť toto funkční využití bez jakéhokoliv objektivního důvodu narušuje ucelený blok možného využití Pozemku jako plochy „*C – plochy smíšené obytné*".

10. Navrhované funkční využití části Pozemku podstatně omezuje Podatele v možnosti využívat Pozemek za účelem realizace plánované podnikatelské činnosti. Podatel má za to, že pro takové funkční využití přitom není dán jakýkoliv objektivní důvod. Navrhovaná změna dále prokazatelně snižuje hodnotu Pozemku.

11. Souvislý Pozemek bude navrhovaným funkčním využitím části Pozemku dle Upraveného Návrhu Územního plánu zcela rozdroben, čímž bude fakticky znemožněna možnost Podatele realizovat na Pozemku jakoukoliv plánovanou podnikatelskou činnost.

12. Sjednocení funkčního využití Pozemku na plochu „*C – plochy smíšené obytné*" by oproti navrhovanému stavu zejména vytvořila vhodné prostředí pro zájemce na bytovém trhu, který se neustále potýká s nedostatkem nových ploch pro bydlení. Zvýšení nabídky a dostupnosti bydlení je současně jedním z primárních požadavků uvedeným v bytové politice České republiky a samozřejmě i v bytové politice města Brna. Sjednocení funkčního využití Pozemku je proto v souladu

s těmito politikami a může vést k vylepšení současné zoufalé bytové situace na území města Brna.

13. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením plochy části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

14. Podatel dále zdůrazňuje, že v souvislosti se shora uvedeným nesouhlasí s označením části Pozemku jako plochy Vy/O/0327, u které je předvídána možnost vyvlastnění. Vyvlastnění vlastnického práva je nejzásadnější zásah do vlastnického práva Podatele, kdy k takovém kroku lze přistoupit zcela výjimečně, pokud nelze daného cíle docílit jinak a zejména pokud takový krok odůvodňuje oprávněný veřejný zájem. Jednoznačně platí, že navrhované řešení komunikace je řešením znehodnocujícím danou oblast, a především Pozemky ve vlastnictví Podatele. Snahu o začlenění do plochy pro vyvlastnění považuje za zásah do jeho vlastnického práva s tím, aby ucelené území, které jak je uvedeno shora, bylo rozděleno umístěním komunikací označeným v navrhovaném územním plánu, neboť jde o zcela nelogické rozdrobení dnes celistvého území, navíc s dalším omezením vlastníka nemovitých věcí, spočívajícím v návrhu navrhovaném zřízení předkupního práva ve prospěch Statutárního města Brna a v ploše Vy/0/0327 dokonce předvídaným vyvlastněním.

15. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemku jako plochy Vy/O/0327 by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena fatální škoda. V této souvislosti Podatel uvádí, že v souvislosti se zamýšlenou podnikatelskou činností na Pozemku doposud vynaložil značnou finanční částku, přičemž tato částka představuje účelně vynaložené náklady zejména na konzultační a projekční služby, odbornou technickou pomoc a právní služby. Zmaření možnosti realizace plánované podnikatelské činnosti by měla za následek nenávratnou ztrátu uvedených účelně vynaložených nákladů. Znehodnocen samozřejmě bude i Pozemek.

16. Podatel opakovaně uvádí, že dne 28.3.2018 došlo k podpisu „Memoranda o spolupráci v souvislosti s projektem „Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru-Brno", jehož obsahem je prezentovaný společný zájem všech zúčastněných, tj. i Statutárního města Brna na dostavbě prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru-Brno", kdy tato spolupráce je postavena na platném územním plánu („**Memorandum**"). Samotná existence Memoranda je dle Podatele jasným dokladem o tom, že v součinnosti s obcí i ostatními vlastníky v dotčené lokalitě se jedná, a vypořádání spojené s plánovanou výstavbou je tedy v chodu. Není tedy třeba sahat k tak drastickému a nedůvodnému nástroji, jako je vyvlastnění, či předkupní právo pro Statutární město Brno.

17. Podatel nechápe, z jakého důvodu by se na jeho pozemcích měly plánovat komunikace, které nadto by měly být v ploše pro vyvlastnění, když celá řada jiných navržených komunikací v ploše vyvlastnění není a není tedy důvod, aby tyto komunikace měli zvláštní režim a byly zatíženy plochou pro vyvlastnění a předkupním právem obce. V dané lokalitě se nachází omezené množství vlastníků nemovitých věcí, kteří mezi sebou aktivně jednají o majetkovém uspořádání uvnitř lokality a zatěžovat toto vzájemné jednání pohrůžkou vyvlastnění jistě nepřispěje k jeho rychlému vyřešení.

18. Podatel opakovaně uvádí, že přistupovat k takto zásadnímu omezení vlastnických práv dotčených vlastníků není nezbytné, neboť daného cíle lze docílit jinak, přičemž tímto platí, že nejsou naplněny nutné předpoklady pro takový postup směřující k vyvlastnění části Pozemku.

ZÁVEREČNÉ SHRNUTÍ

19. S ohledem na vše výše uvedené podává Podatel námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu, v nichž:

    nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", resp. i jako plochy Vy/O/0327 dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ho změnit tak, aby funkční využití této části Pozemku bylo nově stanoveno na „C – *plochy smíšené obytné*" bez jakékoliv možnosti předvídaného vyvlastnění dle Upraveného Návrhu Územního plánu a nesouhlasí s existencí nekoncepčně naplánovaných komunikací středem pozemků Podatele, čímž dojde k jejich rozdrobení a znehodnocení.

20. Podatel je samozřejmě připraven se s pořizovatelem v této věci kdykoliv sejít a osobně prezentovat návrhy na změnu Upraveného Návrhu Územního plánu.

V Brně, dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Memorandum o spolupráci
v souvislosti s projektem „Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru - Brno"
(dále jen „Memorandum")

uzavírané mezi těmito účastníky Memoranda:

1) Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorem města Brna Ing. Petrem Vokřálem
IČO: 449 92 785
(dále jen „Brno")

2) Brněnské komunikace a. s.

se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno
zastoupená předsedou představenstva Richardem Mrázkem
a místopředsedou představenstva Mgr. Filipem Lederem
IČO: 607 33 098
(dále jen „Bkom")

3) Karlín Development II. s. r. o.

se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00
zastoupené jednatelem Ing. Radkem Spurným (k podpisu Memoranda oprávněn na základě plné moci ze dne 23. 11. 2017 Ing. Dušan Palcr)
IČO: 281 61 980
(dále jen „KDII")

4) RANDORA, a. s.

se sídlem Brno, Václavská č. pop. 237 č. or. 6, okres Brno-město, PSČ 603 00
zastoupená předsedkyní představenstva Denisou Dočkalovou
a místopředsedkyní představenstva Vladimírou Chadimovou
IČO: 255 76 658
(dále jen „RANDORA")

(Brno, Bkom, KDII a RANDORA dále také jen jako „**účastníci**").

Čl. I. Předmět a důvod uzavření Memoranda

1. Účastníci jsou vlastníky pozemků nacházejících se na území městské části Brno- střed, k. ú. Trnitá. Vyznačení parcel jednotlivých pozemků vč. identifikace vlastníka tvoří přílohu č. 1 tohoto Memoranda (dále též „**Řešené území**").
   Poznámka: Řešené území je v příloze č. 1 vyznačeno mj. na grafickém podkladu označeném jako „platný územní plán".

2. Důvodem uzavření Memoranda je spolupráce účastníků při analýze území, upřesnění parametrů jeho dalšího rozvoje, jejich promítnutí do zadání urbanistické ideové studie **"Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru - Brno"** a organizace celého procesu jako zakázky pro společně vybraného a dohodnutého zpracovatele (dále jen „Zakázka"). Zakázka umožní spolupráci města Brna, Bkom, KDII a RANDORA a dalších zainteresovaných subjektů konzultovat a koordinovat Zakázku průběžně při její přípravě.
Cílem Zakázky je rovněž stanovit etapizaci výstavby v daném území.
Zakázka prověří se zohledněním výsledků mezinárodní urbanistické soutěže Budoucnost centra Brna ve variantě přestavby ŽUB „Petrov", ideových územních studií Budoucnost centra Brna ve variantě přestavby ŽUB „Řeka" a územní studie Jádrová oblast Jižního centra v Brně – dopracování 2013 v alternativách možný způsob zástavby lokality Řešeného území, zejména pak stanoví rozsah, formu a funkční využití daného území včetně návazností na okolní lokality a návrh etapizace vlastní realizace; toto bude obsahem zadání Zakázky (dále jen jako „**Zadání**"). Na základě tohoto prověření budou stanoveny podrobnější prvky funkční a prostorové regulace Řešeného území a tato urbanistická ideová studie bude následně použita jako podkladový materiál pro dokumentaci k územnímu řízení, popřípadě pro změnu platného a účinného územního plánu města Brna, pokud to bude pro realizaci Projektu nezbytné, a pokud s tím všichni účastníci projeví souhlas. Podrobnější specifikace a podmínky vypracování Zakázky budou součástí Zadání a podkladů Zakázky, které budou dále komunikovány mezi účastníky, a které podléhají před samotným zahájením prací na Zakázce souhlasu všech účastníků s jejich obsahem.

3. Společným zájmem účastníků a zájmem každého účastníka samostatně je společný postup, koordinace a podpora při realizaci výstavby, respektive jednotlivých etap a projektů v Řešeném území, včetně řešení dopravní a technické infrastruktury v rámci Řešeného území (dále jen „**Projekt**"). Uzavřením Memoranda vyjadřují účastníci svůj vážný zájem na vzájemné spolupráci při přípravě návrhu Řešeného území již v raném stadiu, což zvyšuje pravděpodobnost úspěchu dokončení celého Projektu a dává možnost účastníkům již v tomto stadiu naleznout společně vhodné urbanistické řešení akceptovatelné pro všechny účastníky, které přispěje k příznivému rozvoji Řešeného území.

4. Brno, jakožto účastník Memoranda, má zájem chránit při rozvoji Řešeného území veřejný zájem a chce mít vliv na stanovení jasných pravidel pro urbanistické řešení lokality Řešeného území, jelikož se jedná o lokalitu celoměstského zájmu, což dokazuje skutečnost, že transformace tohoto území je v souladu se strategickými cíli města Brna. Dále má zájem jako vlastník významné části pozemků (jak přímý vlastník, tak vlastník prostřednictvím městem ovládaných subjektů) připravit a realizovat výstavbu na pozemcích města.

5. KDII a RANDORA, jakožto účastníci Memoranda, mají zájem na bezproblémovém průběhu celého povolovacího procesu ve vztahu k Projektu a zároveň na vstřícné spolupráci s Brnem a Bkom jako vlastníky významné části pozemků v rámci Řešeného území, jakož i na urbanisticky příznivém rozvoji Projektu, včetně ochrany svých ekonomických zájmů v průběhu realizace Projektu.

[redacted]

6. V návaznosti na výše uvedené a v rámci spolupráce účastníků při realizaci Projektu, **„Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru - Brno“** jsou rovněž připraveni řešit možné vzájemné směny vlastnických podílů na pozemcích v rámci Řešeného území tak, aby byly naplněny zájmy všech účastníků.

7. Na Řešeném území je v dnešní době platný územní plán, který vymezuje funkční využití a míru stavebního využití vyjádřeného indexem podlažní plochy (IPP), tj. počtem m^2 hrubé podlažní plochy na m^2 základní plochy. Cílem optimálního řešení by mělo být pro KDII a RANDORA takové řešení, kde pro KDII a RANDORA nevyplyne nutnost změny územního plánu na Řešeném území.

8. Účastníci projevují zájem a vůli najít optimální řešení na Řešeném území a vyjadřují svoji snahu vytvářet příznivé podmínky pro efektivní a účelnou spolupráci za účelem realizace Projektu.

Čl. II. Podmínky spolupráce

Účastníci se dohodli, že společně zorganizují a budou koordinovat Zakázku, a to za následujících podmínek:

- Brno pověří **Kancelář architekta města Brna, příspěvkovou organizaci** (dále jen „KAM“), organizací a managementem Zakázky, s čímž účastníci vyjadřují podpisem tohoto Memoranda svůj výslovný souhlas;
- Zakázka bude zadána jako urbanistická ideová studie pro jednoho zpracovatele;
- Zakázka bude hrazena přímo účastníkem č. 3 KDII;
- Účastníci si poskytnou potřebnou součinnost při přípravě zadání Zakázky;

1. Brno dále projevuje vůli:
   - Projednat a schválit Zadání zakázky v orgánech města;
   - Spolupracovat s ostatními účastníky Memoranda a KAM při výběru a schválení zpracovatele zakázky;
   - Nominovat zástupce města Brna do Pracovní skupiny (jak je tato definována dále);
   - Nést v plné výši náklady KAM, v souvislosti s realizací záměru a vzniklé na jeho straně;

2. Bkom dále projevuje vůli:
   - Spolupracovat při projednání a schválení Zadání zakázky v orgánech města;
   - Spolupracovat s ostatními účastníky Memoranda a KAM při výběru a schválení zpracovatele zakázky;
   - Nominovat zástupce Bkom do Pracovní skupiny (jak je tato definována dále);

3. KDII dále projevuje vůli:
   - Odsouhlasit a smluvně zajistit zpracovatele Zakázky
   - Nominovat zástupce KDII do Pracovní skupiny (jak je tato definována dále);
   - Uhradit náklady (včetně odměn) vzniklé v souvislosti s prací odvedenou na Zakázce zpracovatelem Zakázky;

[redacted]

- Nést v plné výši náklady na Zakázku a její organizaci vzniklé na straně KDH;
- Bezúplatně poskytnout výslednou Zakázku ostatním účastníkům memoranda pro realizaci dalších kroků vedoucích k realizaci Projektu;

4. RANDORA dále projevuje vůli:
   - Spolupracovat s ostatními účastníky Memoranda a KAM při výběru a schválení zpracovatele Zakázky;
   - Nominovat zástupce RANDORA do Pracovní skupiny (jak je tato definována dále).

5. Veškeré nominace budou provedeny písemnou formou, přičemž jako písemná je akceptována i elektronická komunikace emailem.

6. Účastníci se dále zavazují poskytnout si veškerou potřebnou a rozumně vyžadovanou součinnost při přípravě a odsouhlasení podkladů Zakázky, Zadání Zakázky a při výběru zpracovatele Zakázky.

7. Účastníci se zavazují, že pro případ převodu vlastnického práva ke kterékoliv části nemovitostí se vztahem k Zakázce, příp. nacházejících se v Řešeném území, na třetí stranu, smluvně zajistí přistoupení takové třetí strany k tomuto Memorandu, tj. k právům a povinnostem vyplývajícím z tohoto Memoranda, a to ve stejném rozsahu, v jakém je jimi vázán dosavadní vlastník (účastník tohoto Memoranda) předmětné nemovitosti.

8. Zodpovědnou osobou za:

   a) **Brno:**
   Jméno: Mgr. Martin Ander, Ph.D.
   Funkce: náměstek primátora pro oblast rozvoje města
   [redacted]

   Jméno: Marek Janíček
   Funkce: člen Rady města Brna
   [redacted]

   b) **Bkom:**
   Jméno: Richard Mrázek
   Funkce: předseda představenstva
   [redacted]

   Jméno: Mgr. Filip Leder
   Funkce: místopředseda představenstva
   [redacted]

[redacted]

c) KDII:
Jméno: Ing. Martin Kodeš
Funkce: člen představenstva a investiční ředitel J&T REAL ESTATE CZ, a. s.
[redacted]

Jméno: Tomáš Ctibor, 4ct s. r. o., Krakovská 24, 110 00 Praha 1
Funkce: projektový manažer
[redacted]

d) RANDORA:
Jméno: Mgr. Denisa Dočkalová
Funkce: předsedkyně představenstva
[redacted]

Jméno: Ing. Petr Nezveda
Funkce: projektový manažer
[redacted]

Čl. III Další ujednání

1. Účastníci se zavazují ustanovit pracovní skupinu, v rámci níž bude průběžně projednávána příprava Zakázky a na ni probíhající práce (dále jen „**Pracovní skupina**").

2. Účastníky Pracovní skupiny budou zástupci následujících subjektů (předpoklad za každý subjekt vždy max. dva zástupci):
   - Statutárního města Brna
   - Brněnských komunikací, a. s.
   - Městské části Brno-střed
   - KAM
   - OI MMB
   - OÚPR MMB
   - OD MMB
   - OVLHZ MMB
   - BO MMB
   - Dopravního podniku města Brna, a. s.
   - Zpracovatele Zakázky
   - KDII
   - Společnosti 4CT, s. r. o., která pracuje pro KDII na základě uzavřené smlouvy
   - RANDORA

[redacted]

3. Pracovní skupina se sejde na průběžné konzultace každé 3 týdny, minimálně však 4× v průběhu vypracování Zakázky, včetně závěrečné hodnotící schůzky při odevzdání Zakázky.

4. V souvislosti s vyhotovením Zakázky se účastníci dohodli na následujícím orientačním harmonogramu jednotlivých kroků:

- Příprava podkladů a zadání Zakázky	duben 2018
- Výběr zpracovatele IUS	duben 2018
- Vypracování Zakázky	duben 2018 – červen 2018
- Projednání a schválení IUS	červenec 2018
- Dohoda o dalším postupu	červenec 2018

5. Účastníci berou na vědomí, že výše uvedený proces není právním závazkem účastníků nalézt řešení ohledně rozvoje Řešeného území, nýbrž vytvoření příznivých předpokladů k dosažení takové dohody. Účastníci se proto zavazují spolupracovat v dobré víře v rámci Pracovní skupiny, při připomínkování a diskuzi nad Zakázkou.

6. V případě, že nebude mezi účastníky nalezena v rámci finálního jednání ohledně Zakázky společná dohoda na rozvoji Řešeného území, zavazují se účastníci v dobré víře využít co nejvíce výsledky Zakázky, nad kterými panovala mezi účastníky shoda.

7. V případě, že účastníci v rámci finálního jednání ohledně ideové urbanistické studie dojdou k dohodě ohledně realizace Projektu a jeho podoby v rámci Řešeného území, budou účastníci dále v dobré víře jednat o možnosti další spolupráce v rámci nezbytných fází souvisejících s přípravou výstavby Projektu tak, aby byla zvýšena pravděpodobnost úspěchu celého procesu realizace Projektu.

8. Pravidla pro případnou směnu pozemků budou dohodnuta na jednání Pracovní skupiny.

9. Účastníci deklarují závazek naplnit toto Memorandum, jednotně prosazovat společné zájmy a případnou následnou smlouvu tak, aby navržené optimální řešení bylo dotaženo do úspěšného konce.

Čl. IV. Závěrečná ujednání

1. Toto Memorandum nabývá platnosti podpisem všech účastníků. Platnost Memoranda je sjednána na dobu neurčitou. Toto Memorandum nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, přičemž zveřejnění zajistí Brno.
2. Toto Memorandum je sepsáno ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu. Každý účastník obdrží jedno (1) vyhotovení tohoto Memoranda. Toto Memorandum je možné měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými všemi účastníky.
3. Toto Memorandum nesmí být postoupeno ani převedeno žádným způsobem, včetně převodu celé dohody, či jednotlivých práv a závazků, bez předchozího písemného souhlasu druhých stran.

[redacted]

4. Účastníci prohlašují, že s tímto Memorandem souhlasí, že bylo uzavřeno po vzájemném projednání, nebylo ujednáno v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho, že obsahuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli, připojují své podpisy.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, (obecní zřízení), v platném znění:
Toto Memorandum bylo schváleno Radou města Brna na schůzi č. R7/162 dne 20. 3. 2018.

V Brně dne 22 -03- 2018

Statutární město Brno

[redacted]

Ing. Petr Vokřál
primátor

V Brně dne 23 -03- 2018

Brněnské komunikace a. s.

[redacted]

Richard Mrázek
předseda představenstva

[redacted]

Mgr. Filip Leder
místopředseda představenstva

V PRAZE dne 19. 3. 2018

Karlín Development II. s. r. o.

[redacted] II. s.r.o.

IČ: 28161980

Ing. Radek Spurný
jednatel společnosti
zastoupený Ing. Dušanem Palcrem
na základě plné moci
ze dne 23. 11. 2017

V Brně dne 27. 3. 2018

RANDORA, a. s.

[redacted]

Denisa Dočkalová
předsedkyně představenstva

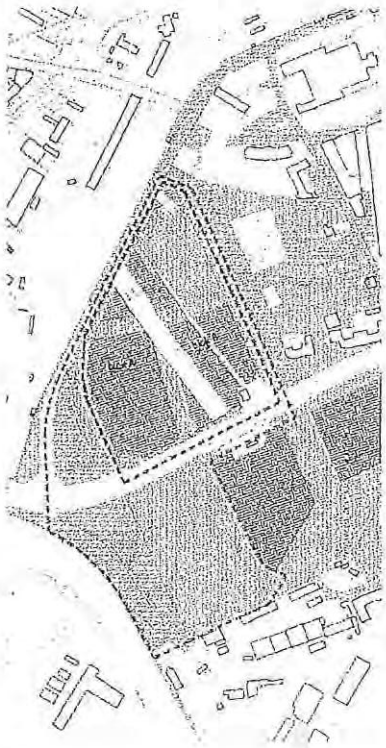
[redacted]

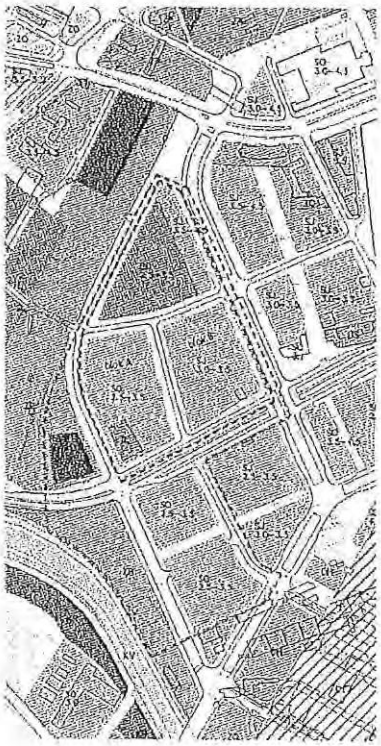
Vladimíra Chadimová
místopředsedkyně představenstva

[redacted]

Příloha č. 1

K A M





PLNÁ MOC

Společnost **Karlín Development II s.r.o.**, se sídlem: Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00, Česká republika, IČ: 281 61 980, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 129696, zastoupená panem Ing. Radkem Spurným, jednatelem společnosti (dále jako „**Společnost**")

tímto zmocňuje **pana Ing. Dušana Palcra**, [redacted] (dále jen „**Zmocněnec**") k tomu,

aby zastupoval Společnost v plném rozsahu a bez jakýchkoliv omezení ve všech jednáních s třetími osobami (fyzickými i právnickými osobami, úřady, orgány státní správy, orgány místní samosprávy a soudy) a činil veškeré právní úkony a právní jednání jménem Společnosti.

Zmocněnec je oprávněn k provedení veškerých právních úkonů a právních jednání potřebných k výkonu výše uvedených pravomocí, zejména k přípravě a podpisu veškerých dokumentů, smluv, podání a návrhů, k účasti na všech jednáních a k učinění veškerých úkonů za Společnost.

Zmocněnec je v souvislosti s předmětem plné moci dále výslovně oprávněn přijímat doručované písemnosti.

Plná moc se uděluje na dobu neurčitou a může být využita opakovaně.

Dohoda o této plné moci, jakož i tato plná moc tuto dohodu o plné moci osvědčující, se řídí českým právem.

V Praze dne 23.11. 2017

Karlín Development II s.r.o.

[redacted]

Ing. Radek Spurný,
jednatel

Tuto plnou moc v plném rozsahu přijímám.

V Praze dne 2017

[redacted]

Ing. Dušan Palcr,

zmocněnec

[redacted]

MMB/0341641/2021
Námitky

MMB/0341641/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy veřejných prostranství a VPS Vy/O/0327 v lokalitě Trnitá jsou stanovený dle ÚS Jižní čtvrť (KAM 2021), která byla podkladem pro úpravu návrhu nového ÚP. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

1709

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341642/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f7f

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

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání **Výšková regulace v ulici Pellicova**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~ *) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše [redacted] změnou

katastrální území Staré Brno parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. 71/1, 71/2, 71/3, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 67, 68, 72, 75 (vnitroblok mezi ulicí Úvoz a ulicí Pellicova)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh....1..... celkový počet stran všech příloh....2.....

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad úrovní ulice.

Celý blok mezi ulicemi Úvoz, Gorazdova a Pellicova, z větší části výše vyjmenované parcely, je v návrhu územního plánu celý určen k zastavení jako plocha obytná smíšená, způsob zástavby kompektní, s regulační výškou v pásmu 3 – tj. 6 – 16 metrů.

Navrhujeme aby:

1

- parcely č. 71/2, 71/3, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, , 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/7, 73/2, 73/3, 73/4, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, byly zařazeny do územního plánu s regulační výškou v maximálně ve výšce současné zástavby garáží v nově definovaném pásmu regulační výšky 0 – do 4 metrů nebo alespoň v již definované úrovní zástavby stupně 1 – 3 až 7 metrů a dále, aby celé toto území bylo přeřazeno z kategorie C (smíšená obytná) do B (obytná).

1

2

- parcela č. 69/1, 70/1, 74/1 a 73/1, které jsou stále součástí zemědělského půdního fondu, byly přeřazena z kategorie C do kategorie Z, I nebo K.

2

Odůvodnění:

- návrh územního plánu vůbec nereflektuje převýšení stavbami ve svahu a zcela bezohledně převyšuje stávající stavby níže po svahu vysokými stavbami na svahu nad nimi. Zde konkrétně je úroveň střechy garáží na předmětných podzemcích při ulici Pellicově zhruba ve výši hřebene střech domů pod nimi na ulici Úvoz. Navrhovaná výška v pásmu 6-16 metrů by způsobila převýšení budov na ulici Úvoz až o 15 metrů, což je nevhodné z těchto důvodů:

  1. Budovy při ulici Úvoz jsou mnohdy památkově chráněné (např. dům č.p. 497) a převýšením těchto nemovitých kulturních památek novostavbami by došlo k poškození zasazení památky do urbanistického kontextu města i jejího vyznění, stejně jako existujícího výhledu z těchto budov.
  2. Na pozemku p.č. 680 se nalézá památkově chráněný pravoslavný kostel svatého Václava, č.p. 52, který by zástavba v navrhované výši nepřípustně zastínila a urbanisticky znehodnotila.
  3. Celkově by výstavba tak masivního bloku novostaveb znehodnotila pohled na celé návrší Špilberku od západu, čímž by došlo k nepřípustnému nepřímému zásahu i do národní kulturní památky hradu Špilberk.
  4. Obecné pravidlo nezastavěnosti stavebního pozemku ve výši 30% ani při respektování odstupových pravidel nezajistí zachování dostatečné (natož stejné jako stávající) úrovně osvícení bytů v budovách na ulici Úvoz, které by byly převýšeny a zcela zastíněny novostavbou na východ od stávající zástavby (v budově č.p. 497 je až třetí nadzemní podlaží - počítáno z úrovně ulice Úvoz - prvním nadzemním podlažím ze strany zahrady, tj. od Pellicovy a stále cca minimálně 15 metrů pod její úrovní, i 5. NP, počítáno z ulice Úvoz, by bylo převýšeno novou výstavbou o cca 15 metrů). Dopad zastínění na bytové jednotky ve 3. NP v budově č.p. 497 by byl doslova drastický.
  5. Dopravní řešení obsluhy v zásadě jakéhokoliv objektu na dotčených pozemcích je nutně konfliktní a přinášející neakceptovatelnou zátěž okolí, neboť pouze ulice Gorazdova je obousměrná, přičemž její napojení do již nyní velice přetížené křižovatky Úvoz – Tvrdého – Gorazdova nelze hodnotit jako vhodné pro jakýkoliv nárůst dopravní zátěže. Obdobně obsluhu dlouhou jednosměrnou ulicí Pellicovou, v přímém sousedství parku na Špilberku a dětských hřišť, s nedostatečnou šířkou, nelze považovat za vhodné řešení, přičemž zobousměrnění by zde bylo zcela

nežádoucí a nejspíš i nemožné.

6. **Obecné pravidlo výškové regulace dle textové části – pro stabilizované plochy respektování stávající úrovně zástavby v místě obvyklé – je tímto návrhem pošlapáváno a zcela účelově je k zástavbě v ulici Úvoz s výškou cca 20 metrů přidána nezastavěná plocha ve vnitroblocích, kde je úroveň terénu výrazně výše a kde by zástavba ve stejné výši nepřípustně porušovala obecné pravidlo respektování stávající výškové úrovně zástavby ve stabilizovaných územích – neboť ze strany ulice Pellicova je současná zástavba tohoto bloku ve výši cca 3 metry.**
7. **Z výše uvedených důvodů je patrné, že nová zástavba s navrhovanou výší 6-16 metrů je z důvodu kolize s jinými chráněnými zájmy nepřípustná a proto je velmi nežádoucí, aby zařazení dotčené plochy do oblasti s regulační výškou 6-16 metrů vytvářelo oprávněná očekávání dalších subjektů, že takto vysoká zástavba zde bude povolena.**

V Brně dne 29. 6. 2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341642/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětných pozemků nastavit výškovou úroveň 0-4 m, případně výškovou úroveň zástavby 1 (3-7 m). Přeměnit výškovou úroveň předmětných pozemků na 0-4 m není možné, jelikož návrh ÚPmB takovou úroveň vůbec neobsahuje. Není však možné pro ně samostatně vymezit ani výškovou úroveň 1 (3-7 m). Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla 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. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.

Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. V případě předmětné plochy jsou všechny obytné objekty, které se na ní nachází, svojí výškou zařaditelné dokonce do výškové úrovně zástavby 4 (9-22 m). Z důvodu terénních nerovností však byla pro předmětnou plochu zvolena kompromisní výšková úroveň 3 (6-16 m).

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí na území Městské památkové rezervace Brno (MPR), tak omezení stanovená v nařízení vlády č. 54/1989 Sb. a omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena) a územní plán je ani nenahrazuje. Případné stavební záměry na předmětných pozemcích tudíž musí současně respektovat platnou legislativu týkající se území plošné památkové ochrany.

Řešit problematiku vzájemných odstupů staveb (např. oslunění, zastínění, …) územnímu plánu nepřísluší. Problematika vzájemného odstupu staveb je řešena v § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, a námitky proti nedodržení tohoto požadavku v podobě negativních dopadů na okolní zástavbu je možné uplatnit v případném územním řízení o umístění stavby.

Dále podatel požaduje celou předmětnou plochu změnit z ploch smíšené obytné (C) na plochu bydlení (B). Předmětná plocha se nachází podél dopravně intenzivně zatížené pozemní komunikace (ul. Úvoz). Plocha smíšená obytná (C) je zde vymezena jako nositel určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele. Navrhování ploch smíšených obytných podél rušnějších komunikací je pravidlem v celém ÚPmB. Plochy smíšené obytné (C) však nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba).

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje předmětné pozemky změnit z plochy smíšené obytné (C) na plochy městské zeleně (Z), plochy zahrádek (I) nebo plochy krajinné zeleně (K). Předmětné pozemky jsou sice v současnosti převážně nezastavěné a jsou využívány jako plochy městské zeleně, ale již v platném Územním plánu města Brna jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zastavitelné (všeobecné bydlení – BO). Tudíž v návrhu ÚPmB de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětných pozemků.

Vymezit předmětné pozemky samostatně jako plochy zeleně, případně zahrádek není možné ani z důvodu jejich podměrečnosti. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů

MMB/0341642/2021
Námitky

a podrobnosti ÚPmB byla 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. Předmětné pozemky nemají dohromady ani 0,2 ha. Jedná se tedy o plochu podměrečnou a její samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení.
Část předmětných pozemků je navíc vlastnictvím soukromých vlastníků a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební (plochy zeleně), tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341643/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f80

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

1773

N… …NKA

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	OLTEC a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	024 24 304
Trvalé bydliště/ sídlo	Václavská 237/6, Staré Brno, 603 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 Staré Brno: parc. č. 943, parc. č. 1718, parc. č. 1719/1, parc. č. 1719/2, parc. č. 1720/1, parc. č. 1720/2, parc. č. 1720/3, parc. č. 1722/1, parc. č. 1722/2, parc. č. 1722/5, parc. č. 1723, parc. č.1724/2, parc. č. 1726, parc. č. 1727, parc. č. 1728, parc. č. 1731/2, parc. č. 1732, parc. č. 1733/1, parc. č. 1733/2, parc. č. 1734, parc. č. 1735/1, parc. č. 1735/3, parc. č. 1736/5, parc. č. 1736/16, parc. č. 1736/17, parc. č. 1736/18, parc. č. 1740/1, parc. č. 1740/2 a parc. č. 1740/3 a stavby bez čp/če, objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 1735/3

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

Městská část	Brno-Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 943, 1718, 1719/1, 1719/2, 1720/1, 1720/2, 1720/3, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723, 1724/2, 1726, 1727, 1728, 1731/2, 1732, 1733/1, 1733/2, 1734, 1735/1, 1735/3, 1736/5, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: N/A

ÚVOD

1. Společnost OLTEC a.s., IČO: 024 24 304, se sídlem Václavská 237/6, Staré Brno, 603 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 6987 („**Podatel**"), je výlučným vlastníkem pozemků **parc. č. 943, 1718, 1719/1, 1719/2, 1720/1, 1720/2, 1720/3, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723, 1724/2, 1726, 1727, 1728, 1731/2, 1732, 1733/1, 1733/2, 1734, 1735/1, 1735/3, 1736/5, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3 a stavby bez čp/če, objekt občanské vybavenosti, na pozemku parc. č. 1735/3, vše v k. ú. Staré Brno**, obec Brno, zapsaném na LV č. 69 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město („**Pozemky**").

2. Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 schválilo usnesením č. ZM7/3871 zpracování návrhu nového územního plánu města Brna („**Návrh Územního plánu**").

3. Podatel podal písemné námitky k Návrhu Územního plánu, ve kterých vyslovil nesouhlas:

   a. s vymezením rozvojové lokality označené jako SB-2;

   b. s vymezením části Pozemků jako pozemku stabilizovaného a s jejím zařazením do kategorie pohledově významné území;

   c. s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „*C – plochy smíšené obytné*" a dále s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 4) na plochách Pozemků dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6;

   d. s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „*C – plochy smíšené obytné*" a se zařazením části Pozemků do kategorie veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací označené v grafické části jako Vy/O/0322;

   e. s navrhovaným prodloužením ulice Ypsilantiho přes Pozemky;

   f. s navrhovaným prodloužením ulice Hybešova (známo taktéž jako „průraz na Hybešovu ulici") přes Pozemky.

   („**Námitky**").

4. Na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátelem, Ph.D., a po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, byly zpracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu Územního plánu („**Upravený Návrh Územního plánu**").

5. Upravený Návrh Územního plánu nadále neupravil vymezení rozvojové lokality označené jako SB-2, nadále počítá s vymezením části Pozemků jako pozemku stabilizovaného, s funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*", s funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", s výškovou regulací na ploše Pozemků v úrovni 4, se zařazením části Pozemků do kategorie veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, s navrhovaným prodloužením ulice Ypsilantiho a s navrhovaným prodloužením ulice Hybešova přes Pozemky.

6. Platí tedy, že výše uvedeným Námitkám nebylo vyhověno.

7. **Podatel nesouhlasí s Upraveným Návrhem Územního plánu,** a proto tímto v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona **podává** v zákonné lhůtě následující **námitky**, které odůvodňuje níže.

SHRNUTÍ OBSAHU NÁMITEK

8. Námitky Podatele proti Upravenému Návrhu Územního plánu lze ve stručnosti shrnout následovně:

   - **Podatel nesouhlasí s vymezením rozvojové lokality označené jako SB-2.**

   - **Podatel nesouhlasí s vymezením části Pozemků jako pozemku stabilizovaného dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje, aby tato část Pozemků byla nově zahrnuta do plochy návrhové.**

   - **Podatel nesouhlasí se zařazením části Pozemků do kategorie pohledově významné území dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje vyjmout tuto část Pozemků z kategorie pohledově významné území.**

   - **Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*" dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje funkční využití části Pozemků změnit tak, aby funkční využití části Pozemků bylo nově stanoveno na „*C – plochy smíšené obytné*".**

   - **Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 4) na plochách Pozemků dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6, která je pro dané území charakteristická.**

- Podatel nesouhlasí s navrhovaným prodloužením ulice Ypsilantiho přes Pozemky dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje změnit funkční využití části Pozemků z ploch „*O – plochy veřejných prostranství*“ na plochy „*C – plochy smíšené obytné*“.

- Podatel nesouhlasí s navrhovaným prodloužením ulice Hybešova přes Pozemky dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje změnit funkční využití části Pozemků z ploch „*O – plochy veřejných prostranství*“, resp. i z ploch Vy/O/0322 na plochy „*C – plochy smíšené obytné*“.

NÁMITKY

Návrh na změnu rozvojové lokality SB-2

9. Podatel nesouhlasí s územním vymezením rozvojové lokality označené v Upraveném Návrhu Územního plánu jako SB-2 Mendlovo náměstí-průraz. Z přílohy č. 1 a čl. 1.2 textové části Upraveného Návrhu Územního plánu vyplývá, že cílem dané rozvojové lokality je vytvořit novou uliční čáru kolem „průrazu“ z ulice Václavská a Hybešova do Mendlova náměstí. Lokalita má zahrnovat ze severu neohraničený městský blok, v jehož rámci se nachází parkoviště a polyfunkční objekty, resp. polyfunkční areál Podatele. V grafické části je rozvojová lokalita znázorněna označením SB-2 a je ohraničená černými trojúhelníky.

1

10. S tímto územním vymezením rozvojové lokality SB-2 Podatel nesouhlasí, neboť takové vymezení nezahrnuje celý přirozeně vzniklý polyfunkční areál Podatele, naopak jej nelogicky tříští na několik částí. Vymezené území nadto nerespektuje a nekopíruje hranice dotčených pozemků a staveb.

1

11. Podatel navrhuje rozšířit oblast rozvojové lokality SB-2 o pozemky parc. č. 1718, parc. č. 1719/1, parc. č. 1720/2, parc. č. 1720/3 a parc. č. 943 v k. ú. Staré Brno, jenž jsou ve vlastnictví Podatele, resp. rozšířit oblast rozvojové lokality SB-2 o všechny ostatní pozemky jiných vlastníků v oblasti ohraničené ulicemi Hybešova, Václavská, Křížová, Mendlovo náměstí a areálem Nemocnice u Svaté Anny.

12. Podatel je přesvědčen, že jeho výše navrhované řešení vymezení rozvojové lokality SB-2 lépe odpovídá urbanistickým a logickým koncepcím, jenž umožňují jednotnou a stejnoměrnou kultivaci a rozvoj všech okolních pozemků tvořící ucelený a jednotný fungující prostor a je plně v souladu s principy územního plánování.

13. K tomuto bodu přikládá podatel také zákres katastrální mapy pro navrhované rozšíření rozvojové lokality SB-2.

Návrh na vymezení části Pozemků jako plochy návrhové

14. Dle Upraveného Návrhu Územního plánu je část Pozemků, konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 1718, parc. č. 1719/1, parc. č. 1720/2, parc. č. 1720/3, parc. č. 943 a část ploch pozemků parc. č. 1722/1, parc. č. 1722/2, parc. č. 1728 vše v k. ú. Staré Brno, označena jako plocha stabilizovaná. Z textové části Upraveného Návrhu Územního plánu vyplývá, že stabilizované plochy jsou ty části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel a využití území zásadním způsobem nemění.

15. S tímto vymezením části Pozemků jako pozemků stabilizovaných Podatel nesouhlasí, neboť takové vymezení není v souladu s plánovaným stavebním záměrem Podatele, kterým chce Podatel Pozemky zhodnotit a který mu současně umožní realizovat svoji podnikatelskou činnost na daném území.

2

16. Podatel je přesvědčen, že vymezení Pozemků jako plochy návrhové umožní racionální a plnohodnotné využití daného území. Podatel v této souvislosti dále doplňuje, že vymezení Pozemků jako plochy návrhové nikterak nenaruší koncept daného území. Podatel také upozorňuje, že nejbližší okolní plochy jsou v Upraveném Návrhu Územního plánu vymezeny jako plochy návrhové.

2

17. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části plochy Pozemků jako plochy stabilizované, by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

18. Dotčený vlastník současně upozorňuje (namítá), že dle původního územního plánu byla plocha za nyní plánovanou ulicí Ypsilantiho plochou návrhovou, nikoliv stabilizovanou, což je třeba zachovat, neboť místní poměry skutečně neodpovídají ploše stabilizované, naopak se jedná, jak je uvedeno výše, o staré nesourodé areály průmyslové, výrobní, služeb a skladovací, a proto jednoznačně odpovídají ploše přestavby než ploše stabilizované. V tomto směru je tedy třeba zachovat původní znění územního plánu a nenavrhovat dotčené plochy jako plochy stabilizované, naopak začlenit celé území do plochy přestavby.

3

Návrh na vyjmutí části Pozemků z pohledově významného území

3

19. Dle textové části odůvodnění jsou pohledově významná území vymezena za účelem ochrany pohledově cenných

přírodních prvků při vzdálenějších pohledech na město.

20. Dle grafické části Upraveného Návrhu Územního plánu se dané pohledově významné území rozprostírá od městské části Brno-Jundrov, přes Brno-Kohoutovice, Brno-Nový Lískovec, Brno-Bohunice, kopíruje břeh řeky Svratky a zasahuje až do městské čtvrti Brno-Štýřice. Do této míry Podatel souhlasí, že se v daných územích nachází rozsáhlé přírodní prvky tvořené převážné lesními porosty a jejich zařazení do pohledově významného území považuje za logické. Poslední část tohoto pohledově významného území zasahuje až do plně zastavěné městské čtvrti Staré Brno, kde se nenachází žádné přírodní prvky a kde se nachází Pozemky Podatele.

21. Podatel nesouhlasí se zařazením části Pozemků do kategorie pohledově významných území s ohledem na výše uvedené skutečnosti a s ohledem na to, že předmětnou plochu Pozemků tvoří nesourodý komerční, průmyslový, výrobní a skladovací a obytný areál bez jakýchkoliv přírodních prvků, jenž by bylo zapotřebí chránit.

22. Podatel považuje zařazení části Pozemků do pohledově významného území za bezdůvodné a zařazením by došlo k nepřiměřenému zásahu a omezení jeho vlastnického práva, čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

Návrh na změnu funkčního využití části Pozemků

23. Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků, konkrétně pozemku parc. č. 1740/1 v k. ú. Staré Brno jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*“, neboť toto funkční využití dostatečně neodpovídá charakteru a různorodosti zástavby v lokalitě, v níž se Pozemek nachází.

24. V současné době je výše uvedený pozemek součástí polyfunkčního areálu, jenž je ve vlastnictví Podatele. Přestože je v platném Územním plánu města Brna pozemek částečně vymezen jako plocha „*OZ – plochy pro veřejnou vybavenost*“, nebyl pozemek k tomuto účelu využíván a ani nesloužil pro potřeby areálu nemocnice.

25. Podatel má za to, že neexistuje rozumný důvod, aby byla výše uvedená část pozemku vymezena jako plocha „*V – plochy veřejné vybavenosti*“ a nikoliv jako plocha „*C – plochy smíšené obytné*“.

26. Podatel dále upozorňuje, že sousední pozemky parc. č. 1741/1, 1741/3, 1743, 1744/1, 1744/2 a 1745, vše v k. ú. Staré Brno, jsou nově v Upraveném Návrhu Územního plánu vymezeny jako plochy „*C – plochy smíšené obytné*“, ačkoliv dle původního Návrhu Územního plánu byly tyto pozemky vymezeny jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*“.

27. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*“ by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda. Podatel má dále za to, že rozdílným zacházením s jeho Pozemky a sousedními pozemky dochází k narušení principu rovného zacházení a principu předvídatelnosti právní regulace.

Návrh na změnu výškové regulace na plochách Pozemků

28. Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou úrovní (úroveň 4) pro oblast, v níž se nachází Pozemky, neboť tato výšková úroveň nereflektuje výškové poměry v dané lokalitě a urbánní strukturu dané lokality. Podatel proto navrhuje výškovou regulaci upravit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6 a řádně tak zohledňovala místní poměry v dané lokalitě.

29. Podatelem požadovaná výšková úroveň 6 zahrnuje dle Upraveného Návrhu Územního plánu výškové rozpětí 12 až 28 metrů. Dle Upraveného Návrhu Územního plánu je výšková úroveň 6 charakteristická pro rozvojová území v širším centru. V této souvislosti Podatel poukazuje na skutečnost, že Pozemky se nacházejí v širším centru města Brna v blízkosti Lokality Jižní čtvrť, jenž je v textové části Upraveného Návrhu Územního plánu uvedená jako rozvojové území.

30. Podatel dále uvádí, že v bezprostřední blízkosti Pozemků se již nyní nachází sousední objekty o výšce odpovídající minimálně úrovni 5, resp. úrovni 6.

31. Z výše uvedených skutečností objektivně vyplývá, že sousední objekty jsou prokazatelně vyšší než výšková úroveň 4 požadovaná dle Upraveného Návrhu Územního plánu v připomínkované podobě. Z tohoto důvodu je současně i zřejmé, že požadovaná výšková úroveň 6 nebude narušovat charakter okolní zástavby, vedutu města Brna či jinak krajinný ráz.

32. Podatel dále uvádí, že zvýšení výškové regulace dle tohoto podání Podatele by naopak umožnilo racionální a plnohodnotné využití území.

33. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že ponecháním výškové regulace na ploše dopadající na Pozemek za podmínek uvedených v Upraveném Návrhu Územního plánu by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva) a k nepřiměřené majetkové újmě Podatele.

34. **Lze uzavřít, že požadovaná výšková úroveň 6 je v souladu s urbanistickým řešením daného území a zejména jakkoliv nenarušuje hodnotu daného území. Naopak platí, že navrhovaná výšková regulace (úroveň 4) dle Upraveného Návrhu Územního plánu je zcela neopodstatněná a dostatečně nezohledňuje stanovené výškové**

poměry v dané lokalitě.

Návrh na změnu funkčního využití části Pozemků (průraz na ulici Ypsilantiho)

35. Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků, konkrétně pozemků parc. č. 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723, 1724/2, 1727, 1728, 1731/2, vše v k. ú. Staré Brno jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", neboť toto funkční využití dostatečně neodpovídá charakteru zástavby v lokalitě, v níž se část Pozemků nachází.

36. Navrhované funkční využití části Pozemků souvisí se záměrem vybudování průrazu na ulici Ypsilantiho, resp. vybudováním nové ulice. Záměr je veden skrze areál Podatele, čímž způsobuje rozdělení funkčního areálu na více nesourodých částí a způsobuje nejen narušení hospodaření a fungování celého areálu, ale i ztížení zamýšleného stavebního záměru Podatele a ke zmaření investovaných prostředků.

37. Podatel má za to, že v minulosti vzniklo již několik různých dopravních studií zabývající se dopravní situací v okolí Mendlova náměstí včetně ulice Ypsilantiho s různými závěry, z nichž některé ani průraz na ulici Ypsilantiho neobsahují.

38. Podatel dále upozorňuje na to, že průraz na ulici Ypsilantiho nepřinese prakticky žádný dopravní přínos, jelikož v blízkosti cca. 40 metrů se nachází dvouproudová ulice Křížová (a následně Mendlovo náměstí) vedená stejným směrem jako zamýšlená ulice Ypsilantiho a vyústěná do stejných míst (křižovatka ulic Mendlovo náměstí a Pekařská). Minimální přínos pro dopravní situaci je neúměrný k značnému omezení vlastnického práva Podatele.

39. Z důvodu chybějícího odůvodnění navrhovaného konceptu vedení ulice Ypsilantiho v Upraveném Návrhu Územního plánu, nelze dostatečně vyvodit, zda navrhovaná varianta řešení omezuje vlastnické právo Podatele v co nejmenší míře a naplňuje kritérium minimalizace zásahů. S ohledem na výše uvedené lze o naplnění tohoto kritéria značně pochybovat.

6 40. Nadto Podatel dodává, že průraz ulice Ypsilantiho není veden v kategorii veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, čímž ale dochází k nepřímému vyvlastnění dotčené části Pozemků tím, že jsou pro podatele do budoucna bezcenné pro nemožnost na těchto pozemcích realizovat jakékoliv ekonomické činnosti. Pokud by v rámci území měla existovat účelová obslužná komunikace pro vozidla vjíždějící do areálu, tuto není nutné vymezovat územím tak, jak to činí současný územní plán a zasahovat tak zcela bezprecedentně do vlastnického práva dotčeného vlastníka. Logická propojka skrze areál musí zcela bezpodmínečně vzniknout přirozenou potřebou vlastníka pohybovat se areálem a není tedy vůbec nezbytné znehodnotit zcela zásadním způsobem jeho pozemky vymezením zcela nesmyslných komunikací-veřejných prostranství. Dotčený vlastník dále namítá, že pokud bude zachováno celé dotčené území jako kompaktní areál, jakým je nyní, v plochách změnových, resp. v plochách přestavby, tak se v případě jeho zástavby a změny bude dělat řešení koncepční a založené na celkové přestavbě pro celé území SB-2. Z této studie následně musí vyplynout nutnost zřízení komunikací, a na základě ní, bude možné účelně a efektivně tyto koridory navrhnout. 6

41. Takový zásah, který trpí vadami shora uvedenými, potom musí jednoznačně vyústit ve zcela zbytečný soudní spor, neboť škoda způsobená tímto plánovaným koridorem, bude na straně vlastníka tak velká, že nebude moci již tuto vzniklou škodu ignorovat.

42. Podatel dále navrhuje, že v případě zachování dotčené části Pozemků jako kompaktního areálu a vymezeného jako plocha návrhová (viz body 14. až 18. výše), bude Podatel při jeho plánovaném stavebním záměru brát ohled na nutnost řešení dopravní situace pro dané území, které jistě bude ze záměru vyplývat.

43. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemků jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

Návrh na změnu funkčního využití části Pozemků (průraz na ulici Hybešova)

44. Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků, konkrétně pozemků parc. č. 1735/1, 1735/3, 1736/5, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3 a stavby bez čp/če, objekt občanské vybavenosti, na pozemku 1735/3 vše v k. ú. Staré Brno jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", resp. plochy „*Vy/O/0322*", kterou je možné pro účely veřejného zájmu vyvlastnit. Toto funkční využití dostatečně neodpovídá charakteru zástavby v lokalitě, v níž se část Pozemků nachází. Nadto Podatel upozorňuje, že existence plánovaného „průrazu" ve spojení s plochou vyvlastnění, je bezprecedentním zásahem obce do práv Podatele, neboť ten se více než deset let aktivně snaží s obcí zahájit jednání o směně dotčených pozemků, kdy však na tyto apely nebylo doposud kladně reagováno. Nyní město opět průraz do územního plánu projektuje a nadto jej zatěžuje plochou pro vyvlastnění, a to zcela mimo jakoukoliv koncepci a bez jakéhokoliv ospravedlnitelného důvodu. Podatel toto vnímá jako cílenou snahu vylepšit si vyjednávací pozici a tlačit na Podatele právě hrozbou vyvlastnění. To přes to, že Podatel je v této otázce ten aktivní a snaží se obec k jednání přimět. 7

45. Navrhované funkční využití části Pozemků souvisí se záměrem vybudování průrazu na ulici Hybešova, resp. vybudováním nové ulice. Záměr je veden skrze areál Podatele, čímž způsobuje rozdělení funkčního areálu na více

nesourodých částí a způsobuje nejen narušení hospodaření a fungování celého areálu, ale i ztížení zamýšleného stavebního záměru Podatele a ke zmaření investovaných prostředků.

46. Nadto Podatel dodává, že zmíněná koncepce průrazu na ulici Hybešova existuje již asi 25 let a dodnes nedošlo k žádnému vhodnému řešení ze strany statutárního města Brna. I přes neustálou snahu Podatele o konstruktivní dialog a řešení zamýšleného záměru s vedením statutárního města Brna nedošlo z jejich strany k žádnému aktivnímu posunu a realizaci záměru. Dotčený vlastník zásadně odmítá vymezení spojnice mezi Mendlovým náměstím a ulicí Hybešova (vymezeného taktéž jako plocha O), kdy tato plánovaná ulice je v územním plánu již více než dvě dekády a přesto, že pozemky, na kterých je vymezena, jsou v drtivé většině ve vlastnictví dotčeného vlastníka, se jednání se Statutárním městem Brnem za celou dobu nikam neposunulo ve vztahu k majetkoprávnímu vypořádání situace. Za takové situace je zcela nedůvodné, aby dále byla tato ulice v územním plánu vymezena a dalších dvacet let blokovala dotčenému vlastníkovi dispozice s nemovitými věcmi tak, jako tomu je doposud. V tomto směru je zjevné, že dlouhodobou nerealizací oznamovaného záměru dochází na straně dotčeného vlastníka ke vzniku škody, která by se tímto dále prohlubovala. Dotčený vlastník by tak rád na svých pozemcích hospodařil, což však de facto nemůže, neboť mu v tom brání existující vymezení průrazu Hybešova, jehož realizace se však za 25 let nikterak nepřiblížila, a obec pro její naplnění nepodniká žádné aktivní kroky. Za takové situace není na místě dále tímto vymezením do práv dotčeného vlastníka zasahovat a prohlubovat tak škodu, která mu tímto jednáním vzniká. Dotčený vlastník má za to, že dvacet let trvající nečinnost a nezájem SMB o vyřešení majetkoprávních vztahů, je jasným signálem, že o vytvoření nového městského bulváru nemá obec ve skutečnosti zájem, a proto by jej neměla na úkor dotčeného vlastníka v novém územním plánu ponechat. Je jen málo snadněji vlastnicky řešitelných situací tohoto typu, když dotčený vlastník je takřka výhradním vlastníkem dotčených pozemků. Přesto obec dlouhodobě situaci neřeší a vlastníkovi blokuje využitelnost pozemků. Veškerá iniciativa v jednání však zcela doposud ležela na dotčeném vlastníkovi, který se snažil obci nabízet různé varianty vypořádání a vyřešení celé situace, avšak bezvýsledně. Výsledkem tak je nezákonná blokace hospodaření na pozemcích, která za poslední dvě dekády způsobila dotčenému vlastníkovi škody, které v případě, že bude průraz Hybešova v územním plánu ponechán a nebude vyřešen majetkoprávně a realizován, bude muset uplatnit žalobou v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu.

7

7

47. Současně Podatel namítá, že původní účel průrazu na Ulici Hybešova spočívající v lepší dostupnosti brněnského výstaviště z Hlavního nádraží, již není aktuální, neboť počet veletrhů a návštěvnost brněnského výstaviště každoročně klesá, a s přesunem Hlavního nádraží, postrádá tento záměr smysl.

48. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemků jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*“, by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

49. Podatel dále zdůrazňuje, že v souvislosti se shora uvedeným nesouhlasí s označením části Pozemku jako plochy „*Vy/O/0322*“, u které je předvídána možnost vyvlastnění. Vyvlastnění vlastnického práva je nejzásadnější zásah do vlastnického práva Podatele, kdy k takovém kroku lze přistoupit zcela výjimečně, pokud nelze daného cíle docílit jinak a zejména pokud takový krok odůvodňuje oprávněný veřejný zájem. Jednoznačně platí, že navrhované řešení komunikace je řešením znehodnocujícím danou oblast, a především pak Pozemky ve vlastnictví Podatele. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemku jako plochy „*Vy/O/0322*“ by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena fatální škoda. Podatel opakovaně uvádí, že přistupovat k takto zásadnímu omezení vlastnických práv dotčených vlastníků není nezbytné, neboť daného cíle lze docílit i jinak, přičemž proto tímto platí, že objektivně nejsou naplněny nutné předpoklady pro postup směřující k vyvlastnění části Pozemku.

50. Navrhované řešení řeší podle názoru vlastníka jen zájem Statutárního města Brna, a nezohledňuje oprávněné zájmy a základní práva vlastníků dotčených pozemků, aniž by k tomu byl dle textové části, či jiného materiálu předloženého Statutárním městem Brnem, legitimní zákonný důvod. Z textové části, byť alespoň v části odůvodnění, se nepodává, z jakého důvodu byly právě tyto pozemky, a právě v tomto rozsahu, určeny pro plochu veřejné vybavenosti. Stavby veřejně prospěšných vybaveností má primárně obec budovat na svých pozemcích, a nikoliv tím nedůvodně a nekoncepčně zatěžovat vlastníky. Tímto postupem dojde k dalšímu omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka nakládat se svým majetkem, který je uceleným areálem v území a jeho rozdělení bude mít negativní dopad do možnosti jej ze strany vlastníka koncepčně rozvíjet a vykonávat na něm podnikatelské aktivity.

51. Poslední zásadní výhradu formuluje podatel proti popisu karty lokality SB-2 v části odůvodnění, neboť je zde uvedeno, že areál obsahuje nehodnotné budovy, což není zdaleka pravdou, neboť budovy nacházející se v areálu mají hodnotu naopak vysokou, což ostatně může vyplynout toliko ze znaleckého zkoumání. Podatel se tedy ohrazuje proti takovému výroku, který není ničím podložen, přijetí nového územního plánu nepřispívá a je pouze nehodnotným nemístným prohlášením, snažícím se vyvolat dojem, že budovy v areálu jsou de facto zbory před demolicí, což nemůže být dál od skutečného stavu.

ZÁVEREČNÉ SHRNUTÍ

52. S ohledem na vše výše uvedené podává Podatel námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu, v nichž:

1 - nesouhlasí s vymezením rozvojové lokality označené jako SB-2, a žádá o její rozšíření pro celý existující areál dle přílohy; 1

2 - nesouhlasí s vymezením části Pozemků jako pozemku stabilizovaného dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje, aby tato část Pozemků byla nově zahrnuta do plochy návrhové; 2

3 - nesouhlasí se zařazením části Pozemků do kategorie pohledově významné území dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje vyjmout tuto část Pozemků z kategorie pohledově významné území; 3

4 - nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*" dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje funkční využití části Pozemků změnit tak, aby funkční využití části Pozemků bylo nově stanoveno na „*C – plochy smíšené obytné*"; 4

5 - nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 4) na plochách Pozemků dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6, která je pro dané území charakteristická; 5

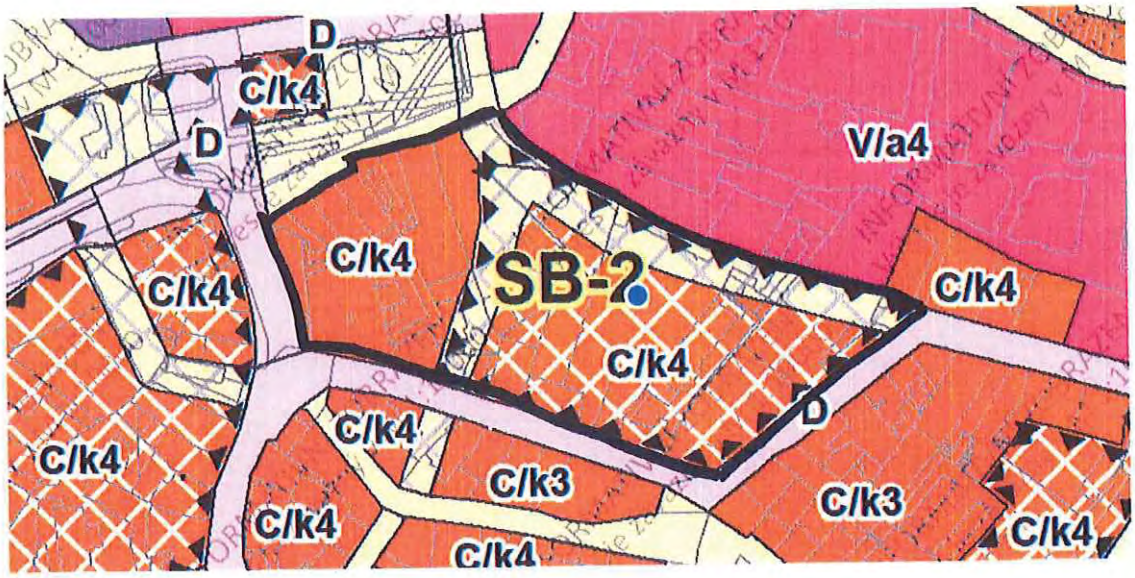
6 - nesouhlasí s navrhovaným prodloužením ulice Ypsilantiho přes Pozemky dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje změnit funkční využití části Pozemků z ploch „*O – plochy veřejných prostranství*" na plochy „*C – plochy smíšené obytné*", a navrhovanou komunikaci z územního plánu odstranit; 6

7 - nesouhlasí s navrhovaným prodloužením ulice Hybešova přes Pozemky dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje změnit funkční využití části Pozemků z ploch „*O – plochy veřejných prostranství*", resp. i z ploch Vy/O/0322 na plochy „*C – plochy smíšené obytné*" bez jakékoliv možnosti předvídaného vyvlastnění dle Upraveného Návrhu Územního plánu. 7

53. Podatel je samozřejmě připraven se s pořizovatelem v této věci kdykoliv sejít a osobně prezentovat návrhy na změnu Upraveného Návrhu Územního plánu.

V Brně, dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*


D
C/k4
D
V/a4
C/k4
SB-2
C/k4
C/k4
C/k4
D
C/k4
C/k4
C/k3
C/k3
C/k4
C/k4
C/k4

MMB/0341643/2021
Námitky

MMB/0341643/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s aktuálním vymezením předmětné rozvojové lokality (SB-2), tak jak je vymezena v aktuálním návrhu ÚPmB. Podatel požaduje do této rozvojové lokality zahrnout také ze západu sousedící plochu C/k4 (vymezena ulicemi Václavská, Křížová, Mendlovo nám a Ypsilantiho).

Dle odborného posouzení zpracovatele výše vymezená plocha nezahrnutá do rozvojové lokality vykazuje všechny atributy plochy stabilizované. Vzhledem k tomu, že je tato plocha v návrhu ÚPmB od předmětné rozvojové lokality fyzicky oddělena plánovanou prolukou (protažení ul. Ypsilantiho), tak zpracovatel nepovažoval za nutné, tuto plochu také zahrnovat do předmětné rozvojové lokality.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí u předmětných pozemků (nebo jejich části) s vymezením stabilizovaných ploch. Podatel požaduje předmětné pozemky vymezit jako plochy návrhové.

Dle návrhu ÚPmB jsou stabilizované plochy části zastavěného území města, kde územním plánem stanovené využití území vyjadřuje jeho dosavadní charakter a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude významně měnit. Dle odborného posouzení zpracovatele předmětné pozemky vykazují všechny atributy plochy stabilizované (nebo jsou přirozenou součástí bloku – funkční plochy, u které tyto atributy převažují).

U stabilizovaných ploch ovšem nejsou stavební úpravy zcela vyloučeny. Návrh ÚPmB ve stabilizovaném území, za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy, připouští modernizace, revitalizace, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým, při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem.

Zároveň 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 bude v rozporu s novým ÚPmB.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí se zařazením části předmětných pozemků do kategorie pohledově významných území. Pohledově významné území je vymezeno na základě odborného posouzení zpracovatele, avšak pouze schematicky v měřítku 1:25 000 (výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma). Část předmětných pozemků dle výkresu 5.0 se nachází na okraji jednoho z pohledově významných území.

Účelem vymezení ochranného režimu doplňujících podmínek využití území není úplná stavební uzávěra, ale pečlivé a racionální vyhodnocení stavebních záměrů ve funkčních plochách „pod překryvem“, pokud výstavbu vůbec umožňují, s ohledem na chráněné hodnoty (vizuálně cenný přírodní celek z hlediska vzdálenějších pohledů na město). Výstavba zde není vždy zcela vyloučena (podle PRZV), avšak musí být jednotlivě prokazováno

MMB/0341643/2021
Námitky

a posuzováno, aby nebyl potlačen a „ztracen“ pohledově cenný přírodní prvek při pohledech na celek města; ten má i v případě umírněné a rozvolněné zástavby zůstávat při pohledu na celek území dominantní hodnotou v území.
U všech prvků ochrany hlavních krajinných hodnot platí, že způsob aplikace musí vycházet z koncepčního charakteru výkresu a s výkresem musí být pracováno v měřítku, ve kterém je výkres vydán (1:25 000). Jak již bylo uvedeno výše, účelem vymezení ochranného režimu doplňujících podmínek využití území není úplná stavební uzávěra, ale pečlivé a racionální vyhodnocení stavebních záměrů ve funkčních plochách „pod překryvem“ (pokud výstavbu vůbec umožňují) s ohledem na chráněné hodnoty.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Na předmětném pozemku je již v platném ÚP vymezena návrhová plocha pro veřejnou vybavenost se specifikací pro zdravotnictví OZ, pro který je chráněna. Z toho důvodu je tato plocha ponechána i v návrhu nového ÚP. Vedlejší pozemky jsou již v platném ÚP v ploše SO a z toho důvodu byly v návrhu nového ÚP zařazeny do plochy C. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí u předmětných ploch s navrhnutou výškovou úrovní zástavby 4 (9-22 m), která dle něj nereflektuje výškové poměry a urbánní strukturu v dané lokalitě a proto požaduje změnu na výškovou úroveň 6 (12-28 m s převyšující zástavbou do 40 m), která umožní její racionální a plnohodnotné využití.
Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb a zjevné urbanistické excesy přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. Výšková úroveň v dané lokalitě až na výjimky nepřesahuje maximální výšku objektů 22 m. Z toho důvodu je u všech ploch v dané lokalitě (okolí Mendelova nám. s dominantou gotického chrámu Nanebevzetí Panny Marie) nastavena maximálně výšková úroveň zástavby 4, u některých ploch dokonce nižší úroveň 3. Vyšší úroveň zástavby se v této lokalitě nevyskytuje. Na předmětné ploše se v současnosti taktéž nenacházejí objekty, které by svojí výškou přesahovaly 22 metrů. Je tedy zřejmé, že stanovená výšková úroveň zástavby v aktuálním návrhu ÚPmB (I. upravený návrh 2021) je stanovena v souladu aktuálním stavem v dané lokalitě. S navyšováním výškové úrovně se vzhledem k blízkosti Městské památkové rezervace neuvažuje. Podatelem požadovaná výšková úroveň 6 byla na území města Brna vymezena pouze u 2 konkrétních lokalit, které zpracovatel vytipoval jako vhodné pro výstavbu vyšší zástavby. Jde o lokality Jižní čtvrť tzv. Trnitá a lokalitu Nové Zbrojovky a Nové Dukelské (tzv. Motorárna).
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

MMB/0341643/2021
Námitky

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.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh nového územního plánu přebírá koncepci tohoto propojení z aktuálně platného ÚPmB, nejedná se tedy o nové, ale dlouhodobě plánované řešení území. Pokud pro tyto pro tyto pozemky není vymezena veřejně prospěšná stavba nebo předkupní právo, lze předpokládat, že realizace proběhne v dlouhodobém časovém horizontu. Bez souhlasu vlastníka nelze na pozemcích žádný záměr realizovat, předpokládá se tedy majetkoprávní vypořádání ze strany města. 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.“

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Průraz Hybešova s plochou veřejného prostranství je sledován již v platném ÚPmB. Součástí průrazu Hybešova je i trasa pro přeložku tramvaje nová Hybešova označená v souhrnném výkresu dopravy SB/31. Účelem této dlouhodobě sledované trati je zkrácení a zrychlení tramvajové dopravy v relaci Nové sady - Mendlovo náměstí. Zároveň dojde k přeřešení přestupního uzlu na Mendlově náměstí dle Koncepce dopravního řešení Mendlova náměstí, PK Ossendorf s.r.o., 2017. Z tohoto důvodu je v návrhu nového ÚPmB pro průraz Hybešova uplatněna i možnost vyvlastnění Vy/O/0322. Část tohoto průrazu je vymezena na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna a v jeho pokračování přes soukromé pozemky navazuje průraz na stávající ulici Hybešova. Proto toto vymezení trasy koridoru je logické.

Prodloužení ul. Ypsilantiho je rovněž dlouhodobě sledováno již v platném ÚPmB. Dle návrhu nového ÚPmB je maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku 200 m. Délka bloku mezi ulicemi Hybešova-Václavská-Křížova-Mendlovo náměstí-"průraz Hybešova" se pohybuje mezi cca 260 a 300 m. Proto je žádoucí dlouhodobě sledovaný prostup územím navazující na stávající uliční síť ponechat. Po dořešení majetkoprávních vztahů (prodejem, směnou pozemků) pro jiné vymezení polohy prostupu územím je možné veřejné prostranství integrovat do plochy smíšené obytné.

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

MMB/0341643/2021
Námitky

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 námitkám vyhovět

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

1772

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341644/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f81

Právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	OLTEC a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	024 24 304
Trvalé bydliště/ sídlo	Václavská 237/6, Staré Brno, 603 00 Brno

D5

E-mail: [•] tel. č. [•]

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

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

Katastrální území Staré Brno, pozemku parc.č. 1718, parc.č. 1719/1, parc.č. 1719/2, parc.č. 1720/1, parc.č. 1720/2, parc.č. 1720/3, parc. č. 1722/1, parc.č. 1722/2, parc.č. 1722/5, parc.č. 1723, parc.č.1724/2, parc.č. 1726, parc. č. 1727, parc. č. 1728, parc.č. 1731/2, parc.č.1732, parc.č. 1733/1, parc.č. 1733/2, parc.č.1734, parc.č. 1735/1, parc.č. 1735/3, parc.č. 1736/5, parc.č. 1736/16, parc.č. 1736/17, parc.č.1736/18, parc.č. 1740/1, parc. č. 1740/2 a parc.č. 1740/3,(LV č. 69) vše k.ú. Staré Brno, obec Brno.

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

Městská část	Brno - střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 1741/3, 1741/1, 1741/4 a 1743
Rozvojová lokalita (např. Bc-1 apod.)	N/A

Text připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: N/A

ÚVOD

1. Společnost OLTEC a.s., IČO: 024 24 304, se sídlem Václavská 237/6, Staré Brno, 603 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 6987 („**Podatel**"), je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 1718, parc.č. 1719/1, parc.č. 1719/2, parc.č. 1720/1, parc.č. 1720/2, parc.č. 1720/3, parc.č. 1722/1, parc.č. 1722/2, parc.č. 1722/5, parc.č. 1723, parc.č.1724/2, parc.č. 1726, parc.č. 1727, parc.č. 1728, parc.č. 1731/2, parc.č.1732, parc.č. 1733/1, parc.č. 1733/2, parc.č.1734, parc.č. 1735/1, parc.č. 1735/3, parc.č. 1736/5, parc.č. 1736/16, parc.č. 1736/17, parc.č.1736/18, parc.č. 1740/1, parc. č. 1740/2 a parc.č. 1740/3, vše k.ú. Staré Brno, obec Brno, zapsaném na LV č. 69 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město („**Pozemek**").

2. Pozemek sousedí s pozemkem parc. č. 1741/3, parc. č. 1741/1, parc. č. 1741/4 a parc č. 1743, vše v k. ú. Staré Brno, obec Brno, vedeným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město („**Sousední pozemek**").

3. Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 schválilo usnesením č. ZM7/3871 zpracování návrhu nového územního plánu města Brna („**Návrh Územního plánu**").

4. Podatel podal dne 30. 6. 2020 písemné připomínky k Návrhu Územního plánu, ve kterých vyslovil nesouhlas:

   a. s navrhovaným funkčním využitím Sousedního pozemku jako plochy „*V – plocha veřejné vybavenosti*" – areálová zástavba dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „*C – plochy smíšené obytné*" – kompaktní zástavba; a

   b. s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 3) na ploše Sousedního pozemku dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6

   („**Připomínky**").

5. Na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátelem, Ph.D., a po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, byly zpracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu Územního plánu („**Upravený Návrh Územního plánu**").

6. Upravený Návrh Územního plánu počítá s funkčním využitím Sousedního pozemku jako plochy „*C – plochy smíšené obytné*" – kompaktní zástavba a s výškovou regulací na ploše Sousedního pozemku v úrovni 4.

7. Platí tedy, že v části Připomínky dle rozsahu podle bodu 43 písm. a) tohoto podání bylo Podateli vyhověno, čehož si Podatel váží. Naopak v části Připomínky dle rozsahu podle bodu 43 písm. b) tohoto podání nebylo Podateli vyhověno.

8. **Podatel nesouhlasí s Upraveným Návrhem Územního plánu v části týkající se navrhované výškové regulace (úroveň 4)**, a proto tímto Podatel v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona **podává** v zákonné lhůtě následující **připomínky**, které odůvodňuje níže.

SHRNUTÍ OBSAHU PŘIPOMÍNEK

9. Připomínky Podatele proti Upravenému Návrhu Územního plánu lze ve stručnosti shrnout následovně:

   Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 4) na ploše Sousedního pozemku dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6, která je pro dané území charakteristická.

PŘIPOMÍNKY

Návrh na změnu výškové regulace na ploše Sousedního pozemku

10. Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou úrovní (úroveň 4) pro oblast, v níž se nachází Sousední pozemek, neboť tato výšková úroveň nereflektuje výškové poměry v dané lokalitě a urbánní strukturu dané lokality. Podatel proto navrhuje výškovou regulaci upravit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6 a řádně tak zohledňovala poměry v dané lokalitě.

11. Podatelem požadovaná výšková úroveň 6 zahrnuje dle Upraveného Návrhu Územního plánu výškové rozpětí 12 až 28 metrů. Dle Upraveného Návrhu Územního plánu je výšková úroveň 6 charakteristická pro rozvojová území v širším centru města Brna.

12. Podatel dále uvádí, že v bezprostřední blízkosti Sousedního pozemku se již nyní nachází sousední objekty o výšce odpovídající minimálně úrovni 5, resp. i úrovni 6.

13. Z výše uvedených skutečností objektivně vyplývá, že sousední objekty jsou prokazatelně vyšší než výšková úroveň požadovaná dle Upraveného Návrhu Územního plánu v připomínkované podobě. Z tohoto důvodu je současně i zřejmé, že požadovaná výšková úroveň 6 nebude narušovat charakter okolní zástavby, vedutu města Brna či jinak

krajinný ráz.

14. Podatel dále uvádí, že zvýšení výškové regulace dle tohoto podání Podatele by naopak umožnilo racionální a plnohodnotné využití území.

15. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že ponecháním výškové regulace na ploše dopadající na Sousední pozemek za podmínek uvedených v Upraveném Návrhu Územního plánu by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele.

16. **Lze uzavřít, že požadovaná výšková úroveň 6 je v souladu s urbanistickým řešením daného území a zejména jakkoliv nenarušuje hodnotu daného území. Naopak platí, že navrhovaná výšková regulace (úroveň 4) dle Upraveného Návrhu Územního plánu je zcela neopodstatněná a dostatečně nezohledňuje výškové poměry v dané lokalitě.**

ZÁVEREČNÉ SHRNUTÍ

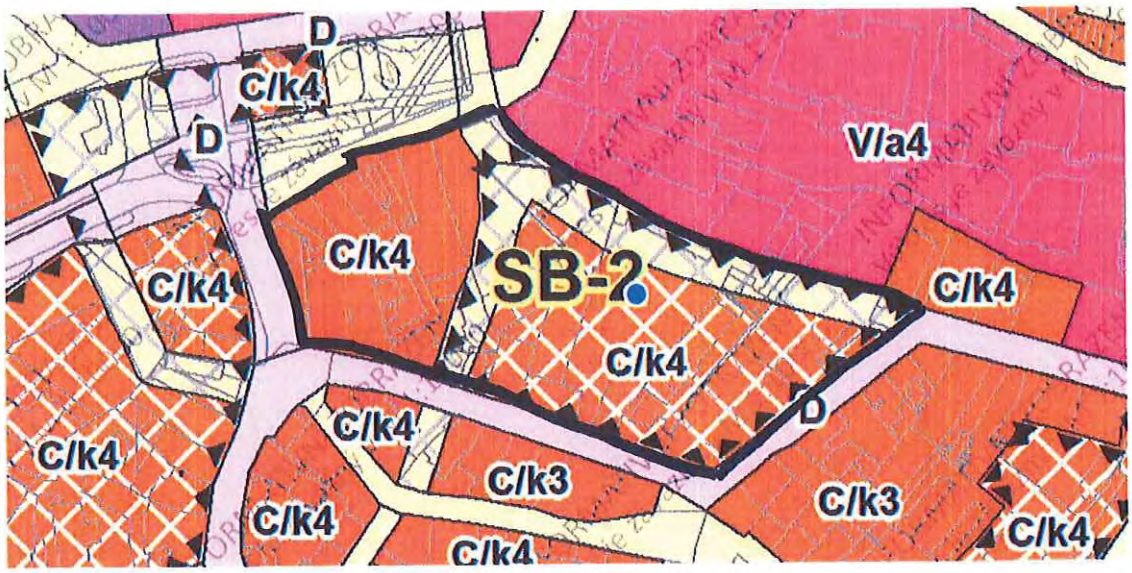
17. S ohledem na vše výše uvedené podává Podatel připomínky k Upravenému Návrhu Územního plánu, v nichž:

    nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 4) na ploše Sousedního pozemku dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6.

18. Podatel je samozřejmě připraven se s pořizovatelem v této věci kdykoliv sejít a osobně prezentovat návrhy na změnu Upraveného Návrhu Územního plánu.

V Brně, dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*


D
C/k4
D
V/a4
C/k4
SB-2
C/k4
C/k4
C/k4
D
C/k4
C/k4
C/k3
C/k3
C/k4
C/k4
C/k4

MMB/0341644/2021
Námitky

MMB/0341644/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Výšková úroveň 6 není v předmětné lokalitě nikde vyznačena. Tato výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území, konkrétně pro Jižní čtvrť, Novou Zbrojovku a Novou Dukelskou. Zpracovatel určil dle charakteru lokality správně výškovou úroveň 4. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

2082

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341646/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f83

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	Naviero, s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	282 94 921
Trvalé bydliště/ sídlo	Vídeňská 124, 619 00 Brno

DS

E-mail: [•] tel. č. [•]

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

Jsem - ~~nejsem*)~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice: parc. č. 498/4, parc č. 498/11, parc. č. 498/12 a parc. č. 500/2

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

Městská část	Brno-Jih
Katastrální území	Přízřenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 498/4, 498/11, 498/12 a 500/2
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	N/A

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: N/A

ÚVOD

1. Společnost Naviero, s.r.o., IČO: 282 94 921, se sídlem Vídeňská 124, 619 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 59313 („**Podatel**"), je výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. 498/4, parc. č. 498/11, parc. č. 498/12 a parc. č. 500/2, vše v k. ú. Přízřenice**, obec Brno, zapsaném na LV č. 604 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město („**Pozemek**").
2. Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 schválilo usnesením č. ZM7/3871 zpracování návrhu nového územního plánu města Brna („**Návrh Územního plánu**").
3. Podatel podal dne 30. 6. 2020 písemné námitky k Návrhu Územního plánu, ve kterých vyslovil nesouhlas:
   a. s navrhovaným funkčním využitím Pozemku jako plochy „*P – plochy výroby a skladování*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „*W – plochy komerční vybavenosti*";
   b. s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 3) na ploše Pozemku dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 5;
   c. s vymezením Pozemku jako pozemku stabilizovaného;
   d. se zařazením části Pozemku do kategorie D/v2; a
   e. s vymezením uzemní rezervy označené v grafické části Pr/R51, v textové části správně jako Pr/R31.

(„Námitky").

4. Na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátelem, Ph.D., a po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, byly zpracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu Územního plánu („**Upravený Návrh Územního plánu**").

5. Upravený Návrh Územního plánu nadále počítá s funkčním využitím Pozemku jako plochy „*P – plochy výroby a skladování*", resp. v části i „*Z – plochy městské zeleně*", s výškovou regulací na ploše Pozemku v úrovni 3 a s vymezením Pozemku jako pozemku stabilizovaného.

6. Platí tedy, že v části Námitky dle rozsahu podle bodu 3 písm. a) až písm. c) tohoto podání nebylo Podateli vyhověno.

7. Naopak v části Námitky dle rozsahu podle bodu 3 písm. e) tohoto podání bylo Podateli vyhověno, čehož si Podatel samozřejmě váží. Z procesní opatrnosti a pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Podatel uvádí, že pokud by v rozporu s očekáváním Podatele, v této části Námitky nebylo Podateli ve skutečnosti vyhověno, pak Podatel pro účely podání této námitky dále plně odkazuje na předchozí argumentaci a požadavky uvedené v této předmětné části Námitky.

8. **Podatel nesouhlasí s Upraveným Návrhem Územního plánu v části týkající se:**

   a. navrhovaného funkčního využití podstatné části Pozemku jako plochy „*P – plochy výroby a skladování*"; resp. i „*Z – plochy městské zeleně*";

   b. navrhované výškové regulace (úroveň 3) na ploše Pozemku;

   c. s vymezením Pozemku jako pozemku stabilizovaného,

   a proto tímto Podatel v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona **podává** v zákonné lhůtě následující **námitky**, které odůvodňuje níže.

SHRNUTÍ OBSAHU NÁMITEK

9. Námitky Podatele proti Upravenému Návrhu Územního plánu lze ve stručnosti shrnout následovně:

1 **Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím Pozemku jako plochy „*P – plochy výroby a skladování*", resp. i „*Z – plochy městské zeleně*" dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje funkční využití Pozemku změnit tak, aby funkční využití Pozemku bylo nově stanoveno na „*W – plochy komerční vybavenosti*".** 1

2 **Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 3) na ploše Pozemku dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 5, která je pro dané území charakteristická.** 2

3 **Podatel nesouhlasí s vymezením Pozemku jako pozemku stabilizovaného dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje, aby Pozemek byl nově zahrnut do plochy návrhové a současně byl součástí zastavitelného území v dané lokalitě.** 3

NÁMITKY

Návrh na změnu funkčního využití Pozemku

1 10. Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím Pozemku jako plochy „*P – plochy výroby a skladování*", resp. i jako plochy „*Z – plochy městské zeleně*", neboť toto funkční využití dostatečně neodpovídá charakteru a různorodosti zástavby v lokalitě, v níž se Pozemek nachází. 1

11. Navrhovaná změna funkčního využití Pozemků oproti platnému Územnímu plánu města Brna podstatně omezuje Podatele v možnosti využívat Pozemek za účelem realizace plánované podnikatelské činnosti. Podatel má za to, že pro tuto změnu přitom není dán jakýkoliv objektivní důvod. Navrhovaná změna dále prokazatelně snižuje hodnotu Pozemků. Zásah do svého vlastnického práva zásadním omezením využití svého území spatřuje v textové části územního plánu, kdy v současném znění je v ploše PP upraveno využití následovně:

2 Přípustné jsou: - průmyslové výrobní provozovny všeho druhu, - provozovny výrobních služeb, - sklady a skladové plochy.
Podmíněně mohou být přípustné: - byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny, - stavby pro školské, zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí průmyslových areálů, - administrativní budovy za podmínky, že jsou funkční součástí průmyslových areálů, - provozovny výrobních i nevýrobních aktivit v odpadovém hospodářství, kde specifikaci vybraného odpadu pro zpracování, likvidaci a recyklaci posuzuje OŽP MMB 2

V navrhovaném znění územního plánu je potom využití území definováno pro plochu P, zcela ořezáno o doprovodné služby a ubytování tak, jak to je přípustné i v současné verzi územního plánu, a to takto:

> • Hlavní je využití pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, a skladování. • Přípustné je využití pro vědu a výzkum, pro nakládání s odpady (včetně zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo výkupu odpadů) a další využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití. • Podmíněně přípustné jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní využití, nebo využití, které je obdobné přípustnému využití, a zároveň neznemožní hlavní využití při zachování produkčního charakteru využití plochy. • Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X.

2 Z tohoto porovnání jednoznačně vyplývá velice omezená možnost vlastníka na dotčených pozemcích hospodařit, a to výrazně oproti současnému územnímu plánu. Pro takto zásadní změnu dle názoru dotčeného vlastníka není důvod, a proto v tomto smyslu navrhuje, aby byly jeho pozemky zahrnuty do plochy W. Současný návrh tak, jak je předkládán, zcela nedůvodně omezuje dotčeného vlastníka a snižuje hodnotu jeho pozemků, čímž zasahuje do jeho vlastnického práva. V současné době vlastník může na předmětných pozemcích, ať již v rámci plochy PP či plochy DA, realizovat širokou škálu podnikatelských záměrů, včetně poskytování služeb či stravování. Pokud bude územní plán schválen v tomto znění, v němž je předkládán, dojde k výraznému omezení využitelnosti pozemků a tím zcela automaticky k jejich výraznému znehodnocení. 2

Dotčený vlastník současně namítá, že na části jeho pozemků je současným územním plánem vymezeno jako plocha D, funkční typ DA, plocha pro automobilovou dopravu, v rámci níž, bylo mimo jiné přípustné vybudování obslužných staveb pro automobilovou dopravu se stravováním a jinými službami, což však v návrhu územního plánu, resp. v rámci využití v ploše P/a3, umožněno není. Tímto taktéž dochází k omezování využitelnosti území z pohledu dotčeného vlastníka, neboť se podstatně snižuje možnost realizovat na dotčených územích podnikatelské aktivity tohoto typu.

3 12. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením plochy Pozemku jako plochy „*P – plochy výroby a skladování*“, resp. i jako plochy „*Z – plochy městské zeleně*“, by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda. 3

Návrh na změnu výškové regulace na ploše Pozemku

13. Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou úrovní (úroveň 3) pro oblast, v níž se nachází Pozemek, neboť tato výšková úroveň nereflektuje výškové poměry v dané lokalitě a urbánní strukturu dané lokality. Podatel proto navrhuje výškovou regulaci upravit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 5 a řádně tak zohledňovala poměry v dané lokalitě.

14. Podatelem požadovaná výšková úroveň 5 zahrnuje dle Upraveného Návrhu Územního plánu výškové rozpětí 12 až 28 metrů. Dle Upraveného Návrhu Územního plánu je výšková úroveň 5 charakteristická pro centrální území města, **hlavní radiály** a obytná sídliště. V této souvislosti Podatel poukazuje na skutečnost, že Pozemek sousedí s hlavní radiálou směřující z jižní části města Brna do středu města Brna.

15. Podatel dále uvádí, že v bezprostřední blízkosti Pozemku se již nyní nachází sousední objekty o výšce odpovídající minimálně úrovni 4, resp. i úrovni 5.

16. Z výše uvedených skutečností objektivně vyplývá, že sousední objekty jsou prokazatelně vyšší než výšková úroveň 2 požadovaná dle Upraveného Návrhu Územního plánu v připomínkované podobě. Z tohoto důvodu je současně i zřejmé, že požadovaná výšková úroveň 5 nebude narušovat charakter okolní zástavby, vedutu města Brna či jinak krajinný ráz.

17. Podatel dále uvádí, že zvýšení výškové regulace dle tohoto podání Podatele by naopak umožnilo racionální a plnohodnotné využití území.

18. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že ponecháním výškové regulace na ploše dopadající na Pozemek za podmínek uvedených v Upraveném Návrhu Územního plánu by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva) a k nepřiměřené majetkové újmě Podatele.

19. **Lze uzavřít, že požadovaná výšková úroveň 5 je v souladu s urbanistickým řešením daného území a zejména jakkoliv nenarušuje hodnotu daného území. Naopak platí, že navrhovaná výšková regulace (úroveň 3) dle Upraveného Návrhu Územního plánu je zcela neopodstatněná a dostatečně nezohledňuje výškové poměry**

v dané lokalitě.

Návrh na vymezení Pozemku jako plochy návrhové

20. Dle Upraveného Návrhu Územního plánu je plocha Pozemku označena jako plocha stabilizovaná. Z textové části Upraveného Návrhu Územního plánu vyplývá, že stabilizované plochy jsou ty části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel a využití území zásadním způsobem nemění. Obsahem námitky je především skutečnost, že na daných pozemcích není v současné době realizována žádná výstavba a tedy není na místě, aby tyto plochy byly zaneseny v ploše stabilizované. Z tohoto důvodu, aby nedošlo k omezení možnost vlastníka na těchto pozemcích stavět, je třeba změnit tuto plochu na plochu návrhovou, resp. zastavitelnou, aby bylo možné výstavbu realizovat bez omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka.

21. S tímto vymezením Pozemku jako pozemku stabilizovaného Podatel nesouhlasí, neboť takové vymezení není v souladu s plánovaným stavebním záměrem Podatele, kterým chce Podatel Pozemek zhodnotit, který mu současně umožní realizovat svoji podnikatelskou činnost na daném území.

22. Podatel je přesvědčen, že vymezení Pozemku jako plochy návrhové umožní racionální a plnohodnotné využití daného území. Podatel v této souvislosti dále doplňuje, že vymezení Pozemku jako plochy návrhové nikterak nenaruší koncept daného území.

23. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením plochy Pozemku jako plochy stabilizované, by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

ZÁVEREČNÉ SHRNUTÍ

24. S ohledem na vše výše uvedené podává Podatel námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu, v nichž:

nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím Pozemku jako plochy „*P – plochy výroby a skladování*“, resp. i „*Z – plochy městské zeleně*“ dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ho změnit tak, aby funkční využití Pozemku bylo nově stanoveno na „*W – plochy komerční vybavenosti*“;

nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 3) na ploše Pozemku dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 5;

nesouhlasí s vymezením Pozemku jako pozemku stabilizovaného dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje, aby Pozemek byl nově zahrnut do plochy návrhové a současně byl součástí zastavitelného území v dané lokalitě.

25. Podatel je samozřejmě připraven se s pořizovatelem v této věci kdykoliv sejít a osobně prezentovat návrhy na změnu Upraveného Návrhu Územního plánu.

V Brně, dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341646/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením dotčených pozemků do plochy výroby a skladování P, požaduje přeřazení do ploch komerční vybavenosti W.

Jedná se o pozemky podél ul. Vídeňské při správní hranici města Brna, které jsou vyčleněny pro průmyslovou výrobu v ploše P/a3. Již ve stávajícím platném ÚPmB jsou pozemky p.č. 498/11 a 498/12 k.ú. Přízřenice zařazeny do návrhové plochy pro průmysl PP, zbylé dva pozemky jsou součástí plochy pro dopravu, funkční typ služby pro automobilovou dopravu DA. Všechny varianty Konceptu nového ÚP potvrdily zařazení pozemků do ploch výroby a skladování P. Plochy P Nového ÚP svým určením a funkční náplní plně odpovídají plochám PP ze stávajícího platného ÚPmB – v obou případech se jedná o zátěžové produkční plochy. Původní začlenění části pozemků do ploch dopravy DA bylo Novým ÚP zpřesněno – tyto plochy jsou určeny pro dopravu, konkrétně stanice PHM – tudíž jejich vymezení v předmětném území je nyní pouze na pozemku stanice PHM AVIA.

Upozorňujeme, že podatel není jediným vlastníkem pozemků v dané funkční ploše; v současné době část pozemků v ploše vlastní spol. SEŽEV-REKO, a.s. a je využívána pro výrobu a skladování.

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.“

Z důvodu zachování zásady kontinuity územně plánovací dokumentace a také z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě je vhodné a účelné plochy výroby a skladování P ponechat.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací a požaduje zvýšení výškové úrovně z hodnoty 3 na 5 .

Jedná se o pozemky podél ul. Vídeňské při správní hranici města Brna, které jsou vyčleněny pro průmyslovou výrobu ve stabilizované ploše výroby a skladování P/a3. Jelikož se jedná o stabilizované území, stanovení výškové hladiny vychází ze současného stavu v území. Výšková úroveň zástavby 3 představuje výškové rozpětí 6 – 16 m (tj. 2-5 podlaží) s možností výškové dominanty až 25 m, což plně odpovídá stavu okolní zástavby. Výšková úroveň 5 je charakteristická pouze pro centrální území města a obytná sídliště.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

MMB/0341646/2021
Námitky

Odůvodnění:

Námitkou je požadováno přeřazení dotčených pozemků v ploše P/a3 z ploch stabilizovaných do ploch zastavitelných.

Jedná se o pozemky podél ul. Vídeňské při správní hranici města Brna, které jsou vyčleněny pro průmyslovou výrobu ve stabilizované ploše P/a3. Ve stávajícím platném ÚPmB jsou z části zařazeny do návrhové plochy pro průmysl PP a z části do plochy pro dopravu, funkční typ služby pro automobilovou dopravu DA. Všechny předmětné pozemky jsou součástí zastavěného území města.

Kapitola 3.3 Závazné textové části Návrhu ÚP uvádí: „Stabilizované plochy jsou ty části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem). Ve stabilizovaném území lze intenzitu využití území měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní. Ve stabilizovaném území se za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy připouští: modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod.“

Z výše uvedeného vyplývá, že práva podatele nebudou žádným způsobem krácena, pokud pozemky zůstanou zařazeny ve stabilizované ploše, čemuž nasvědčuje stávající částečné zastavění plochy a stanovené využití území potvrzující jeho dosavadní charakter.

1470

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341647/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f85

Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 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

Fyzická osoba – společné jmění manželů

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

Jsm - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

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

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. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	--------

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO** počet příloh 1x

Námitka č. 1:

Jako vlastníci pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Kníničky podáváme 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. [redacted] z celé části veden jako: *plocha krajinné zeleně.* V rámci uplatnění námitky žádáme, 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.

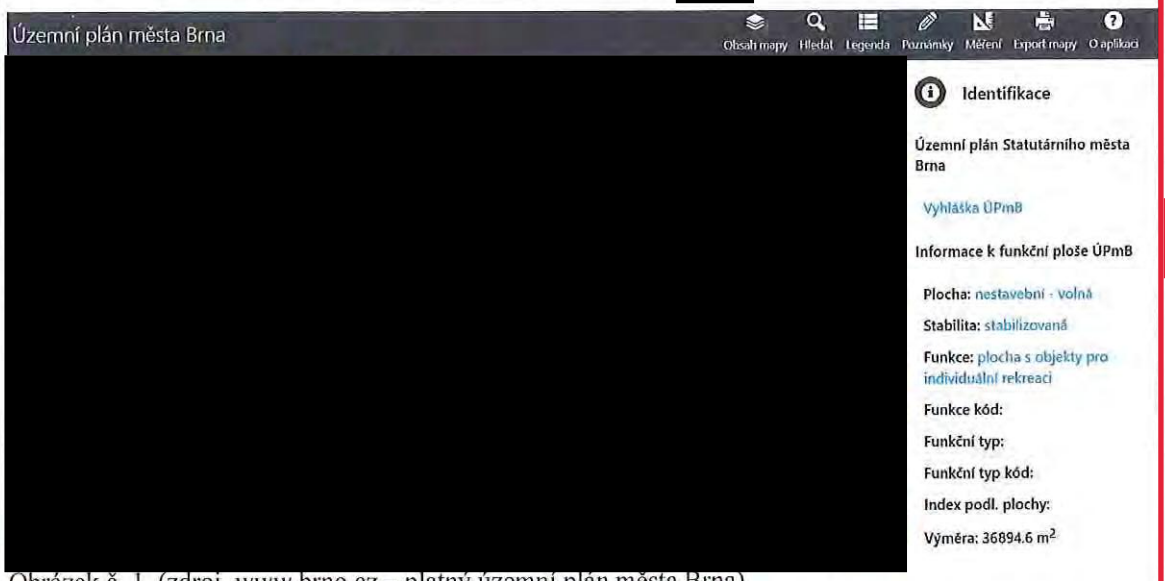
1 1

Námitka č. 2:

Jako vlastníci pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Kníničky podáváme námitku proti vymezení hranice zastavěného území města na pozemku p.č. [redacted] v grafické části územního plánu a žádáme, aby došlo k posunu hranice

2 2

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



2 2

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

Zdůvodnění námitky č. 1:

Stávající funkcí pozemku p.č. [redacted] 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.

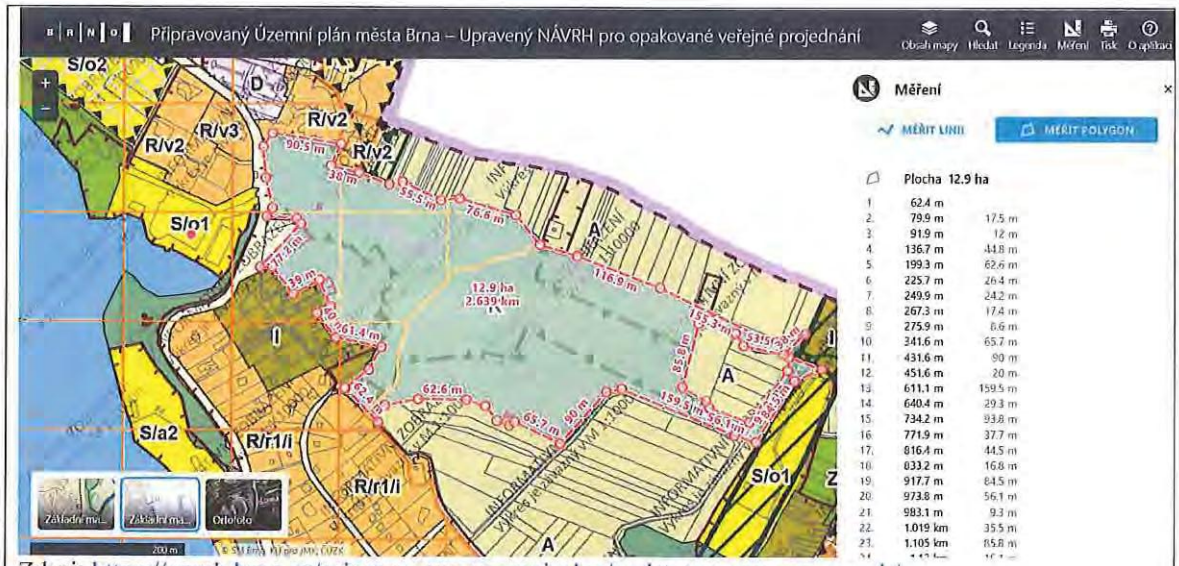
Pozemek je tak v současné době možné využít pro soukromou rekreaci, čehož jako vlastníci využíváme. Případná změna pozemku na krajinou zeleň tak znemožní aktuální individuální využívání pozemku námi nebo případně jinými soukromými osobami, přičemž tímto znehodnocením funkce pozemku dojde automaticky i ke znehodnocení hodnoty pozemku a k poklesu jeho reálné ceny.

Samotný pozemek je nyní pěšky přístupný a v okolí pozemku je dostatek veřejných velkokapacitních parkovišť pro případné odstavení vozidel návštěv nebo vlastníků.

Za této situace vlastníci 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. [redacted] (tj. cca **0,5%** návrhové plochy) a ponechal ho plně ve funkci *Zahrádky*.



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

V této věci bychom také rádi upozornili na to, že z pohledu zachování zeleně vůči výměře pozemku požaduje funkce *Zahrádky* min. 80% zastoupení zeleně na terénu, tj. z pozemku p.č. [redacted] by muselo být zachováno min. 554,4 m^2 zeleně, tj. nedocházelo by přesunem do funkce *Zahrádek* k nijak zásadní změně v území z pohledu zeleně.

Jako vlastníci pozemku se také odkazujeme 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 vybaveností 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 vlastníci uvádíme, 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. [redacted] 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. [redacted] 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. [redacted] dostatečně splňuje odůvodnění pro umístnění plochy zahrádek na celou plochu pozemku, neboť:
- pozemek p.č. [redacted] je nyní evidován jako *plocha pro individuální rekreaci* a plně navazuje na zahrádkovou lokalitu vymezenou v návrhu nového územního plánu
- sám o sobě pozemek p.č. [redacted] není vhodný pro velkoplošné zemědělské obhospodařování a ani jej tak stávající vlastníci nemíní využívat a je na okraji zastavitelného území
- pozemek je přístupný z veřejně přístupné účelové komunikace ve vlastnictví statutárního města Brna, pozemek je dále možné napojit na elektrickou energii a dále vlastníci pozemku mají zajištěn dílčí odběr vody od majitele pozemku p.č. 707/1 z vratné studny. Pozemek je tak plně vhodný pro provozování zahradní činnosti
- 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

[redacted]

Z výše uvedeného vyplývá, že původní funkce pozemku p.č. [redacted] by právě v oblasti RO Přehrady měla být zachována a to i s ohledem na upřednostnění mimoprodukční funkce zemědělské půdy a zachování

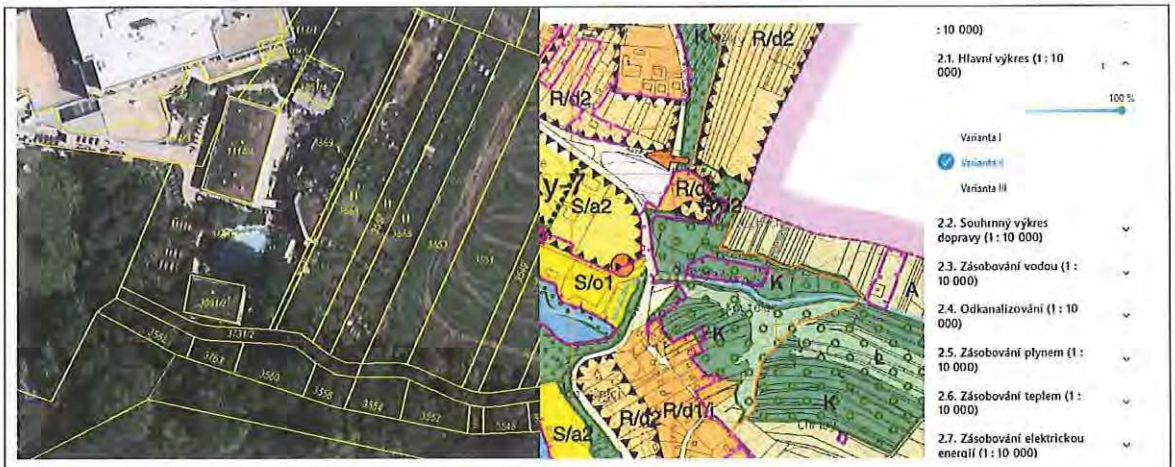
kontinuity se stávajícím územním plánem. Pozemek je veden nyní jako plocha stabilizovaná a změna využití na krajinou zeleň je podle definice stabilizovaných ploch nepřípustná.

Vlastníci pozemku p.č. [redacted] dále uvádí, že o **uvedenou změnu na krajinnou zeleň nežádali** 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 majitelé pozemku p.č. [redacted] nemohli plně využívat pro sebe všech plodů, které jim 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 odkazujeme 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. Požadujeme 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).

V okolní oblasti pozemku p.č. [redacted] sou 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. [redacted] 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.



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

Vlastníci pozemku p.č. [redacted] 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 majitelů) a zátěž rozprostřít do nových zahrádek a parků.
Jsme toho názoru, že rušením zahrádkářské funkce u pozemku p.č. [redacted] obec vůbec nerespektuje znění zákona a jde proti duchu zahrádkářského zákona. Dále v tomto směru uvádíme, že je nám známo, že nejsme jedinými vlastníky pozemku v této oblasti, který je negativní změnou zasažen a dle našich informací námitku podali i vlastníci pozemku p.č. 710/1 a 707/1. 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.
Rádi bych podotkli, 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-nekteryc/

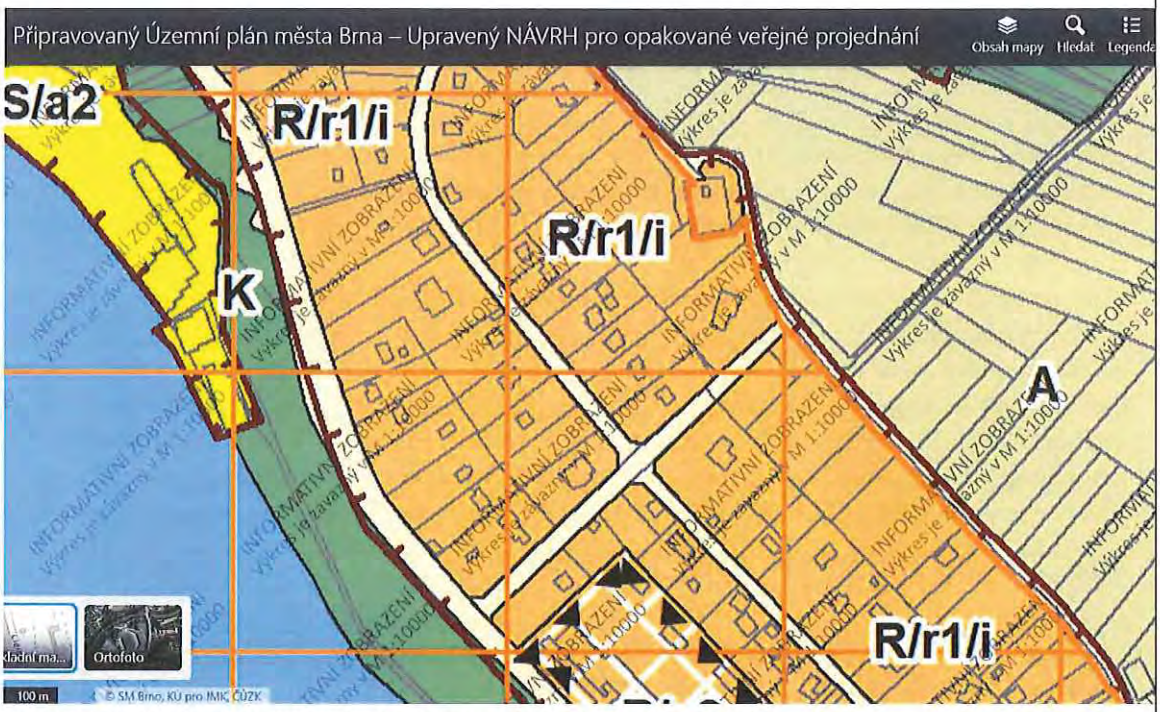
Na základě výše uvedeného tedy žádáme, aby k nám jako vlastníkům bylo přistupováno stejně jako k ostatním vlastníkům v okolí, byl předběžně respektován nový zahrádkářský zákon a byla zachována kontinuita stávající funkce a využití pozemku p.č. [redacted] V tomto směru tedy opětovně žádáme o zařazení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

Zdůvodnění námitky č. 2:

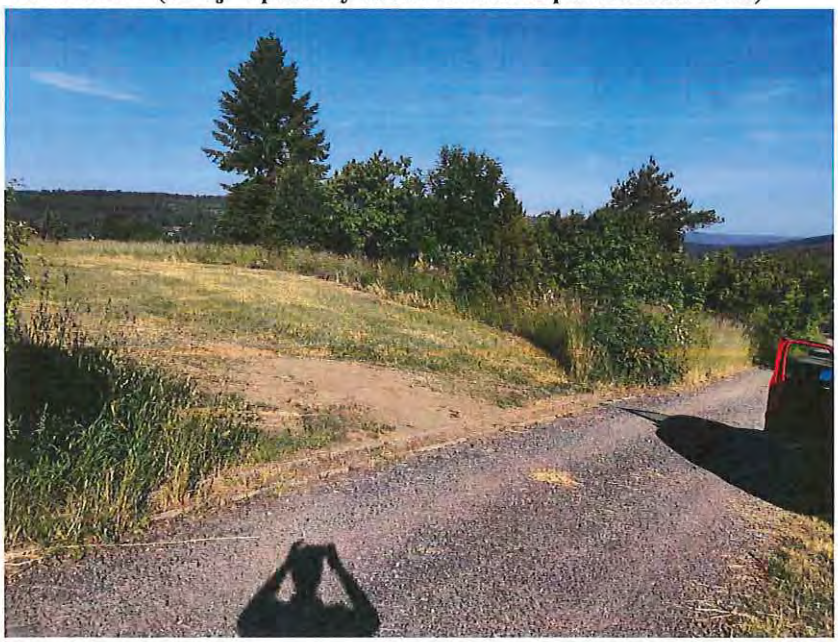
Vlastníci pozemku p.č. [redacted] k.ú. Kníničky namítají, že ve stanovení hranic zastavěného území města **není v lokalitě přistupováno ke všem vlastníkům pozemku stejně a nediskriminačně**, neboť minimálně u pozemků p.č. 3404; 3401; 3402; 3400; 3398; 3397; 3396; 3389 a 3384, vše k.ú. Kníničky, jsou 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. Vlastníci pozemku p.č. [redacted] k.ú. Kníničky se tak tímto postupem, kdy jejich pozemek není vymezen jako zastavěné území města cítí výrazně diskriminováni, neboť oproti výše uvedeným pozemkům (p.č. 3404; 3401; 3402; 3400; 3398; 3397; 3396; 3389 a 3384) by v novém upraveném plánu města Brna byli znevýhodněni a to tím, že by nemohli 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. Vlastníci pozemku p.č [redacted] proto žádají, aby nebyli vůči ostatním vlastníkům pozemků v lokalitě selektivně diskriminováni a byla tak hranice zastavěného území města na pozemku p.č. [redacted] 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. [redacted] (viz fotodokumentace) a není tak tedy důvod, aby k jednotlivým pozemkům v oblasti vymezení zastavěného území bylo přistupováno rozdílně. **Pokud nebude naší námitce kladně vyhověno, požadujeme, 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

Na závěr uvádíme, že kopii tohoto podání zasíláme prostřednictvím datové schránky [redacted] – aby bylo podání dostupné i v barevné variantě.

V Brně dne 29.6.2021 [redacted]

**nehodící se škrtněte*

.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=js60rhPhznKakc96rDXXifm7GiEatVsFEHygIyjSqqRapBWC3X0oV0zhcajojcgGh24jjHCkB3op88rw96SC6KTqXdHJmnp9c8n6r8y_

Platnost dat k 28

avba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr

pozemku

[redacted]

Parcela katastru nemovitostí

DKM

Graficky nebo v digitalizované mapě

orná půda

[redacted]

právnění

[redacted] Podíl

ıy nemovitosti

ní fond

a

nického práva

ıa žádná omezení.

ıy žádné jiné zápisy.

ci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

ızemním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

nají informativní charakter. Platnost dat k 28.06.2021 21:00.

MMB/0341647/2021
Námitky

MMB/0341647/2021

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 v okolí pozemku p.č. 722/4 k.ú. Kníničky 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. 722/4 k.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).

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

MMB/0341647/2021
Námitky

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.
Závěrem upozorňujeme, že zmiňované pozemky p.č. 671/1 a 492/33 k.ú. Kníničky jsou vymezeny jako plocha zahrádek v souladu s předmětnými "Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB" (v Konceptu ÚPmB jsou předmětné pozemky totiž vymezeny jako plocha zahrádek), a proto také není důvodné toto vymezení měnit.

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.

1431

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341652/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f8a

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

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	Bystrc Riverside s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO 06206719
Trvalé bydliště/ sídlo	třída Kpt. Jaroše 1844/28, Černá Pole, 602 00 Brno
E-mail:	[redacted]

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území Brno-Bystrc parc. č. **1713/367**, 466/1, 466/4, 1713/140, 1713/154

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

Městská část	Brno-Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**1713/367**, 466/1, 466/4, 1713/140, 1713/154 soubor pozemků tvořící jeden celek a okraj rozlehlé nevyužité plochy těsně sousedící s FC Dosta.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Bc -10

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 9

Na základě zdvořilé žádosti v informacích pro podatele jsem vyplnil tento formulář s ohledem na evidenci i následnou digitalizaci a námitku vč. zdůvodnění uvádím v samostatném dokumentu přílohou. **Děkuji** **Ing. Stanislav Duda, MBA**

V Brně dne 23.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67

601 67 Brno

Námitky proti návrhu územního plánu města Brna

Vlastník: *Bystrc Riverside s.r.o., IČO 06206719, třída Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno, jednatel Ing. Stanislav Duda, MBA*

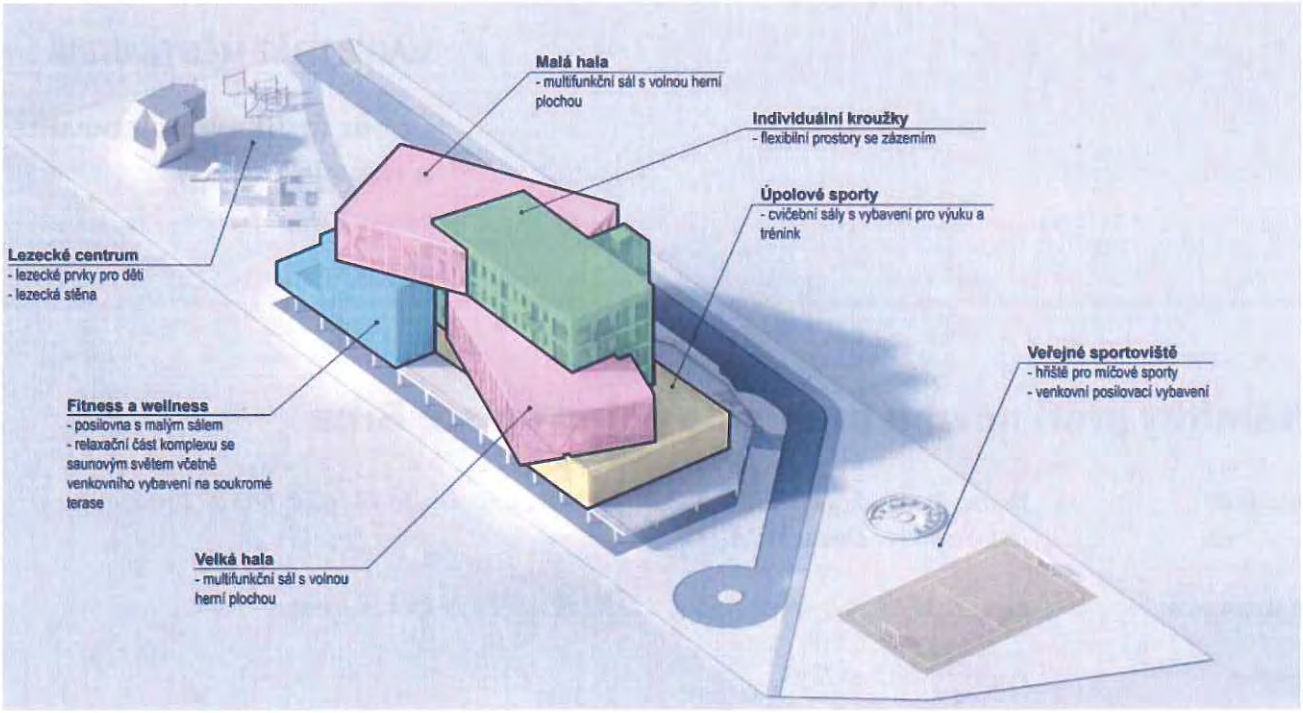
o pozemcích: *parc. č. **1713/367**, 466/1, 466/4, 1713/140 a1713/154 v k. ú Bystrc*

změna: *z návrhu S/o1 na **S/v3***

Na základě veřejného projednání upraveného návrhu Územního plánu města Brna jako vlastník pozemků (prostřednictvím uvedené s.r.o.) namítám návrh prostorové struktury a výškovou úroveň zástavby navrženou na „**o1**" a žádám o schválení **námitky**, formou úpravy návrhu na „**v3**",

odůvodnění následujícím textem a dalšími body:

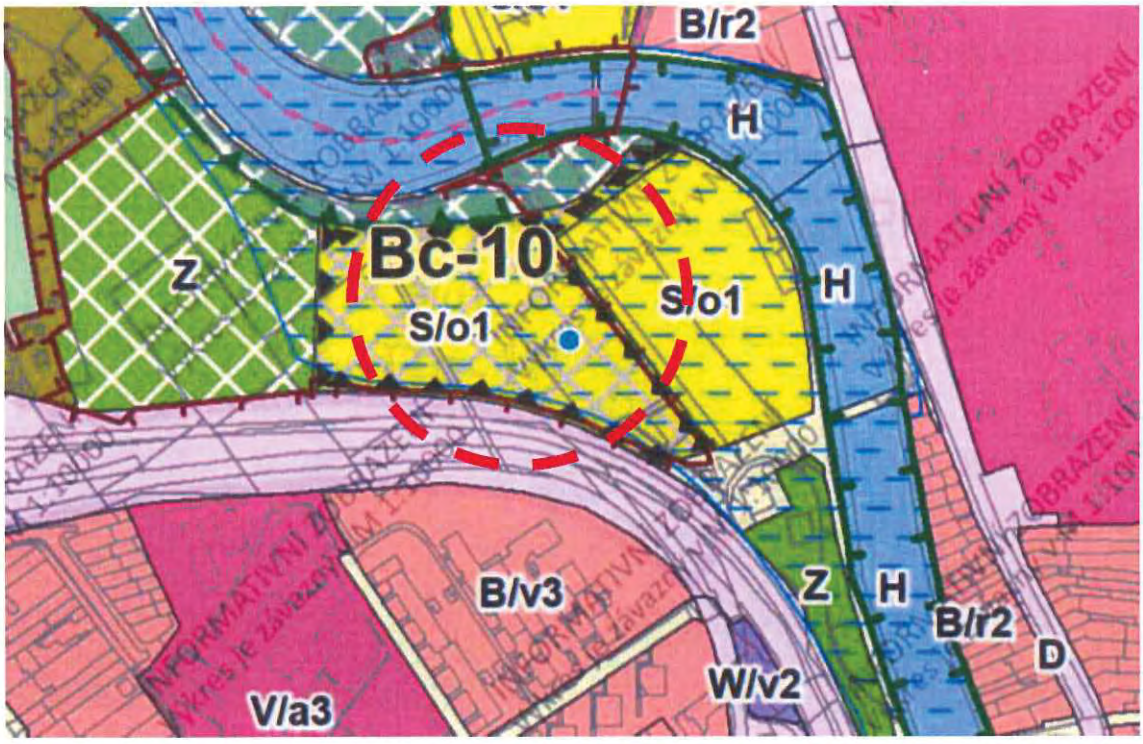
Po konzultaci s úředníky města Brna a JmK se ve spolupráci s architekty navrhuje na předmětných pozemcích záměr v souladu s myšlenkou *nabídky aktivit co nejširší veřejnosti města Brna*, který zároveň respektuje okolní výškovou zástavbu, řeší záplavovou zónu zvýšením 1NP a využitím této plochy pro veřejné parkování s dostatečnou kapacitou i pro okolní návštěvníky mířící na in-line stezku, hřiště FC Dosta nebo i do ZOO Brno. Úprava návrhu územního plánu na **S/v3** pro uvedené pozemky dle popisovaného záměru jasně prokazuje vyšší veřejný zájem a město by jej mělo ve svůj prospěch, respektive prospěch Brňanů změnit.



Obr. 1 investiční záměr vlastníka s prvky pro veřejnost

- **území dotčené námitkami**

Ve smyslu ust. § 52 odst. 3 SZ vymezuje vlastník území dotčené námitkou, jako parcely parc. č. 466/1, 466/4, 1713/140, 1713/154 a 1713/367 v k. ú Bystr v rozvojové lokalitě Bc-10, na plochách s funkčním využitím S/o1.



Obr. 2 území dotčené námitkami

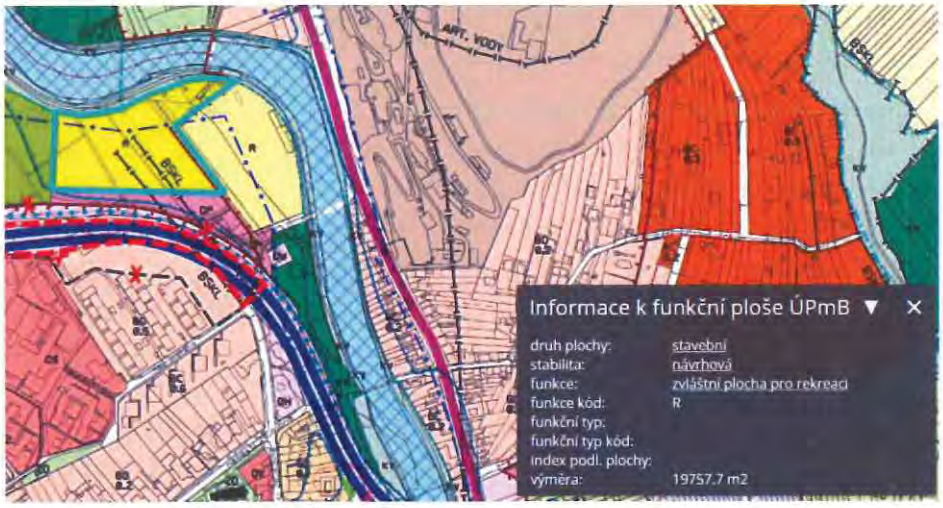
- **limitace rozvoje oproti platnému ÚP**

Byť formálně navrhovaný ÚP prezentuje, že regulativ daného území je stanoven „obdobně" se stávajícím ÚP, ve skutečnosti dojde k absolutnímu omezení staveb, jenž bude možné v dané lokalitě realizovat. Oproti stávajícímu ÚP je nově stanoveno **výškové rozpětí do 7 metrů** a současně regulativ **„o" (o = omezená zástavba)** stanoví pro uspořádání zástavby omezení: *„V plochách sportu a rekreace je přípustná **výstavba budov do 10 % rozlohy disponibilního pozemku** a zároveň do 10 % rozlohy základní plochy. „*

Oproti platnému ÚP, kde je: *„Přípustný je **převažující podíl zastavění objekty**, sportovišti, komunikacemi apod. nad plochami volnými."* a to **bez jakéhokoliv faktického výškového omezení**.

V odůvodnění návrhu ÚP se uvádí, že: *„Lokalita se nachází na plochách, které byly již v dosavadním ÚPmB určeny k zástavbě, a to pro zvláštní plochu pro rekreaci a plochu pro dopravu (v návrhu tedy reálně nedojde ke změně využití daných ploch)".* S tímto tvrzením vlastník pozemku nesouhlasí. Je zcela zřejmé, že platný ÚP určuje, že plochy: *„jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování."*, a to bez faktického výškového omezení. Navrhovaný ÚP se tak nejenom výrazně liší od stávajícího ÚP, ale doslova z potenciálně využitelného území, činí lokalitu, u niž bude jakýkoliv budoucí rozvoj zcela vyloučen. Nelze přehlédnout, že při zachování parametrů navržených v novém územním plánu dojde k zásadnímu poškození celé lokality, která nebude technicky způsobilá plnit funkci, pro kterou je územním plánem určena. Dotčená lokalita je vzhledem ke svému umístění velmi vhodná pro naplnění veřejné funkce spočívající ve výkonu sportovních aktivit, z obtížně představitelného důvodu je však v jejím rozvoji bráněno. Lze říci, že navržené restrikce jdou ještě nad rámec dosavadních omezení, jejichž výsledkem bylo potlačení rekreační funkce v oblasti a nevyužití lokality ke sportu (vyjma fotbalového hřiště) a rekreaci v posledních 20 letech. Navrhovaný územní plán však rozvoj území vylučuje zcela.

Má-li zpracovatel ÚP skutečně zájem na rozvoji území pro sport a rekreaci, je namístě změnit regulativ daného území. Jistě je ve veřejném zájmu, aby lokalita byla plnohodnotně využívána ke sportu a rekreaci. Není žádoucí, aby lokalita s tak vysokým potenciálem plnění veřejné funkce byla pro takový účel prakticky zablokována.



FUNKCE: ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI

R - **jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování.**

Jedná se zejména o:
- **sportovní a zábavní komplexy,**
- **sportoviště organizované tělovýchovy,**
- **rekreační střediska.**

Obr. 3 platný uzemní plán města Brna

- **nerespektování veřejného zájmu**

Město Brno by mělo mít zájem na využívání sportovišť, resp. sportovních komplexů nejenom občany města Brna, nýbrž i obyvateli jiných měst a obcí. Využívání sportovních areálů sportovci z jiných měst a obcí je podmíněno potřebným zázemím. Navržené znění ÚP neumožňuje v dané lokalitě vybudovat prakticky, nic co by odpovídalo standardům a normám pro vícedenní soustředění sportovního oddílu. Obecně v městě Brně takovéto možnosti téměř nejsou. Pořádání hromadných vícedenních akcí, resp. využívání dané lokality ke sportovním účelům sportovci by tak bylo uspořádáním typu „o1" razantně omezeno.

Lokalita byla zařazena do záplavového území, u něhož je „minimální výška podlahy 1. NP cca 214 m.n.m, což je cca 2 metry nad úrovní daných pozemků. Při zohlednění zařazení lokality do výškové úrovně 1, v niž je výškové rozpětí 3 až 7 m, pak **nelze v daném území umístit stavbu ani s dvěma podlažími pro účely individuálních sportů nebo zájmových kroužků**, neboť takové podlaží musí být umístěno nad onou hladinou Q100 a je nutné jej situovat od 2NP výše. Z důvodu nutnosti přijetí nákladných protipovodňových opatření staveb, bude výstavba víceúčelové budovy prakticky vyloučena, když tyto náklady by byly pro stavby o jednom nadzemním podlaží se zanedbatelnou kapacitou, zcela neadekvátní.

Důkaz: - *výškopis dané lokality*

- *Hladina Q_{100} řeky Svratky na pozemka parc. č. 1713/367*

Plánované **hlavní využití dané lokality: *„pro sport a pohybovou rekreaci"* tak nebudou moci být prakticky naplněno,** když **bude takto ekonomicky nerealizovatelné** ze shora uvedených důvodů.

Nutnosti opatření v důsledku lokality v záplavovém území (a to jak z důvodů objektivních-blízkost řeky, tak z důvodů faktických-dlouhodobá absence koncepčního protipovodňového řešení), způsobuje obtížnější využití lokality samo o sobě. Za situace, kdy je využití území komplikováno přírodními podmínkami, není na místě ztěžovat využití ještě regulativem „veřejnoprávním".

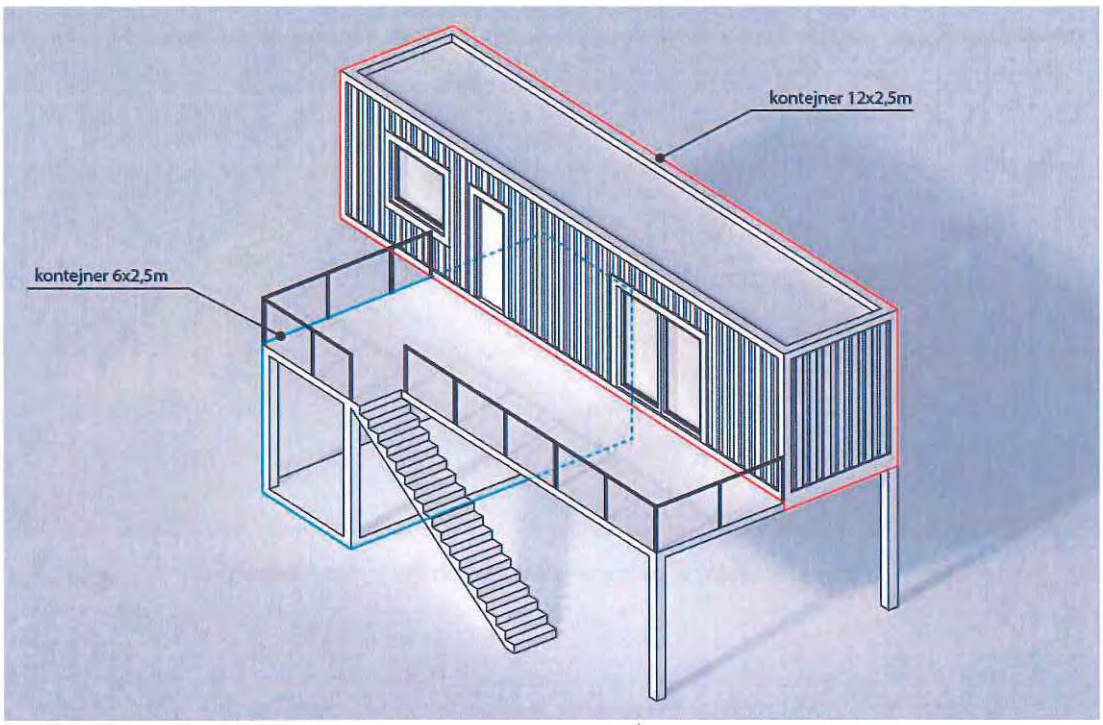
V dané oblasti tak nebude možné realizovat investiční záměry z oblastí pro sport a pohybovou rekreaci. Nekoncepční návrh v kombinaci s nezohledněným záplavovým územím a nejnižší možnou výškou zástavby způsobuje, že lokalita k zamýšlenému účelu využívána nebude. Předpoklad uvedený v odůvodnění ÚP: *„Vzhledem k umístění ploch se předpokládá jejich brzké využití."* Tedy nebude moci být vůbec naplněn.

Pokud má tedy návrh územního plánu dostát principům obsaženým v prologu (krátké vzdálenosti, kompaktnost), je třeba jít směrem zástavby intenzivní - vyšší zástavba, nikoli cestou plošně extenzivní, tedy rozšiřováním území, které je zastavěno. Limitace umístění větších budov o odpovídající kapacitě by nutně vedla k nevyužití potenciálu lokality nabídnout sportovní využití a rekreaci co možná největšímu počtu lidí (a to jak obyvatel města Brna, tak sportovcům z jiných měst). Pokud tedy dané území nemá zůstat nevyužitou plochou ale nýbrž rozvíjející se lokalitou vhodnou ke sportovním aktivitám, je namístě změnit v této části navrhovaný územní plán.

- **nemožnost rozvoje lokality**

Platný územní plán umožňuje v dané lokalitě postavit stavbu vyobrazenou na Obr. 4., kdy oproti tomu je na Obr. vyobrazena stavba, její ž umístění by bylo možné dle navrhovaného ÚP.

Obr. 4 - stavba, jejíž umístění umožňuje platný ÚP



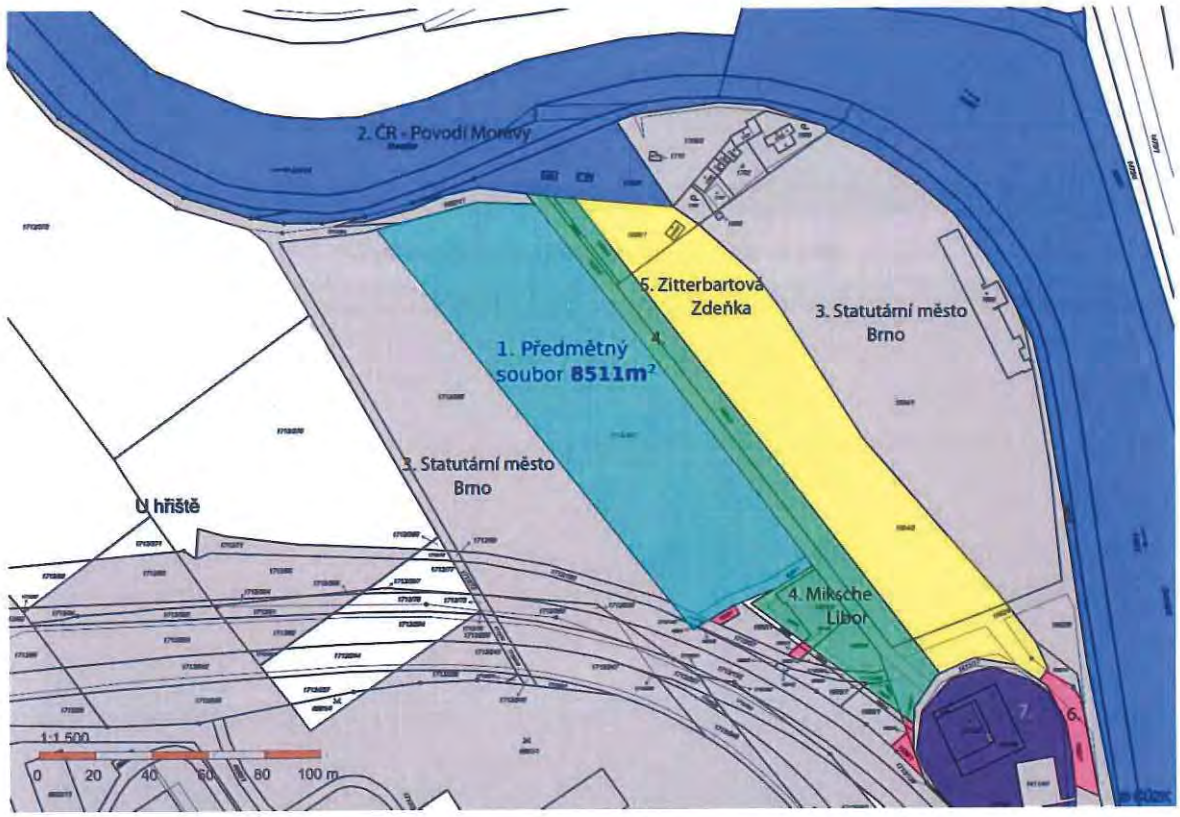
Obr. 5 - stavba, její ž umístění by bylo možné dle navrhovaného ÚP

Z Obr. 4 a 5 je tak evidentní, že navrhovaný ÚP razantně omezuje využitelnost dané lokality co do možnosti nabídky různorodých sportovních a rekreačních aktivit. Při zohlednění skutečnosti, že v daném území vlastní pozemky kromě

Statutárního města Brna i soukromé osoby, není adekvátní ani účelné limitovat využití území tak razantně, jak to činí návrh ÚP.

Z hlediska soukromých vlastníků, mohou být záměry z **územní studie veřejného prostranství MČ Brno-Bystrc, nábřeží kolem Svratky od přehradní hráze až k tramvajovému mostu – 2018** veřejně prospěšné, nicméně absolutně ekonomicky nerentabilní tzn. nereálnou variantou. Protože ani územním plánem nelze vlastníky nutit ke stavbě, lze usuzovat, že žádný ze soukromých vlastníků na svém pozemku běžecký ovál nebo další jednoúčelové fotbalové hřiště nevybuduje. Výsledkem navrhovaného ÚP tak bude, že **lokalita zůstane zcela bez rozvoje.** Pro soukromé investory bude totiž navrhované využití ekonomicky neúnosné a pro realizaci záměru nevlastní Statutární město Brno dostatek pozemků. Vzhledem k tomu, že se v tomto případě nejedná o veřejně prospěšné stavby takového významu, aby byla zahrnuta do územního plánu, vyvlastnění nepřichází do úvahy. I kdyby se městu podařilo pozemky v budoucnu vykoupit, požadovaná změna na **„v3"** záměry z územní studie z **r.2018** nijak nevylučuje.

Vlastník má tedy za to, že navrhovaný územní plán je nezbytné změnit tak, aby fakticky nevylučoval další rozvoj lokality, a to tak, aby se na rozvoji lokality mohly přirozeně podílet jak subjekty veřejnoprávní, tak osoby soukromé.



Obr. 6 -soukromé osoby vlastnící pozemky v dané lokalitě

- **zmaření investice**

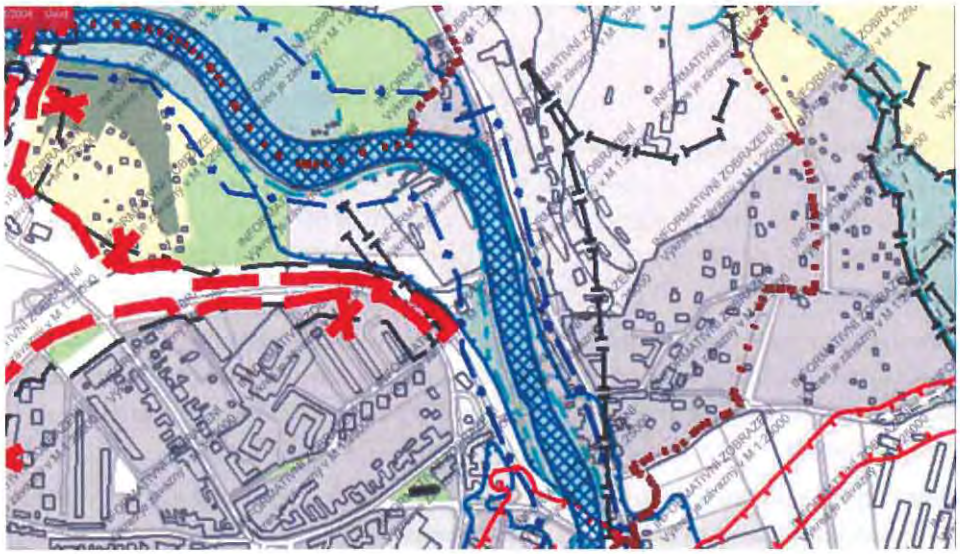
Vlastník pozemků má záměr vybudovat v souladu s platným ÚP „Sportovně rekreační areál Bystrc". Jedná se o moderní sportovně multifunkční stavbu doplněnou a veřejné venkovní prvky, přičemž předpokládá rozsah uvedený v následující tabulce:

název	hrubá podlažní plocha	obestavěný prostor
Úpolové sporty	730 m^2	3 935 m^3
Fitness a wellness	461 m^2	2 751 m^3
Velká hala	550 m^2	3 850 m^3
Malá hala	360 m^2	2 520 m^3
Individuální kroužky	1 000 m^2	3 500 m^3
Krytá parkovací plocha	1 830 m^2	4 850 m^3

Odhadované náklady na stavby tohoto areálu jsou cca 200 000 000 Kč. Vlastník má zájem ilustrovaný sportovně rekreační areál v dané lokalitě zbudovat. Navrhovaný územní plán nicméně zcela vylučuje možnost plánovaný areál do dané lokality umístit. Jistě není ve veřejném zájmu, aby potenciální investice soukromého sektoru do dané oblasti byly zmařeny navrhovaným územním plánem. Navrhovaný ÚP by ve svém důsledku zcela znemožnil rozvoj dané lokality, když pro „územním plánem navržené" stavby nevlastní Statutární město Brno potřebné pozemky a výstavba navržených staveb ze strany soukromého sektoru je navrženým ÚP zcela vyloučena. Vlastník považuje proto za vhodné, aby návrh územního plánu byl upraven tak, aby se na rozvoji dané lokality mohl podílet i soukromý sektor, resp. soukromí investoři. Za tím účelem je třeba, aby regulativ dané lokality umožňoval umísťovat i stavby ekonomicky provozuschopné bez nutnosti jejich dotování.

Námitka č. 2 – Retenční prostor

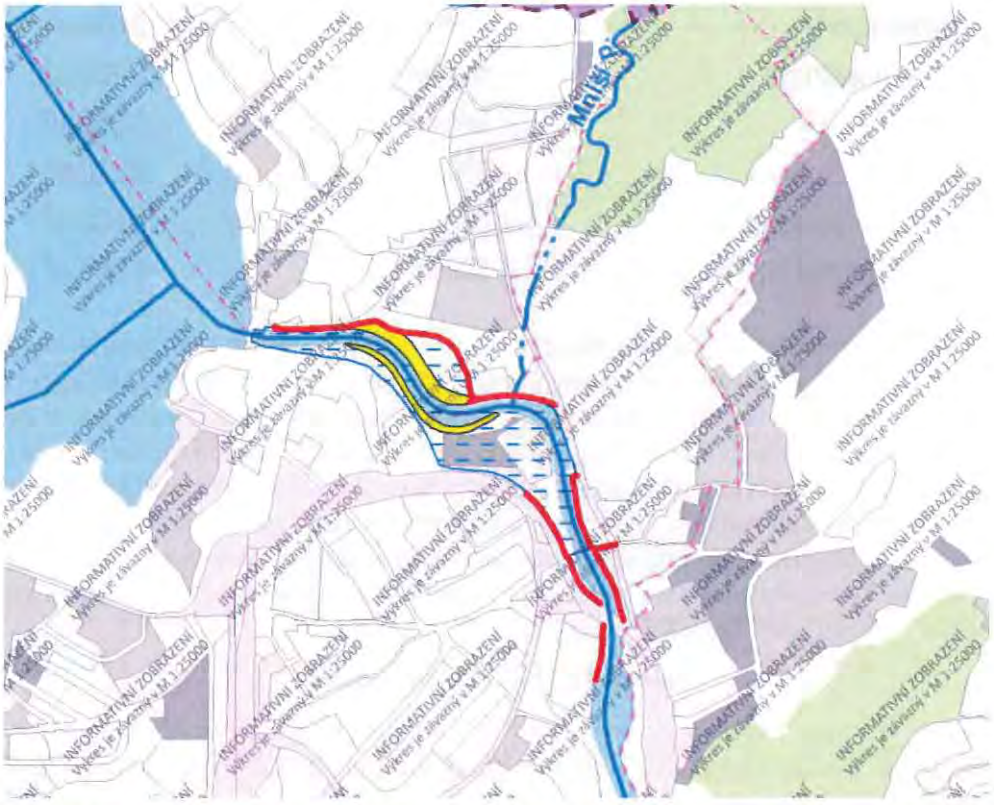
Předmětná oblast je současně zařazena v grafické části ÚP do „retenčního prostoru". S ohledem na absentující zákonnou definici „retenčního prostoru", se jeví tato změna oproti platnému ÚP nekoncepční a nedůvodná. Platný ÚP vymezuje danou lokalitu jako záplavové území, což respektuje OOP, kterými je stanoven AZZÚ.



Obr. 7 - záplavové území vyznačené v platném ÚP

Ostatně i právní řád předpokládá užívání zákonných definic při umisťování staveb do záplavového území, když toto je normováno v ust. § 66 a násl. zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona. Nekoncepčním zavedením pojmu „retenční prostor", se pak návrh ÚP snaží suplovat definicí, resp. **podmínkami využití daného území, které na daném území vylučují umístění staveb.** Ani přípustně podmíněné stavby možnost zbudovat v dané lokalitě např. územním plánem konkrétně zmiňované **parkoviště, či jakoukoliv jinou stavbu pro účely sportu a rekreace prakticky vylučují.**

Územní plán je tak vnitřně rozporný, když dokonce konkrétně nekoncepčně navrhované stavby sám, v jiné své části, vylučuje.



Obr. 8 - zákonu neznámý pojem "retenčního prostoru" vyznačený v grafické části navrhovaného ÚP

I. Způsobená škoda

Navrhovaný územní plán způsobující absolutní nevyužitelnost dané lokality, resp. pozemků v majetku vlastníka, k výstavbě jakýchkoliv jiných staveb, než je parkoviště, tak absolutně pozemky znehodnocuje a činí je nevyužitelnými. Pokud by byl přijat navrhovaný územní plán, byla by tím zcela zmařena dosavadní investice vlastníka náklady na pořízení pozemku a další náklady ve výši cca 1 300 000 Kč, představovaná náklady na zpracování ideové studie, rozpočtových podkladů a dalších.

Byť vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné správy podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, svěřené do samostatné působnosti obce, **pokud nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle jeho § 102 odst. 2, posuzuje se podle zákona č. 82/1998 Sb.** viz Rozhodnutí NS sp. zn. 25 Cdo 3444/2013 ze dne 27. října 2015.

Jinak řečeno, vlastníkovi pozemků by nezbylo, než se způsobené škody ve výši cca 1,3 milionu Kč (nepočítaje v to nárok na ušlý zisk) domáhat vůči městu Brno soudní cestou.

II. Navrhována změna

Zejména v současné době, kdy se pohybový rozvoj omezil proti-pandemickými opatřeními, tak drastickým způsobem je nejvíce potřeba poskytnou v Brně dětem i dospělým co nejširší nabídku aktivit. Tedy budovat sportoviště multifunkční s možností pro více sportů, individuálních kroužků a populárních aktivit pro co nejširší pojetí cílové skupiny, napříč všemi věkovými kategoriemi a mnoha zájmy. Stávající návrh uspořádání „o1" znemožňuje takové využití velmi cenné lokality v blízkosti hustě zastavěné oblasti a nabízí ho jen velmi úzké skupině privilegovaných sportovců.

S ohledem na všechny shora uvedené námitky, má vlastník pozemků za to, že je na místě navrhovaný územní plán v části změnit a to tak, že:

funkční využití rozvojové lokality Bc-10, bude namísto S/o1, **stanoveno na funkční využití S/v3** a bude odstraněn nově vyznačený retenční prostor nebo bude podmíněně umožňovat výstavbu jako současně platný ÚPmB.

[redacted]

.....

Za Bystrc Riverside s.r.o.,

jednatel Ing. Stanislav Duda, MBA

Dobrý den,

zasílám námitku k upravenému návrhu nového územního plánu vč formuláře pro jednodušší zpracování.

S úctou

Ing. Stanislav Duda

MMB/0341652/2021
Námitky

MMB/0341652/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky uvedené v podání v k.ú. Bystrc jsou dle platného ÚPmB součástí stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci-R, které z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v Návrhu nového ÚPmB odpovídá plocha sportu plochy-S. Pozemek p.č. 1713/367 je z minimální části blíže k řece součástí plochy krajinné zeleně a lokálního biocentra LBC KN03. Všechny předmětné pozemky jsou však součástí retenčního prostoru, ve kterém je dle regulativů uvedených v kap.5.7.2. závazné textové části přípustné takové využití, které je uvedeno v podmínkách k danému typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustní, avšak s vyloučením nových staveb a oplocení. Podmíněně přípustné jsou změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Retenční prostor je součástí koncepce protipovodňové ochrany navržené ve veřejném zájmu. Územní plán vymezuje protipovodňová opatření jako soubor opatření technického charakteru a opatření využívajících retenční potenciál nezastavěného území. Protipovodňová ochrana je tvořena liniovými protipovodňovými opatřeními, retenčním prostorem a poldrem. Navržená struktura zástavby a výšková úroveň zástavby S/o1 odpovídá podmínkám využití retenčního prostoru. Požadavku na změnu prostorových regulativů z plochy S/o1 na S/v3 tedy nelze vyhovět. Využívání stávajících nemovitostí nebude omezeno, neboť legálně umístěné nebo povolené stávající stavby neodpovídající hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy jsou dle kap. 6.2 "Obecné podmínky využití území" uvedené v závazné textové části přípustné. Podmíněně přípustné jsou i za splnění stanovených podmínek záměry na změny těchto staveb.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341654/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f8d

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

1252

DS

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	JURAL, s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	25501453
Trvalé bydliště/ sídlo	Spodní 14, 625 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) společnost se sídlem na území města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou pozemky p.č. 3043/105, 3047/3 a budova stojící na pozemcích p.č. 3047/1, 3047/2, 3047/3, vše v k.ú. Komín

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)	pozemky p. č. 3043/105, 3047/3 a budova stojící na pozemcích p.č. 3047/1, 3047/2, 3047/3	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
x 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 29.6.2021

[redacted]

JURAL s.r.o.
Spodní 14, 625 00, Brno
DIČ: CZ 255 014 53
tel. 777 163 471
č.ú.: 184 335 912 / 0600

nehodící se škrtněte

MMB/0341654/2021

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/0341654/2021
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.

1774

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341658/2021
listy: přílohy: 1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f92

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

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**
Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Alfa centrum horní a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	293 78 265
Trvalé bydliště/ sídlo	Masarykova 427/31, 602 00 Brno
E-mail: corp@executive.cz	tel. č. 542 121 111
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Štýřice	parc. č. 1550, 1552/19, 1839, 1840/1, 1840/2, 1849/2
Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Štýřice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1550, 1552/19, 1839, 1840/1, 1840/2, 1849/2
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Lokalita se nachází na konci ulice Horní

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Společnost Alfa centrum horní a.s. jako vlastník v příloze uvedených pozemků podává námitku vůči vymezení a parametrům funkční plochy, která je navržená v rámci upraveného návrhu Územního plánu města Brna z května 2021 (dále jen „Návrh ÚP“) a týká se výše uvedených pozemků (viz příloha č. 1 - kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků) dle návrhu ÚP zařazených do kategorie C/v4

Výšková úroveň zástavby:

Územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017) stejně jako některé návrhové plochy v lokalitě Sty-3 předpokládají výstavbu výškové úrovně 4 = 22 m + 3,5 m ustoupené patro). Tyto návrhové plochy s výškovou úrovní 4 jsou ale navrženy v území končící svahem, které je výškou terénu o 20 metrů výš proti úrovni terénu na našich parcelách.

Dále se v okolí na ulici Jílová a na ulici Vysoká nachází ve stabilizovaných plochách bytové domy s 9 podlažími o celkové výšce nad 27 metrů. A v ulici Hluboká se nachází bytové domy s výškou až 40 m (13 nadzemních pater).

Na našich pozemcích stejně jako v sousedním areálu na jižním konci ulice Horní se nachází objekty s výškou nad 22 metrů. Podle návrhu ÚP zůstanou stavby na našich pozemcích svojí hmotou a výškou výrazně potlačené okolní výrazně vyšší zástavbou a s pohledu horizontu střech se budou jevit zbytečně jako výrazně nižší.

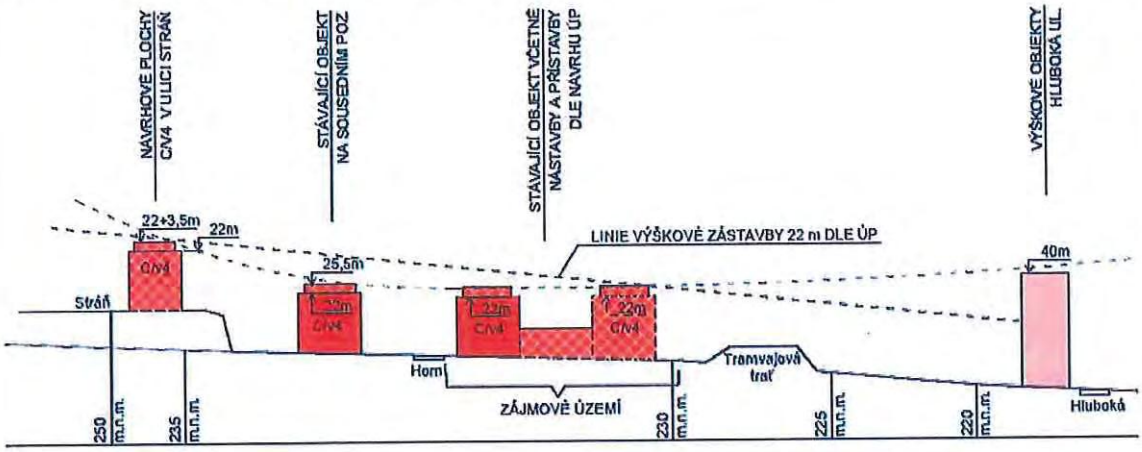
Zobrazení zástavby v lokalitě převyšující úroveň 22 metrů:

Na základě uvedeného se domníváme, že výšková úroveň 4 do 22 metrů je ve stávajícím území překonaná a na našich pozemcích je navržena v rozporu se skutečnou výškou zástavby v lokalitě a v rozporu s perspektivou předpokládanou územním plánem na okolních územích. Navíc takto navržená výšková úroveň zástavby není nijak zdůvodněná, a proto není důvod proč nenavrhnout vyšší výškové rozpětí na našich pozemcích. Domníváme se, že vyšší úroveň zástavby by vzhledem ke výškové konfiguraci terénu v lokalitě a vzhledem ke stávající i návrhové struktuře zástavby nenarušila urbanistické hodnoty lokality, ale naopak, navýšením výškové úrovně zástavby dosáhneme sjednocení výškové úrovně zástavby v lokalitě, plynule kopírující zvedající se úrovně terénu od ulic Vídeňská - Jihlavská směrem k Červenému kopci.

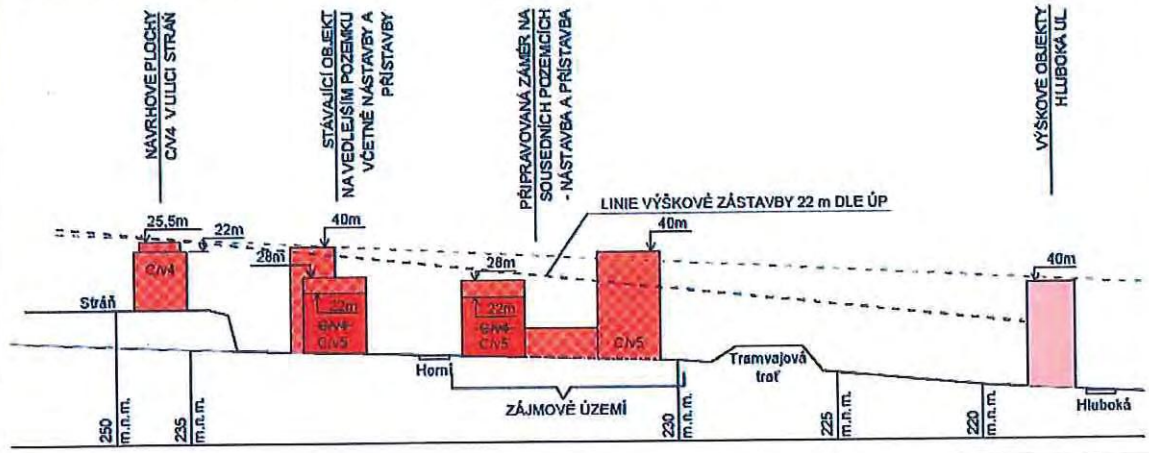
Tento stav je zobrazen na vloženém schématu (včetně samostatné přílohy č.2) výškového profilu, ze kterého je patrné, že v případě zachování výškové úrovně dle návrhu ÚP dojte ke zvlnění výškového horizontu zástavby v lokalitě. A naopak, v případě navýšení výškové úrovně zástavby na našich pozemcích dojde k zarovnání výškového horizontu zástavby v lokalitě které kopíruje sklon terénu.

Výškový profil Vídeňská – Hluboká – Horní – Stráň – Červený kopec:

VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY DLE PODMÍNEK NÁVRHU ÚP



VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY – NÁVRH DLE NÁMITEK



Z těchto důvodů požadujeme navýšení limitu výšky zástavby v rámci našich pozemků na úroveň 5 – do 28 m s lokání dominantou do 40 metrů.

Přílohy:

č.1: Kopie katastrální mapy s vyznačením parcel

V Brně dne 28. 06. 2021

Podpis:

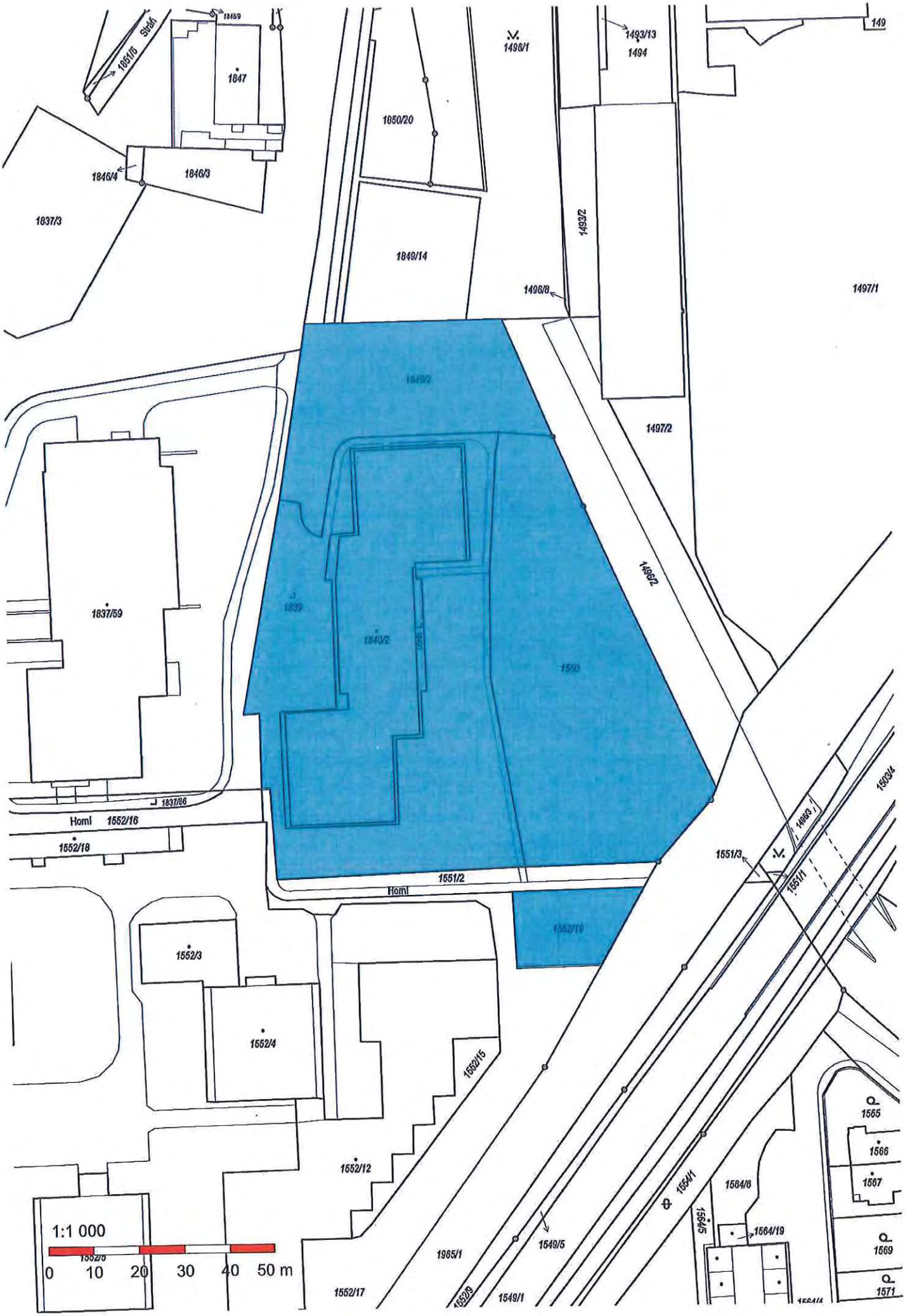
.....

JUDr. Jaroslav Mac[redacted], předseda představenstva

.....

Ing. Kateřina Balátová, člen představenstva

*nehodící se škrtněte



1851/5
Stráň
1847
1846/4
1846/3
1837/3
1850/20
1849/14
1496/1
1493/13
1494
149
1493/2
1496/8
1497/1
1849/2
1497/2
1496/2
1837/59
1839
1840/2
1550
1837/86
Horní 1552/16
1552/18
1551/2
Horní
1552/19
1551/3
1551/1
1503/4
1552/3
1552/4
1552/15
1552/12
1565
1566
1567
1564/8
1554/1
1564/5
1564/19
1569
1571
1549/5
1965/1
1552/17
1552/9
1549/1
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

MMB/0341658/2021
Námitky

MMB/0341658/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje změnu výškové úrovně zástavby v ploše, jejíž součástí jsou pozemky parc. č. 1550, 1839, 1840/1, 1840/2 a 1849/2, k.ú. Štýřice, z úrovně 4 na úroveň 5. Předně je nutné přisvědčit podateli, že pro danou lokalitu byla zpracována Územní studie Červený kopec, která však v místě námitky nebyla schválena jako podklad pro návrh ÚPmB. K námitce samotné lze uvést, že záměr se nachází ve svažitém terénu, přičemž výšková úroveň zástavby v jednotlivých plochách je přizpůsobena topografii krajiny (s rostoucí nadmořskou výškou se stavby snižují), čímž je respektován a podtrhována konfigurace terénu a celkové výškové působení sídla. Výšková úroveň 4 umožňuje ve vztahu k bezprostřednímu okolí umístění objektů o srovnatelné výšce (výšková úroveň není stanovena diskriminačně). Uspořádání ulic Vinohrady a Celní taktéž neumožňuje příliš velké zvýšení dopravního zatížení (lokalita není přímo dopravně obsluhována plochami dopravy). Výšková úroveň 4 je proto dle názoru pořizovatele vhodná a změna výškové úrovně není opodstatněná.

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

1374

PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341661/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f95

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

Jsem občan města Brna

DS

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Ve shora uvedené věci podávám následující připomínky týkající se vyřazení lokality Je – 1 z původně navrhovaného vymezení jako plochy bydlení pro zástavbu rodinnými domy.

V původním návrhu plánovaného nového územního plánu Statutárního města Brna lokality Je - 1 Plástky byla tato lokalita definována jako plocha určená k bydlení pro zástavbu rodinnými domy. Následně však došlo k vyřazení lokality Je – 1 z plochy bydlení pro zástavbu rodinnými domy. Toto vyřazení postrádá jakoukoliv věcnou logiku a je v hrubém rozporu se zásadami územního plánování. Žádné věcné a řádné vysvětlení k takové změně doposud nebylo ze strany Statutárního města Brna a jeho orgánů podáno či popsáno, tedy předmětné vyřazení jako takové je věcně nepřezkoumatelné.

Argumenty, které k tomuto velmi vágně zazněly ze strany architektů a radních Statutárního města Brna na diskuzi s občany, konané v Brně Jehnicích v červnu 2021, naprosto nejsou relevantní. De facto jediným argumentem těchto osob byla nespokojenost některých občanů Mokré Hory, kteří mají údajně obavy z navýšení dopravy na ulici Tumaňanove a hluku z ní.
Tento argument je však zcela lichý. Předmětná pozemní komunikace není v Mokré Hoře, resp. ani na ulici Tumaňanove nijak více zatížená nežli ostatní pozemní komunikace v obdobných periferních

částech Statutárního města Brna. Ba naopak, v porovnání s ostatním je provoz na ní významně nižší. Agresivně a zcela účelově prezentované požadavky některých obyvatel Mokré Hory tak naprosto nejsou relevantní, když naprosto nevycházejí z jakékoliv komparace s ostatními obdobnými komunikacemi v Brně, a stejně tak naprosto neberou v potaz, že se stále jedná o lokalitu ve Statutárním městě Brně, tedy jinými slovy o město a nikoliv o rekreační ves. V tomto smyslu je rovněž nutno konstatovat, že silnice procházející do Jehnic Mokrou Horou není v dobrém stavu a její hlučnost lze podstatným způsobem snížit opravou silnice a přidáním moderní nehlučné svrchní asfaltové vrstvy.
Plány na opravu předmětné pozemní komunikace v Mokré Hoře již mají zcela konkrétní obrysy a stav předmětné vozovky tak v žádném případě nelze účelově zneužívat jako záminku blokování výstavby v Jehnicích a Ořešíně, jak tomu činí někteří občané Mokré Hory, resp. Jehnic.

Statutární město Brno není skanzen, městské čtvrti Mokrá Hora a Jehnice rovněž tak a nelze je konzervovat omezeními územního plánu tímto frapantně nesmyslným způsobem. Statutární město Brno se podobně jako každé jiné město rozvíjí a rozvíjet musí. Tuto premisu musí vzít rozhodující orgán jako základní prisma své úvahy při vytváření územního plánu pro všechny brněnské lokality, tedy i pro lokalitu Jehnice.

Dále tato nepochopitelná změna návrhu územního nebere v potaz, že vzhledem k panujícím vlastnickým a spoluvlastnickým poměrům vlastníků a spoluvlastníků pozemků v Je – 1 stejně v nejbližších dekádách reálně nelze v lokalitě Je - 1 očekávat výstavbu ve větším rozsahu nežli cca dvacet rodinných domů. Pro jakoukoliv stavební činnost by před jejím započetím muselo dojít k celé řadě soukromoprávních úkonů vlastníků předmětných pozemků v ní, nežli by vůbec bylo možno vytvořit reálné parcely pro stavby a přikročit k reálným stavebním plánům a stavebněprávním řízením. Je zcela evidentní, že takto realisticky očekávaný počet domů v lokalitě, který navíc může vzniknout až v delším horizontu, resp. počet obyvatel v těchto domech užívajících motorová vozidla, nebude mít vzhledem k zanedbatelnému počtu těchto obyvatel prakticky žádný relevantní dopad na průjezdnost Mokré Hory. Není tudíž naprosto zřejmé, proč zrovna tato lokalita Je -1 byla z předmětného územního plánu vyloučena.

Tento postup je o to nelogičtější, že v Ořešíně, který je obsluhován identickou silniční komunikací přes Mokrou Horu je i nadále plánovaná výstavba domů pro cca 250 obyvatel, což jistě zatíží dopravní infrastrukturu Mokré Hory podstatně více a v kratším horizontu než realisticky očekávatelné množství rodinných domů v lokalitě Je - 1.

Uvedená změna návrhu územního plánu, tj. vyřazení Je – 1 ze zóny bydlení je tak zcela v rozporu s veřejným zájmem. Ten je však základním pilířem dobré správy, jak ji obsáhle definuje a popisuje správní teorie a ustálená rozhodovací praxe Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu České republiky.

Uzavírám tedy, že žádný relevantní důvod pro shora uvedené vyřazení Je – 1 z původního návrhu neexistuje a možnosti napojení předmětné lokality na dopravní a technickou infrastrukturu nepředstavují žádný problém, stejně jako řešení dopravní obslužnosti z ulice Lelekovické i Blanenské zcela v intencích s právně relevantními zásadami územního plánování.

Je tedy zcela v souladu s veřejným zájmem, aby předmětná lokalita zůstala ponechána k původně navrhovanému využití jako plocha bydlení pro zástavbu rodinnými domy.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341661/2021
Námitky

MMB/0341661/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavku na opětovné vymezení zastavitelné plochy bydlení a tím i rozvojové lokality nelze vyhovět, území bude ponecháno pouze s vyznačenou územní rezervou pro bydlen. B-11.
V návrhu ÚP (projednávaném v 06/2020) původně vymezená rozvojová lokalita Je-1 Plástky byla na základě pokynu pořizovatele vypuštěna a v upraveném návrhu ÚP (projednávaném v 06/2021) byla v území vymezena plocha zemědělská a vyznačenou územní rezervou. Pokyn pro úpravu návrhu vyplynul na základě vyhodnocení výsledků projednání v roce 2020, z Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), jež bylo součástí projednávaného ÚP a tím pádem i na základě doporučení vyplývajícího z vyjádření dotčeného orgánu - Krajského úřadu Jmk, Odboru životního prostředí ke stanovisku SEA.
Při projednání v roce 2021 bylo v textové části Odůvodnění, kap. 8 (sdělení k zohlednění stanoviska krajského úřadu), podkapitole A), ke zrušené lokalitě Je-1 uvedeno vyhodnocení, proč k takové úpravě návrhu došlo.
Za pořizovatel doplňujeme, že pro proporcionální rozvoj MČ Brno-Jehnice, pro zástavbu rodinného bydlení, byla v novém ÚP ponechána rozvojová lokalita Je-2 při ulici Blanenská o rozloze 4,74 ha. Tato rozvojová lokalita reagovala na tehdy probíhající změnu platného ÚP, která byla vydána Opatřením obecné povahy 5/2021 a nabyla účinnosti v 07/2021.
Rozvojová lokalita Je-2 nabídne dostatečný potenciál pro rozvoj zástavby dle aktuální potřeby v území, veřejným zájmem je koordinovaný rozvoj: účelné vymezování ploch v prokazatelné potřebě a ochrana dosud nezastavěného území, v souladu v cíli a úkoly územního plánování.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 094 1662
Příl.:

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

971

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/0341662/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f96

jako zástupci veřejnosti dle ust. § 23 zákona č. 183/2006, Sb., o územním plánování a stavebním řádu

E-mail: info@radouchreckovice.cz tel. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Řečkovice a Mokrá Hora
Katastrální území	Řečkovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	viz. PŘÍLOHA
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	R2, R3, R4, B 14

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: 3 - věcně shodné připomínky se zmocněním (14x arch) 715 podpisů
- podrobné vyhotovení námitek
- znalecký posudek

A. Oblast navrhované úpravy R2 a okolí

1. chybné zakreslení plochy vedle parku na ulici Renčova jako plochy veřejné vybavenosti V/v2 a z části jako plochy pro dopravu, požadujeme označení jako plocha městské zeleně Z;
2. chybné označení lokality mezi ulicemi Škrétova a Terezy Novákové, požadujeme označení jako plochy městské zeleně Z;
3. plocha zástavby při ul. Terezy Novákové je nesprávně posouzena a navržena, žádáme, aby tato plocha byla zakreslena jako odpovídající rozvojové/změnové území B/k2.

B. Oblast navrhované úpravy R3

1. snížení úrovně zástavby v lokalitě Díly na - / - 2 / - , tedy 3 - 10 m;
2. ponechání charakteru zástavby v lokalitě Díly jako - / v - / - (volná), nikoli - / k - / - (kompaktní);
3. ponechání alespoň z části plochu S (sport) namísto plochy C (smíšená obytná);
4. vypuštění rezervy pro navrhovanou komunikaci O-5 a O-6.

C. Oblast navrhované úpravy R4 a B14

1. nerespektování pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem Města Brna dne 19.6.2018;
2. nerespektování připomínek Úřadu městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora ze dne 21. 5. 2020;
3. Magistrát města Brna by měl v souladu s EU judikaturou v rámci územního plánování dopředu přihlížet k naplnění podmínek pro vydávání rozhodnutí v územním či stavebním řízení;
4. návrh v této lokalitě nerespektuje zařazení kopce Západ mezi součást přírodního zázemí města, mezi významné nezastavitelné vrchy;
5. kopec Západ má významnou biologickou hodnotu;
6. dopravní infrastruktura cílové stabilizované oblasti je přetížena již v dnešní době, realizace předmětného záměru změny územního plánu tuto situaci neřeší, ba naopak ji ještě umocňuje; stabilizované území nesplňuje potřebné plochy pro parkování dle stávajících norem a výstavbou dojde k dalšímu omezení parkovacích míst
7. územní studie oblasti upozorňuje na nemožnost realizace výstavby bez vyřešení dopravního napojení, kterému brání sklon terénu, nemožnost zapojení kanalizace i nesouhlas vlastníků dotčených pozemků (zejména vlastnické právo k pozemkům parc. č. [redacted] k.ú. Řečkovice); přičemž proces vyvlastnění nebude možno aplikovat;
8. předmětný záměr změny územního plánu zasahuje do ochranného pásma lesa;
9. předmětný záměr změny územního plánu uznává porušování hlukových limitů a nenavrhuje řešení.

D. Obecné námitky k územnímu plánu

1. velké množství neurčitých pojmů;
2. nedostatečnost regulace intenzity zastavění a prostorové regulace;
3. předmětný záměr změny územního plánu nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití.

Lokalita má významnou biologickou hodnotu, k jejímuž prokázání byl zpracován znalecký posudek – Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ", nad ulicí Lacinovou ze dne 17. 6. 2021 vypracovaný RNDr. Mojmírem Vlašínem, soudním znalcem v oboru ochrana případy, specializace zoologie. Dle závěru ve znaleckém posudku je území z ekologického hlediska velmi hodnotné. Celkově bylo v území zjištěno 11 zvláště chráněných druhů živočichů. Z pohledu ochrany biodiverzity (biologické rozmanitosti) je tak dle znalce důležité ponechat území v dosavadním užívání (zahrady, resp. ostatní plocha) a nedovolit jeho zástavbu. Znalecký posudek je přiložen k námitkám.

V Brně dne 23. 6. 2021	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

[redacted]

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

---

k č.j. MMB/0233240/2021

Podatelé:

[redacted]

jako zástupci veřejnosti dle ust. § 23 zákona č. 183/2006, Sb., o územním plánování a stavebním řádu

V ě c : **Námitky proti návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území**

veřejná vyhláška č.j. MMB/0233240/2021 o oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území ze dne 13. 5. 2021, vyvěšena dne 14. 5. 2021

JEDNOU
Zmocnění zástupců veřejnosti založeno ve spise

I.
Úvod

Na úřední desce Magistrátu města Brna byla zveřejněna veřejná vyhláška, MMB/ 0233240/2021 ze dne 13. 5. 2021. Magistrát města Brna tímto oznámil, že ve dnech 21. a 22. 6. 2021 od 15:00 hod. proběhne kombinovanou formou opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brno po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj města

Podatelé byli ve smyslu ust. § 23 zákona č. 183/2006, Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „*stavebního zákona*"), zmocněni příslušným počtem občanů jako zástupci veřejnosti ve věci podání námitek proti návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, veřejná vyhláška č.j. MMB/0233240/2021 o oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území ze dne 13. 5. 2021, vyvěšena dne 14. 5. 2021.

Magistrátu města Brno bylo oznámeno zmocnění zástupce veřejnosti přípisem ze dne 29.6.2021.

Proti předkládanému návrhu nyní zástupci veřejnosti podávají v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona námitky.

II.
Námitky zástupců veřejnosti

Zástupci veřejnosti proti předkládané změně Územního plánu města Brna vznáší následující námitky:

A. Oblast navrhované úpravy R2 a okolí

1. chybné zakreslení plochy vedle parku na ulici Renčova jako plochy veřejné vybavenosti V/v2 a z části jako plochy pro dopravu, požadujeme označení jako plocha městské zeleně Z;
2. chybné označení lokality mezi ulicemi Škrétova a Terezy Novákové, požadujeme označení jako plochy městské zeleně Z;
3. plocha zástavby při ul. Terezy Novákové je nesprávně posouzena a navržena, žádáme, aby tato plocha byla zakreslena jako odpovídající rozvojové/změnové území B/k2.

B. Oblast navrhované úpravy R3

1. snížení úrovně zástavby v lokalitě Díly na - / - 2 / - , tedy 3 - 10 m;
2. ponechání charakteru zástavby v lokalitě Díly jako - / v - / - (volná), nikoli - / k - / - (kompaktní);
3. ponechání alespoň z části plochu S (sport) namísto plochy C (smíšená obytná);
4. vypuštění rezervy pro navrhovanou komunikaci O-5 a O-6.

C. Oblast navrhované úpravy R4 a B14

1. nerespektování pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem Města Brna dne 19.6.2018;
2. nerespektování připomínek Úřadu městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora ze dne 21. 5. 2020;

3. Magistrát města Brna by měl v souladu s EU judikaturou v rámci územního plánování dopředu přihlížet k naplnění podmínek pro vydávání rozhodnutí v územním či stavebním řízení;
4. návrh v této lokalitě nerespektuje zařazení kopce Západ' mezi součást přírodního zázemí města, mezi významné nezastavitelné vrchy;
5. kopec Západ' má významnou biologickou hodnotu;
6. dopravní infrastruktura cílové stabilizované oblasti je přetížena již v dnešní době, realizace předmětného záměru změny územního plánu tuto situaci neřeší, ba naopak ji ještě umocňuje; stabilizované území nesplňuje potřebné plochy pro parkování dle stávajících norem a výstavbou dojde k dalšímu omezení parkovacích míst
7. územní studie oblasti upozorňuje na nemožnost realizace výstavby bez vyřešení dopravního napojení, kterému brání sklon terénu, nemožnost zapojení kanalizace i nesouhlas vlastníků dotčených pozemků (zejména vlastnické právo k pozemkům parc. č. [redacted] k.ú. Řečkovice); přičemž proces vyvlastnění nebude možno aplikovat;
8. předmětný záměr změny územního plánu zasahuje do ochranného pásma lesa;
9. předmětný záměr změny územního plánu uznává porušování hlukových limitů a nenavrhuje řešení.

D. Obecné námitky k územnímu plánu

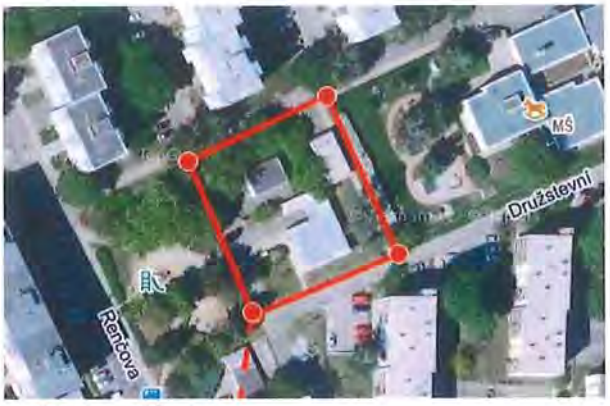
1. velké množství neurčitých pojmů;
2. nedostatečnost regulace intenzity zastavění a prostorové regulace;
3. předmětný záměr změny územního plánu nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití.

II. Bližší odůvodnění jednotlivých námitek:
A. <u>Oblast navrhované úpravy R2 a okolí</u>

Ad. 1. – chybné zakreslení plochy vedle parku na ulici Renčova jako plochy veřejné vybavenosti V/v2 a z části jako plochy pro dopravu, požadujeme označení jako plocha městské zeleně Z

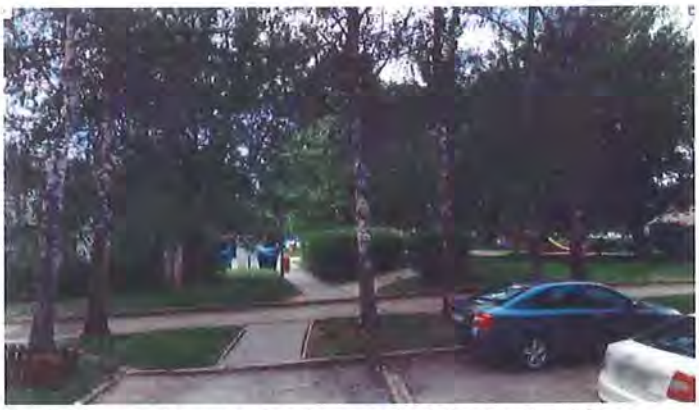
Území dotčené námitkou – území mezi ulicemi Škrétova, Družstevní, viz. obr. 1) a 2).
Požadujeme opravu chybného zákresu plochy zobrazené na obr. 1) až 3). Správně se jedná **o plochu městské zeleně Z.**
Plochy (zeleň s prodejnou a technickou stavbou) je chybně zakreslena jako plocha veřejné vybavenosti V/v2 a z části jako plocha pro dopravu

1



1

obr. 1) výřez upraveného návrhu nového Územního plánu měst Brna, ul. Družstevní/Škrétova
obr. 2) výřez letecké fotografie s vyznačeným územím zeleně, ul. Družstevní/Škrétova



obr. 3) výřez uliční fotografie chodníku a zeleně, záběr od ul. Kremličkova

Odůvodnění:
Požadujeme opravu chybného zákresu ploch. Označení těchto ploch není pravdivé, neodpovídá skutečnému charakteru, a to jak ve věci funkčního využití, tak ve věci výškového určení.
V závazné textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že stabilizované plochy jsou taková území, ve kterých stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje nebo na něj bezprostředně navazuje a ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, a naopak plochy změn jsou plochy vyznačené jako rozvojové lokality.

Ve skutečnosti se jedná z funkčního a provozního hlediska o plochu s charakterem městské zeleně, vytváří funkční a zaužívaný celek spolu s parkem při ul. Renčova až k pozemku Mateřské školy Škrétova. V těchto místech obsahuje menší přízemní stavbu občanské vybavenosti a malou přízemní stavbu technického vybavení. Jednoznačně se nejedná o plochu veřejné vybavenosti se stavbami ve výškové úrovni 3–10 m po hlavní římsu (což odpovídá úrovni třípodlažních staveb).
Veškerá uvedená zeleň tvoří souvislý funkční i vizuální celek.
Není pochybnost o tom, že jsou tyto části funkčně propojeny a nejsou odděleny komunikací, jak je zakresleno v návrhu územního plánu, napříč plochou prochází pouze chodník pro pěší (viz. obr. 3).
Požadujeme zakreslit tuto plochu (dle obr. 2) jako **plochu městské zeleně Z.**

Jsme si vědomi velikosti namítaného území. Jsme přesvědčeni o oprávněnosti naší námitky, neboť se jedná o zásadní hodnoty dotčeného území. Zároveň vycházíme ze znalosti návrhu územního plánu, ve kterém je rozlišeno množství ploch podstatně menších než 0,5 ha. Očekáváme srovnatelný přístup při posuzování našeho území.

Jako jeden z mnoha obdobných případů uvádíme příklad menší lokality v Dolních Heršpicích/Přízřenicích. Tamní situace je analogická, zeleň rovněž zahrnuje stavbu obsahující obchodní prostory a chodník. Viz. obr. č. 4) a 5).

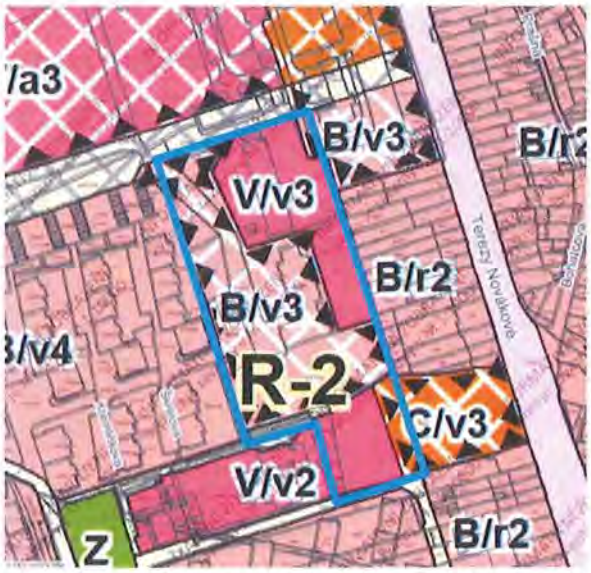
obr. 4) výřez upraveného návrhu nového Územního plánu měst Brna, ul. Zelná
obr. 5) výřez uliční fotografie, ul. Zelná

Ad. 2. – chybné označení lokality mezi ulicemi Škrétova a Terezy Novákové, požadujeme označení jako plochy městské zeleně Z

2 Námitka se týká územní lokality mezi ulicemi Škrétova a Terezy Novákové, viz. obr. 6) a 7), plochy ozn. "R-2 Terezy Nováková". 2
Požadujeme zachovat stávající vzrostlou zeleň, a to jako plochu veřejné **městské zeleně Z.**
Cílem je zajistit veřejně přístupné pozemky s vysokým podílem zeleně určené k rekreaci a relaxaci obyvatel v zastavěném území a zároveň území stabilizovat z hlediska mikroklimatických podmínek a kvality života. Tento zásah má vliv na širší lokalitu, nejen na

bezprostřední okolí. Jiné srovnatelné pozemky vhodné k takovému využití se zde nebo v přiměřené docházkové vzdálenosti nenachází.
Žádáme o zajištění podmínek pro kvalitní veřejný život na této ploše, která je v docházkové vzdálenosti významného množství řečkovických obyvatel stávajících i budoucích, plně v souladu s vizí města krátkých vzdáleností, tedy dosažitelnosti různých funkcí a kvalitních podmínek pro život.
Označení plochy jako V/v2 stabilizovaná neodpovídá skutečnosti (část v sousedství stávající mateřské školy). Jedná se o plochu husté zeleně. Zcela jistě se nejedná o stabilizované území – plochu veřejné vybavenosti, neboť se jedná o dlouhodobě neužívaný prostor, avšak díky vzrostlé souvislé zeleni tvoří důležitý prvek pro kvalitu života v lokalitě v širším smyslu. Rovněž nelze toto území považovat za proluku.

2



2

obr. 6) výřez upraveného návrhu nového Územního plánu měst Brna, území mezi ul. Škrétova/Terezy Novákové
obr. 7) výřez letecké fotky s vyznačeným územím mezi ul. Škrétova/Terezy Novákové

Odůvodnění:
V naší námitce vycházíme z charakteru lokality a jeho možností daných již existující zástavbou. V uvedené lokalitě a v jejím širším smyslu, v současné době možnosti pro rekreaci a relaxaci obyvatel chybí. V širším okolí se nachází veřejná zeleň pouze v rozsahu nezbytné zeleně sídlištní, a dále potom zeleň v podobě parku při ul. Renčova (viz. vyznačená Z plocha v bodě I.a těchto námitek). Další zelené plochy (viditelné např. na leteckých fotografiích tvoří zejména letité vzrostlé stromy u parkovacích ploch.
Pokud chtějí zdejší obyvatelé trávit čas venku jinde než na ulici, jsou do vhodných míst nuceni dojíždět, protože jak pro starší občany, tak pro rodiny s dětmi jsou volnočasové plochy příliš vzdálené, z hlediska časové i faktické dostupnosti.
Žádáme o zajištění plochy k vytvoření tzv. komunitního místa pro setkávání občanů, jako je tomu ve vedlejší MČ Medlánky. V MČ Řečkovice takové místo chybí. Část pozemků je ve vlastnictví města, proto hlavně město by mělo tuto příležitost občanům zajistit.

Nesouhlasíme s označením části ploch jako V/v2 stabilizovaná, nejedná se o proluku, neodpovídá to skutečnému stavu, jedná se o zelené území, nad to s množstvím zdravých perspektivních dřevin. V závazné textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že

stabilizované plochy jsou taková území, ve kterých stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje nebo na něj bezprostředně navazuje a ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, a naopak plochy změn jsou plochy vyznačené jako rozvojové lokality. Charakter místa neodpovídá výkladu pojmu proluka. Je potřeba rozlišit obecné označení a skutečný stav místa, který je takový, že charakter proluky má pouze část pozemku při ul. Terezy Novákové, tj. východní část pozemku parc. č. 49 k.ú. Řečkovice, kde je zřejmé, že se jedná o mezeru v souvislé stávající zástavbě. Naproti tomu západní část pozemku má charakter zeleně; dle struktury okolní zástavby a vztahů v území se jedná o plochu rozvolněnou, bez zástavby, volnou, nestavební.

Je nutné také zohlednit, že v této části Řečkovic je navrženo rozsáhlé rozvojové území R-3 (viz obr. 8). Území R-3 je popsané následujícím způsobem: "Lokalita zajišťuje rozvoj bydlení, smíšených ploch, veřejné vybavenosti a sportu". Jedná se o plochu o velikosti cca 34 ha (340 000 m2), přičemž plocha Z je v tomto území pouze v severní okrajové části o velikosti pouhých 6 350 m2.
Tyto plochy nenahradí ani plocha sportu o velikosti 5 300 m2 a k prověření územní studií uvedená plocha 1,5 ha sportovního využití při ul. Renčova.
Územní plán sice v plochách B a C požaduje zastoupení zeleně, avšak s výjimkami, zároveň se požadavek netýká ploch V. Podstatná část území R-3 má být tvořena zástavbou kompaktní, bude se tedy jednat o zeleň, která nebude veřejně přístupná.

Toto území kasáren je návrhové a je podmíněno zpracováním územní studie. Z procesního hlediska se jedná o delší časový úsek, než bude možná jeho realizace. V podmínkách pro zpracování studie je sice uvedeno, že je nutné prověřit doplnění městské zeleně, avšak není stanoveno její požadované množství. Zároveň je třeba si uvědomit, že se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví. Při vědomí a zkušenostech, že město na vlastních pozemcích veřejnou zeleň nevytváří, lze jen obtížně očekávat, že tak budou činit soukromí vlastníci.

obr. 8) výřez upraveného návrhu nového Územního plánu měst Brna, území R-3

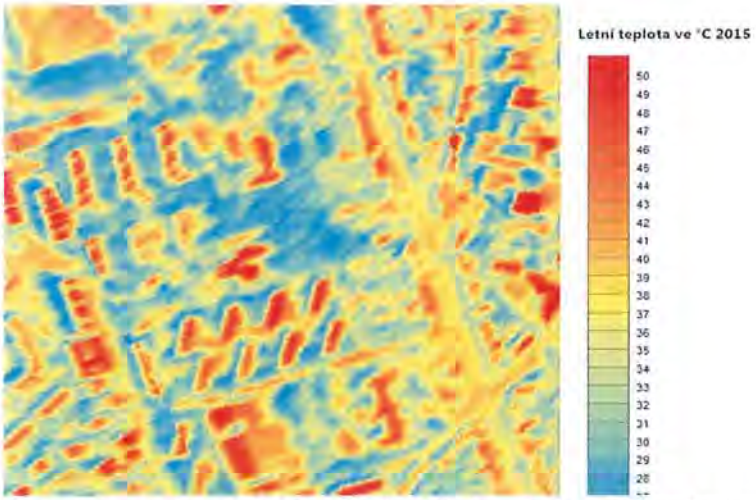
V současné době se na předmětných pozemcích (dle obr. 6 a 7) z převážné části nachází **vzrostlá** zeleň. Tato zeleň má zásadní vliv na pohodu bydlení jak pro bezprostředně přiléhající lokality rezidentního bydlení, tak pro řečkovickou lokalitu v jejím širším pojetí. Tato zeleň je

zásadním činitelem pro vytváření a zajištění příznivých podmínek k životu a pro kvalitu životního prostředí, je nezastupitelná, ojedinělá. Roste zde po mnoho let. Náš požadavek představuje citlivé a hospodárné nakládání s územím a jeho stávajícími hodnotami. Zeleň zde je, není potřeba ji v plné míře nově vysazovat. Při zajištění běžné soustavné péče a postupným dosazováním zeleně bude zajištěn její rozvoj a trvalý celkový příznivý vliv na dotčené i navazující území, jak z hlediska klimatických podmínek a pohody bydlení, tak z hlediska sociální soudržnosti zdejších občanů.

Jedná se nám o zachování pohody bydlení a příznivých podmínek pro zdravé životní prostředí. Náš požadavek uplatňujeme s ohledem na stávající i nové obyvatele (dle navržené 1. etapy zástavby proluky), stejně tak ho považujeme za zásadní pro funkční využití stávajících objektů ve vyznačeném území, které slouží jako škola a školky, Domov pro osoby se zdravotním postižením Tereza, ošetřovatelské zařízení Vividus či budoucí veřejnou vybavenost, jak ji navrhuje nový územní plán. Díky několika sociálním a vzdělávacím zařízení, které se v této lokalitě dlouhodobě nachází pokládáme za nutné přijmout plochu Z pro kvalitní rozvoj veřejné zeleně a rekreaci.

Bez této zeleně nebo pokud by došlo k další zástavbě těchto pozemků, a to i v případě staveb menšího rozsahu, došlo by k zásadnímu a nevratnému zhoršení životních podmínek v oblasti a kvality života občanů, a to s přesahem vlivu do širšího území Řečkovic (celkové mikroklimatické podmínky, zvýšení teploty, nárůst hlučnosti, prašnosti, množství smogu, světelného znečištění, nárůst dopravy).
Zdůrazňujeme nenahraditelné funkční, ekologické, sociální a estetické vlastnosti veřejné zeleně v tomto místě, která zásadním způsobem ovlivňuje naše životy.

Pro názornost přikládáme výřez teplotní mapy pro letní období, na které jsou zobrazeny teploty povrchů v území. Je zde jasně vidět vliv zeleně na kvalitu podmínek v místě. Rozdíl teplot zastavěných částí a zeleně je až 20 °C. Zároveň lze dovodit předpokládanou změnu poměrů za situace vykácení zeleně a zastavění území.



obr. 9) výřez teplotní mapy města Brna, lokalita ul. Škrétova, Družstevní, Terezy Novákové

Město Brno i Česká republika v souvislosti se změnami klimatu investuje množství veřejných prostředků do osvěty, rozvojových programů na podporu zeleně, stejně jako do strategických dokumentů. Očekáváme, že v oboru územního plánování postupuje město Brno v souladu s těmito přístupy.
Protože územní plán je klíčovým dokumentem pro podobu a rozvoj našeho města pro výhledové období mnoha let, je nezbytné při jeho tvorbě zohlednit nejen dosavadní stav města a jeho aktuální potřeby, ale rovněž účinky navrhovaných změn při vědomí předpokládaných skutečností, kterými jsou prognózy oteplování, suchá období, četnost tropických dní a extrémů v počasí. Stejně tak skutečnost, že při rozhodování o zeleni se jedná o dlouhodobé účinky. Růst zeleně je dlouhodobý, v případě stromů se jedná o desítky let, přičemž se předpokládá, že zeleň ve stávajícím rozsahu a kvalitě v dnešních podmínkách již nevzejde.

Povinností územního plánování je zjišťování přírodních hodnot a stanovování koncepcí rozvoje území právě s ohledem na hodnoty a podmínky v tomto území dané. Územní plán má za úkol ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty. Za tímto účelem územní plán sleduje nejen hospodářský, ale také společenský potenciál navrhovaných změn. Dále je povinností územního plánování stanovovat podmínky pro provedení změn v území, a to s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a také stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení a rozvoj rekreace. Neboť cílem územního plánování je také vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
Své potřeby současná generace, současní obyvatelé, jednoznačně vyjádřili v "**Petici za zachování a zpřístupnění zeleně v lokalitě při ulicích Družstevní, Škrétova, Terezy Novákové, a to v souvislosti s navrhovaným záměrem zástavby proluky**". Cílem současných obyvatel je zachování a rozvoj příznivého životního prostředí, jeho trvalá udržitelnost. Petici podepsalo 740 občanů (text petice přikládáme jako přílohu).

Funkci zeleně Z vnímáme jako jednoznačný nástroj pro ochranu těch částí území, která jsou potřebná jako nestavební veřejně přístupná území nezbytná pro veřejný život.

Dokázali bychom pochopit, pokud by návrh označoval předmětné území jako R – plochy rekreace, protože tyto plochy zajišťují ve velké míře námi žádané a zdůrazňované funkce, tedy veřejné rekreačně sportovní plochy, které mají minimální plošné zastoupení zeleně v rozsahu 80 % plochy pozemku. Jako příklady naléhavě chybějících možností aktivního trávení volného času ve veřejném prostoru uvádíme plochy pro míčové sporty, bruslení apod., zároveň vše obklopené vzrostlou zelení, která zajistí příznivé klima pro odpočinek ve zdravém prostředí a umožní setkávání zdejších obyvatel ve veřejném prostoru. Oproti tomu navrhované plochy C, B a V jsou plochy odlišného charakteru, jejich cílem je zastavění území, přičemž plochy zeleně jsou požadovány jen u ploch C a B a v minimálním rozsahu, a i pro tento malý rozsah je stanoveno, kdy nemusí být požadavek dodržen.

Za další je nutné uvážit charakter stávající zástavby navazujících ploch. Plochy rodinných domů při ulici Terezy Novákové nový územní plán stabilizuje jako plochu B/r2, tedy bydlení v rodinných domech o výšce 3–10 m. Návrh územního plánu však zároveň na to nebere zřetel a v navazující ploše navrhuje zástavbu bydlení volnou o výšce až 16 m B/v3. Při západní straně

namítaného území jsou oproti tomu stavby značně rozdílného charakteru, bytové domy o výšce 7 nadzemních podlaží. Je žádoucí vytvořit přirozený přechod mezi těmito rozdílnými druhy zástavby, a to formou veřejně přístupné plochy s velkým podílem zeleně.

Přestože tímto požadavkem navrhujeme odejmutí možnosti dalšího zastavění a stanovení funkce nestavební, přínos ploch veřejné zeleně je pro celou lokalitu natolik zásadní, že převáží zastavitelnou funkci. Nad to dle dosavadního platného územního plánu možnosti nové výstavby na těchto pozemcích nebylo využito.

Ad. 3. – plocha zástavby při ul. Terezy Nákové je nesprávně posouzena a navržena, žádáme, aby tato plocha byla zakreslena jako odpovídající rozvojové/změnové území B/k2

Námitka se týká proluky při ulici Terezy Novákové, konkrétně přibližné poloviny pozemku proluky, který přiléhá k ul. T. Novákové, viz. obr. 10 až 12), tj. části plochy ozn. "R-2 Terezy Novákové".
Žádáme, aby tato plocha byla zakreslena jako rozvojové/změnové území B/k2.

3

obr. 10) výřez návrhu nového Územního plánu měst Brna, území při ul. Terezy Novákové

obr. 11) fotografie řadové zástavby rodinných domů, ul. Terezy Novákové

3

3

obr. 12) 3D zobrazení lokality kolem ul. Terezy Novákové

Odůvodnění:

Označení C/v3 neodpovídá okolní zástavbě a charakteru území.

Struktura zástavby je zřetelná a srozumitelná, je logická, jak dokládá obr. č. 12.

Hlavní ulice je lemovaná řadovou zástavbou rodinných domů, v plochách za zahradami rodinných domů následuje volná zástavba domů bytových.

V souvislé řadě stávající zástavby rodinných domů je stavební mezera neboli proluka.

Očekáváme, že chybějící zástavba bude doplněna stavbami analogickými k těm stávajícím, tedy obdobného objemu, charakteru, funkční náplně.

Navržený způsob zástavby se podstatně vymyká stávajícímu charakteru, struktuře a pravidlům, historickému uspořádání. Postrádáme opodstatnění k volné struktuře zástavby a stejně tak pokládáme funkční využití C za nekoncepční. Dovozujeme, že bylo pouze přeneseno ze stávajícího územního plánu (dnes plocha SO) bez dalšího zkoumání věci.

Srovnáme-li četnost, vzdálenost a rozmístění ploch C ve struktuře území s převahou ploch B, pak nutně dojdeme k závěru, že přinejmenším v řečkovické lokalitě se jedná o ojedinělé řešení.

Stávající zástavba při ulici Terezy Novákové je z velké části přízemní se sedlovou střechou. Zastoupeny jsou zde také domy přízemní či jednopatrové s podkrovím. Výška staveb odpovídá výškové úrovni 2, což představuje výškové rozpětí 3 až 10 m po římsu staveb, o výškovém charakteru zástavby není pochyb. Stanovení výškové úrovně pro proluku dosahující 16 m po římsu neodpovídá charakteru zástavby území, není opodstatněné.

Navržení staveb v proluce o výškové úrovni 3 představuje zvýšení o více než 50 % oproti stávajícím objektům, takový návrh je chybný, vymyká se charakteru zdejší zástavby.

B. Oblast navrhované úpravy R3

Ad. 1. – snížení úrovně zástavby v lokalitě Díly na - / - 2 / - , tedy 3 - 10 m

4 Navrhovaná výšková úroveň - / - 3 / -, tedy až 16 m, představuje nepřiměřenou intenzitu zástavby a tím mimořádnou zátěž a zhoršení podmínek okolních ploch včetně dopravní infrastruktury. Hustota osídlení v této lokalitě by potom byla více než 17 000 obyv./km2 (34,04 ha a téměř 6 000 obyvatel) přičemž např. Brno má tuto hustotu 1 650 obyv./km2. Plocha bydlení severně od nové městské třídy má být taktéž řešena spíše v plynulém přechodu výšek ke stávajícím RD při ulici Žilkova (čemuž však neodpovídá navrhovaná výšková úroveň ani charakter zástavby). 4

Ad. 2. – ponechání charakteru zástavby v lokalitě Díly jako - / v - / - (volná), nikoli - / k - / - (kompaktní)

Naprosto zásadní námitkou je změna struktury výstavby v severní části (lokalita Díly), která je místo původního návrhu jako struktura - / v - / - (volná), navrhována jako - / k - / - (kompaktní, při zachování stávající výšky úrovně 3). To v konečném důsledku bude znamenat velmi výrazné zatížení a hustotu zástavby, neboť by se mělo jednat o řadovou (souvislou) zástavbu s pravděpodobně uzavřenou uliční čárou s možností využití vnitrobloků, které však budou sloužit pouze obyvatelům těchto domů; výšková úroveň - / - 3 / -, znamená budovy o velikosti 6-16 m s lokální dominantou do 25 m. Vzhledem k charakteru terénu (výškový rozdíl mezi dotčenou lokalitou a stávající zástavbou ulice Žilkovy) ovlivní tento navrhovaný způsob využití stávající zástavbu velmi negativně. Požadujeme zde tedy plochu - / v - / - (volná neboli sídlištního a propustného charakteru) 5

Jak již bylo naznačeno i v předcházející námitce, při kompaktní ploše by zde vznikla vysoká hustota obyvatel, která je v rámci návrhu nového ÚP bezprecedentní. Podobnou hustotu obyvatel mají pouze navržené vnitřní rozvojové lokality nebo nové čtvrti jako jsou Trnitá či Nové Sady, kde je však také přípustná vyšší zástavba až do - / - 5 / -. V žádné jiné ekvivalentní rozvojové lokalitě v okrajových částech města se s takovou hustotou nesetkáme (např Bosonohy či Přízřenice). Vezmeme-li v úvahu, že mají Řečkovice při svých 6,68 km2 14 500 obyvatel a zde bude na ploště více téměř 20krát menší 1/3 nových obyvatel, jedná se velmi drastické navýšení, které bude mít neblahý dopad na životní úroveň stávajících obyvatel v okolí (Renčova, Škrétova, Kremličkova, Terezy Novákové a Žilkova). Je tedy žádoucí navrhovaný počet obyvatel a pracovních příležitostí snížit o cca 40% - snížení výškové úrovně v lokalitě Díly na - / - 2 / -, změnit tuto plochu z - / k - / - (kompaktní) na - / v - / - (volnou) a znovu zařadit do lokality R-3 větší plochu S (sportu) – viz další námitka. 5

Ad. 3. – ponechání alespoň z části plochu S (sport) namísto plochy C

6 V návaznosti na areál policie v západní části kasáren dále požadujeme rozvíjet sportovní využití, Právě plocha S v západní části rozvojové plochy byla z upraveného návrhu odstraněna a nahrazena pouze jinou plochou S v severní části, nicméně pouze v rozsahu 5 300 m2 (což není ani regulérní plocha standardizovaného fotbalového hřiště). Pokud by lokalita R-3 měla mít skutečně navrhovaný počet obyvatel, větší kompaktní sportovní plocha by zde zcela jistě chyběla. 6

Ad. 4. – vypuštění rezervy pro navrhovanou komunikaci O-5 a O-6

7 Tato rezerva narušuje jednak přírodní památku Medlánecké kopce (prochází přímo mezi nimi) a také rekreační lokalitu kolem Medláneckého potoka, která je využívána jak obyvateli Řečkovic i Medlánek. Takové řešení přivede do těchto míst velké množství dopravy, způsobí zhoršení pohody v místě, podstatné zhoršení kvality vzduchu, zhoršení hlukové zátěže, přinese negativní dopad na zdraví zde žijících obyvatel. Zásadním způsobem změní charakter místa, protože navržená trasa je vedena téměř v celé své trase stávajícím rekreačním územím – medlánečtí 7

7 a řečkovičtí občané tuto lokalitu užívají aktivním a trvalým způsobem jako volnočasovou. Dotčené území slouží jako odpočinková oblast s kvalitním přírodním zázemím, ve kterém je zde z veřejných prostředků budována rekreační infrastruktura. 7

C. Oblast navrhované úpravy R4 a B14

Ad. 1. – nerespektování pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem Města Brna dne 19.6.2018

Na webových stránkách MMB je uvedeno následující prohlášení:
„Původní návrh byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Následně byl upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu."

Zastupitelstvo města Brna však na svém zasedání konaném dne 19.6.2018 schválilo „pokyny pro zpracování návrhu územního plánu", přičemž z předmětných pokynů vyplývá, že při tvorbě
8 územního plánu je nezbytné respektovat již podaná stanoviska k vyhodnocení námitek občanů jednotlivých městských částí. Svazek č. 7 pak obsahuje vyhodnocení námitek dotýkajících se městské části Brno-Řečkovice. 8
Z řešení námitek je patrná snaha pořizovatele územního plánu (MMB) o zachování stávajícího charakteru zahradní lokality. Výslovně je uvedeno, že *„ve výkrese Krajinné a urbánní osnovy je území nad ulicí K Západi a Lacinovou součástí stabilizovaných ploch a pohledově významných ploch v kontaktu s nezastavitelným územím. Jedná se tedy o stabilizované přírodní zázemí v zástavbě, kde se nepředpokládá změna využití území oproti současnému stavu. Vzhledem k tomu není žádoucí plochu zahrádek vymezovat do zastavitelných ploch pro bydlení. Předmětná lokalita je ve všech variantách vymezena pro plochu zahrádek s možností zahradních chat. Přípustnost zahradních chat v plochách zahrádek byla v konceptu posouzena individuálně. Jejich parametry (do velikosti 25 m² zastavěné plochy a výšky 5 m) byly zvoleny s ohledem na estetická kritéria tak, aby nenarušily charakter území (krajinný ráz, pohledové dominanty), případně nevytvářely nevhodné kontrasty mezi typem zástavby a zeleným pásem zahrádek."*

Podklad pro zpracování územního plánu, pokyn zastupitelstva MMB, jednoznačně navrhuje ponechat území Lacinova i K Západi jako stabilizované území zahrádek. Předkládaný návrh územního plánu je tak v přímém rozporu se schválenými pokyny zastupitelstva i celkovou koncepcí předmětné lokality a jejího krajinného charakteru.

Ad. 2. – nerespektování usnesení Zastupitelstva městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora ze dne 21. 5. 2020

9 Zastupitelstvo městské část Brno-Řečkovice a Mokrá Hora přijalo dne 21. 5. 2020 usnesení v němž „nesouhlasí a uplatňuje námitky k řešení lokality R-4 s názvem Lacinova". Navrhuje zmenšit lokalitu s plochou změn bydlení rezidenční nízkopodlažní B/r2 (tj. dvoupodlažní domy do 10 m výšky) a pouze na území oblasti Lacinova (I. etapa studie) a současně řešit navazující severně položenou část (území oblasti K Západi, II. etapa studie) jako plochu I zahrádky, stabilizovaná, nikoliv jako územní rezervu pro bydlení. 9

Ad. 3. – Pořizovatel by měl v rámci územního plánování dopředu přihlížet k naplnění podmínek pro vydávání rozhodnutí v územním či stavebním řízení

Dle ust. § 90 odst. 2 zákona č. 183/2006, Sb., o územním plánování a stavebním řádu, platí, že:

10 *Stavební úřad posuzuje* (pozn. v územním řízení) *soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.* 10

Správní orgán rozhodující o územním plánu tedy vytváří právní rámec pro rozhodování stavebních úřadů, kdy tyto se musejí územním plánem řídit a nemají správní pravomoc rozhodnutou v rozporu s územním plánem. V souladu s aktuální evropskou judikaturou by naopak správní orgán rozhodující o územním plánu měl dopředu zvažovat naplnění podmínek pro vydávání rozhodnutí v územním či stavebním řízení. V tomto případě konkrétně je třeba důsledně posuzovat zejména budoucí možnost realizace dopravní infrastruktury a možnost zajištění inženýrských sítí.

Ad. 4. – návrh v této lokalitě nerespektuje zařazení kopce Západ' mezi součást přírodního zázemí města, mezi významné nezastavitelné vrchy

11 Kancelář architekta města Brna, MMB, v rámci návrhu územního plánu protichůdně navrhuje zařazení lokality R4 a B14 k výstavbě, ale současně dané území zařazuje jako součást přírodního zázemí města. V části ÚP nazvanou Zeleň, výslovně uvádí, že přírodní zázemí města je třeba ochraňovat, zachovat, s tím, že všechny přijímané regulativy podporují jejich ochranu. V případě krajinné zeleně, je třeba ji nechat v přírodní přirozené podobě ponechané vlastnímu vývoji. A právě pod číslem 1 označuje kopec Západ' jako významný nezastavěný vrch. 11

Návrh územního plánu tak je v přímém rozporu s tímto konceptem.

Ad. 5. – kopec Západ' má významnou biologickou hodnotu

12 Lokalita má významnou biologickou hodnotu, k jejímuž prokázání byl zpracován znalecký posudek – Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ", nad ulicí Lacinovou ze dne 17. 6. 2021 vypracovaný RNDr. Mojmírem Vlašínem, soudním znalcem v oboru ochrana případy, specializace zoologie. Dle závěru ve znaleckém posudku je území z ekologického hlediska velmi hodnotné. Celkově bylo v území zjištěno 11 zvláště chráněných druhů živočichů. Z pohledu ochrany biodiverzity (biologické rozmanitosti) je tak dle znalce důležité ponechat území v dosavadním užívání (zahrady, resp. ostatní plocha) a nedovolit jeho zástavbu. 12

Ad. 6. - dopravní infrastruktura cílové oblasti je přetížena již v dnešní době, realizace předmětného záměru změny územního plánu tuto situaci neřeší, ba naopak ji ještě umocňuje
Stabilizované území nesplňuje potřebné plochy pro parkování dle stávajících norem a výstavbou dojde k dalšímu omezení parkovacích míst 13

Návrh územního plánu se zcela vyhnul řešení dopravní infrastruktury v této lokalitě a navíc v kartě území neuvádí žádné bližší informace k dopravě.
Stávající zástavba rodinných domů při ulici Kubova, Ladova, Lacinova a K Západi v Brně v městské části Řečkovice je dopravně napojena na průsečnou křižovatku ul. Terezy Novákové a Žilkovu. Připojení je provedeno kolmo z průsečné křižovatky místní obslužnou komunikací, dvoupruhovou obousměrnou, základní šířky 6,00 m. Komunikace je lemována zčásti oboustranným chodníkem, v některých úsecích je chodník veden pouze z jedné strany silnice.

Ul. K Západi je již řešena v režimu "obytné zóny", tzn. bez chodníků, profil komunikace je společný pro pohyb chodců i automobilů.

Komplex stávajících rodinných domů byl vybudován cca před 35–40 lety, v době, kdy nebyl stupeň automobilizace na dnešní úrovni a kdy nebyly důsledně vyžadovány normové požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací v části "dopravy v klidu".

13 Zástavbu tvoří převážně dvoupodlažní rodinné domy, tzn. dvě bytové jednotky do 100 m2, nebo jeden byt plochy nad 100 m2. Podle zmíněné normy na každý takový dům je potřeba do 3 míst pro zajištění odstavných a parkovacích stání. Většina domů má jednu garáž a zbytek potřeby odstavení vlastního vozidla, případně návštěvy, zajišťuje profil stávajícího uličního prostoru. Auta stojící na komunikaci, nebo částečně na chodníku, zužují profil komunikace a už dnes je složité nalézt pro parkování svého dalšího, např. služebního automobilu nějaké stání. 13

Předkládaný záměr změny územního plánu počítá s tím, že páteřní komunikace, která by měla dopravně obsluhovat všech budoucích 123 rodinných domů, bude prodloužená ulice Terezy Novákové. Pro uvažovanou změnu územního plánu spočívající v zástavbě plochy zahrádkářské kolonie jsou stávající obslužné komunikace jediné přístupové cesty, které nelze navíc zjednosměrnit.
Zástupce veřejnosti má za to, že již v dnešní době je ulice Terezy Novákové přetížena, kdy ji využívají všichni obyvatelé ulic Kubova, Lacinova, Ladova, K Západi. Dle předkládaného záměru změny územního plánu se počítá s výstavbou nových ulic, pracovně nazvaných Na vyhlídce, Pod lesem a V zahrádkách. Všechny tyto ulice jsou koncipovány jako slepé, tedy veškerá vozidla směřující do těchto ulic i z nich budou využívat ulici Terezy Novákové.

Ad. 7. – nerespektování závěrů územní studie oblasti, která upozorňuje na nemožnost realizace výstavby bez vyřešení dopravního napojení, kterému brání sklon terénu, nemožnost zapojení kanalizace i nesouhlas vlastníků dotčených pozemků (zejména vlastnické právo k pozemkům parc. č. 3759/1, 3761/2, 3757/1 a 3757/2, vše k.ú. Řečkovice); přičemž proces vyvlastnění nebude možno aplikovat

14 Územní studie měla za cíl pouze prověřit možnosti dané lokality. Územní studie Lacinova – K Západi, SOD 4118052030, vypracovaná Ing. arch. Lubošem Františákem, Ph.D. (dále také jako „Územní studie") vytýká předkládanému záměru, jako jeden ze stěžejních problémů právě prodloužení ulice Terezy Novákové. Problémem je sklon komunikace, který by byl více než 10 %, což vylučuje možnost bezbariérového přístupu a tím dodržení platných norem. Dalším problémem předkládaného záměru je potom vlastnické právo soukromých osob k pozemkům, přes které jedině a výlučně musí vést prodloužená ulice Terezy Novákové, přičemž v souladu se stávající judikaturou nelze vyvlastnění pozemků za účelem zřízení komunikace pro individuální výstavbu, za situace, kdy vlastnické právo k nim získal v době, kdy k nim přístup zajištěn nebyl, realizovat, neboť nejde o veřejný zájem (např. Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1857/2011 ze dne 16.5.2012). Studie dále předpokládá napojení kanalizace v oblasti, kde již takové napojení s ohledem na realizovanou výstavbu, není možné 14

Územní studie nepřináší žádné závěrečné, věcně realizovatelné a uspokojivé řešení. Pouze mlží, když uvádí např., cituji: *„Do jaké míry bude tato doprava zpětně ovlivňovat kvalitu života v území, bude souviset nejen s využitím území, ale také s aktuálním stavem dopravní infrastruktury a dělby dopravní práce."*

14 Z údajů poskytnutých MMB, Odborem územního plánování a rozvoje, podalo v řešeném území R4 8 vlastníků námitku proti změně využití území, tj. téměř polovina vlastníků. Povinností pořizovatele ÚP je nalézt soulad zájmů veřejných a soukromých, při zachování proporcionality a ochrany základních práv vlastníků před svévolnými a excesivními zásahy orgánů veřejné správy. Cílem má být vyvážení zájmů jednotlivců se zájmem na rozvoji území primárně při zachování ochrany přírody. Tento princip je navrženým ÚP porušen. 14

Ad. 8. – předmětný záměr změny územního plánu zasahuje do ochranného pásma lesa

15 Předmětný záměr změny územního plánu počítá v některých místech s výstavbou rodinných domů ve vzdálenosti přibližně 20 m od hranice lesa. Podle zákona č. 289/1995 Sb., lesního zákona, je ke stavbě do 50 m od hranice lesa souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Není zcela zjevné, zda bude příslušný orgán státní správy lesů se záměrem souhlasit, zejména za situace, kdy les a vyhlídka na kopci Západ' jsou významnými krajinnými prvky oblasti, které se nad to nachází v ochranném pásmu letiště Medlánky. Plán výstavby se má realizovat na místě stávajících zahrádek, které sousedí s biotopem (ID segmentu 14530247, lesní plocha) s výskytem ptactva a lesní zvěře. Stávající uspořádání zahrádek tvoří součást biotopu na pozemku parc. č. 3752/1, k.ú. Řečkovice. Výstavbou by došlo k omezení volné plochy pro pohyb ptactva a drobné zvěře a tím i k oslabení lesního biotopu. 15

Ad. 9. – porušování hlukových limitů

16 Část řešeného území je zasažená nadměrným hlukem z pozemní dopravy z ulice Hradecké a ze železnice. Ekvivalentní hladina akustického tlaku 50dB ve dne je znatelná podél lesa. Stromy lesa jako protihluková bariéra nestačí již dnešní době. Přesto Územní studie nepřináší žádné řešení této vzniklé situace a v tomto smyslu je zcela nedostatečná. 16

Z důvodů výše uvedených navrhujeme ponechat lokalitu B14 a R4 jako stabilizovanou plochu zahrádek.

D. Obecné námitky k územnímu plánu

Ad. 1. – velké množství neurčitých pojmů

17

Návrh nereguluje území dostatečně určitým způsobem, když používá příliš velké množství neurčitých pojmů buď zcela nedefinovaných nebo definovaných jen rámcově. Specifikace struktury zástavby je pro posuzování přípustnosti konkrétních záměrů prakticky nevyužitelná, protože obsahuje množství neurčitých/relativizujících pojmů „zejména", „zpravidla", „často", „převážně", „obvykle". Struktura regulace je příliš komplikovaná a pravidlo vztahu jednotlivých úrovní regulace („obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území") nepovede k jednoznačnému výkladu použití těchto podmínek při řešení konkrétních situací.

17

Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Ad. 2. – nedostatečnost regulace intenzity zastavění a prostorové regulace

18

Návrh nereguluje dostatečně intenzitu zastavění a neobsahuje dostatečnou prostorovou regulaci. V návrhu zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. Nesprávná je regulace přípustné výšky staveb (chybné je stanovení maximální přípustné výšky od nejnižšího bodu upraveného terénu a rovněž stanovení maximální přípustné výšky od části obvodu stavby, která přiléhá k přístupným veřejným prostranstvím). Nedostatečný je předepsaný podíl zeleně u jednotlivých ploch. Návrh umožňuje z podílu zeleně množství výjimek, které nejsou odůvodněné a které povedou k tomu, že podíl zeleně bude ve skutečnosti podstatně nižší.

18

Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Ad. 3. – předmětný záměr změny územního plánu nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití

19

Návrh nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití. To se projevuje mimo jiné tím, že:

- není zajištěno, že v dané ploše bude převažovat hlavní využití,
- není dostatečně konkrétně určeno, co jsou v rámci přípustného využití činnosti, stavby a zařízení související nebo doplňující využité hlavní,
- návrh nebrání umisťování nevhodného a potenciálně konfliktního typu zástavby do ploch bydlení (B), smíšených obytných (C) a rekreace (R),
- v plochách bydlení a smíšených obytných umožňuje umísťování objektů maloobchodu o příliš velké prodejní ploše,
- u ploch lehké výroby je u hlavního využití stanovena zcela neurčitá podmínka *„nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy"*,
- stanoví možnost intenzivní zástavby v území, které je současně vymezeno jako *„přírodní zázemí v zástavbě"* a *„pohledově významným územím"*.

19

[redacted]

19 Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. 19

V Brně dne 23. 6. 2021

[redacted]

Příloha: *Znalecký posudek*

Arch 1

V Brně dne 14. 6. 2021

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

---

k č.j. MMB/0233240/2021

Věc: **Věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území**

veřejná vyhláška č.j. MMB/0233240/2021 o oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území ze dne 13. 5. 2021, vyvěšena dne 14. 5. 2021.

My, níže uvedení a podepsaní občané uplatňujeme věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a současně na základě ust. § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších právních předpisů, tímto

zmocňujeme jako své zástupce veřejnosti

[redacted]

I. **Věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území zní takto:**

Dle veřejné vyhlášky č. j. MMB/ 0233240/2021 ze dne 13. 5. 2021 proběhne dne 21. a 22. 6. 2021 od 15:00 hod. kombinovanou formou opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brno po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj města.

K tomuto návrhu uplatňujeme následující věcně shodné připomínky:

A. Oblast navrhované úpravy R2 a okolí

1. chybné zakreslení plochy vedle parku na ulici Renčova jako plochy veřejné vybavenosti V/v2 a z části jako plochy pro dopravu, požadujeme označení jako plocha městské zeleně Z;
2. chybné označení lokality mezi ulicemi Škrétova a Terezy Novákové, požadujeme označení jako plochy městské zeleně Z;
3. plocha zástavby při ul. Terezy Novákové je nesprávně posouzena a navržena, žádáme, aby tato plocha byla zakreslena jako odpovídající rozvojové/změnové území B/k2.

B. Oblast navrhované úpravy R3

1. snížení úrovně zástavby v lokalitě Díly na - / - 2 / - , tedy 3 - 10 m;
2. ponechání charakteru zástavby v lokalitě Díly jako - / v - / - (volná), nikoli - / k - / - (kompaktní);
3. ponechání alespoň z části plochu S (sport) namísto plochy C (smíšená obytná);
4. vypuštění rezervy pro navrhovanou komunikaci O-5 a O-6.

C. Oblast navrhované úpravy R4 a B14

1. nerespektování pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem Města Brna dne 19.6.2018;
2. nerespektování připomínek Úřadu městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora ze dne 21. 5. 2020;
3. Magistrát města Brna by měl v souladu s EU judikaturou v rámci územního plánování dopředu přihlížet k naplnění podmínek pro vydávání rozhodnutí v územním či stavebním řízení;
4. návrh v této lokalitě nerespektuje zařazení kopce Západ' mezi součást přírodního zázemí města, mezi významné nezastavitelné vrchy;
5. kopec Západ' má významnou biologickou hodnotu;
6. dopravní infrastruktura cílové stabilizované oblasti je přetížena již v dnešní době, realizace předmětného záměru změny územního plánu tuto situaci neřeší, ba naopak ji ještě umocňuje; stabilizované území nesplňuje potřebné plochy pro parkování dle stávajících norem a výstavbou dojde k dalšímu omezení parkovacích míst
7. územní studie oblasti upozorňuje na nemožnost realizace výstavby bez vyřešení dopravního napojení, kterému brání sklon terénu, nemožnost zapojení kanalizace i nesouhlas vlastníků dotčených pozemků (zejména vlastnické právo k pozemkům parc. č. 3759/1, 3761/2, 3757/1 a 3757/2, k.ú. Řečkovice); přičemž proces vyvlastnění nebude možno aplikovat;
8. předmětný záměr změny územního plánu zasahuje do ochranného pásma lesa;
9. předmětný záměr změny územního plánu uznává porušování hlukových limitů a nenavrhuje řešení.

D. Obecné připomínky k územnímu plánu

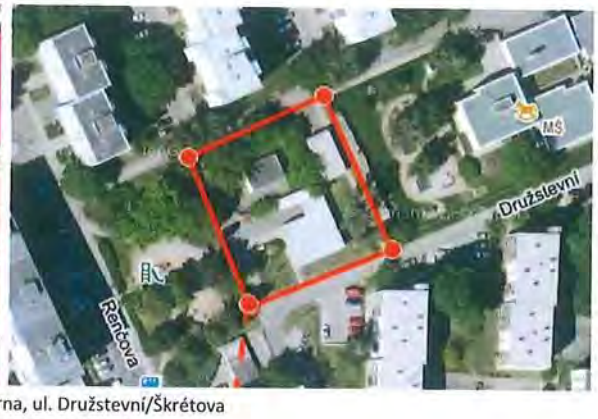
1. velké množství neurčitých pojmů;
2. nedostatečnost regulace intenzity zastavění a prostorové regulace;
3. předmětný záměr změny územního plánu nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití.

II. Bližší odůvodnění jednotlivých věcně shodných připomínek:

A. <u>Oblast navrhované úpravy R2 a okolí</u>

Ad. 1. – chybné zakreslení plochy vedle parku na ulici Renčova jako plochy veřejné vybavenosti V/v2 a z části jako plochy pro dopravu, požadujeme označení jako plocha městské zeleně Z

Území dotčené připomínkou – území mezi ulicemi Škrétova, Družstevní, viz. obr. 1) a 2).
Požadujeme opravu chybného zákresu plochy zobrazené na obr. 1) až 3). Správně se jedná **o plochu městské zeleně Z.**
Plochy (zeleň s prodejnou a technickou stavbou) je chybně zakreslena jako plocha veřejné vybavenosti V/v2 a z části jako plocha pro dopravu



obr. 1) výřez upraveného návrhu nového Územního plánu měst Brna, ul. Družstevní/Škrétova
obr. 2) výřez letecké fotografie s vyznačeným územím zeleně, ul. Družstevní/Škrétova

obr. 3) výřez uliční fotografie chodníku a zeleně, záběr od ul. Kremličkova

Odůvodnění:
Požadujeme opravu chybného zákresu ploch. Označení těchto ploch není pravdivé, neodpovídá skutečnému charakteru, a to jak ve věci funkčního využití, tak ve věci výškového určení.
V závazné textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že stabilizované plochy jsou taková území, ve kterých stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje nebo na něj bezprostředně navazuje a ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, a naopak plochy změn jsou plochy vyznačené jako rozvojové lokality.

Ve skutečnosti se jedná z funkčního a provozního hlediska o plochu s charakterem městské zeleně, vytváří funkční a zaužívaný celek spolu s parkem při ul. Renčova až k pozemku Mateřské školy

Škrétova. V těchto místech obsahuje menší přízemní stavbu občanské vybavenosti a malou přízemní stavbu technického vybavení. Jednoznačně se nejedná o plochu veřejné vybavenosti se stavbami ve výškové úrovni 3–10 m po hlavní římsu (což odpovídá úrovni třípodlažních staveb).
Veškerá uvedená zeleň tvoří souvislý funkční i vizuální celek.
Není pochybnost o tom, že jsou tyto části funkčně propojeny a nejsou odděleny komunikací, jak je zakresleno v návrhu územního plánu, napříč plochou prochází pouze chodník pro pěší (viz. obr. 3).
Požadujeme zakreslit tuto plochu (dle obr. 2) jako **plochu městské zeleně Z.**

Jsme si vědomi velikosti namítaného území. Jsme přesvědčeni o oprávněnosti naší námitky, neboť se jedná o zásadní hodnoty dotčeného území. Zároveň vycházíme ze znalosti návrhu územního plánu, ve kterém je rozlišeno množství ploch podstatně menších než 0,5 ha. Očekáváme srovnatelný přístup při posuzování našeho území.

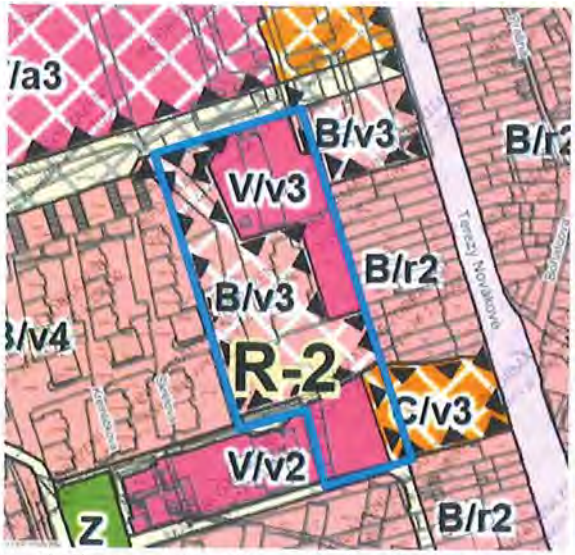
Jako jeden z mnoha obdobných případů uvádíme příklad menší lokality v Dolních Heršpicích/Přízřenicích. Tamní situace je analogická, zeleň rovněž zahrnuje stavbu obsahující obchodní prostory a chodník. Viz. obr. č. 4) a 5).

obr. 4) výřez upraveného návrhu nového Územního plánu měst Brna, ul. Zelná
obr. 5) výřez uliční fotografie, ul. Zelná

Ad. 2. – chybné označení lokality mezi ulicemi Škrétova a Terezy Novákové, požadujeme označení jako plochy městské zeleně Z

Připomínka se týká územní lokality mezi ulicemi Škrétova a Terezy Novákové, viz. obr. 6) a 7), plochy ozn. "R-2 Terezy Novákové".
Požadujeme zachovat stávající vzrostlou zeleň, a to jako plochu veřejné **městské zeleně Z.**
Cílem je zajistit veřejně přístupné pozemky s vysokým podílem zeleně určené k rekreaci a relaxaci obyvatel v zastavěném území a zároveň území stabilizovat z hlediska mikroklimatických podmínek a kvality života. Tento zásah má vliv na širší lokalitu, nejen na bezprostřední okolí. Jiné srovnatelné pozemky vhodné k takovému využití se zde nebo v přiměřené docházkové vzdálenosti nenachází.
Žádáme o zajištění podmínek pro kvalitní veřejný život na této ploše, která je v docházkové vzdálenosti významného množství řečkovických obyvatel stávajících i budoucích, plně v souladu s vizí města krátkých vzdáleností, tedy dosažitelnosti různých funkcí a kvalitních podmínek pro život.
Označení plochy jako V/v2 stabilizovaná neodpovídá skutečnosti (část v sousedství stávající mateřské školy). Jedná se o plochu husté zeleně. Zcela jistě se nejedná o stabilizované území – plochu veřejné vybavenosti, neboť se jedná o dlouhodobě neužívaný prostor, avšak díky vzrostlé souvislé zeleni

tvoří důležitý prvek pro kvalitu života v lokalitě v širším smyslu. Rovněž nelze toto území považovat za proluku.



obr. 6) výřez upraveného návrhu nového Územního plánu měst Brna, území mezi ul. Škrétova/Terezy Novákové
obr. 7) výřez letecké fotky s vyznačeným územím mezi ul. Škrétova/Terezy Novákové

Odůvodnění:

V naší připomínce vycházíme z charakteru lokality a jeho možností daných již existující zástavbou. V uvedené lokalitě a v jejím širším smyslu, v současné době možnosti pro rekreaci a relaxaci obyvatel chybí. V širším okolí se nachází veřejná zeleň pouze v rozsahu nezbytné zeleně sídlištní, a dále potom zeleň v podobě parku při ul. Renčova (viz. vyznačená Z plocha v bodě I.a těchto námitek). Další zelené plochy (viditelné např. na leteckých fotografiích tvoří zejména letité vzrostlé stromy u parkovacích ploch.
Pokud chtějí zdejší obyvatelé trávit čas venku jinde než na ulici, jsou do vhodných míst nuceni dojíždět, protože jak pro starší občany, tak pro rodiny s dětmi jsou volnočasové plochy příliš vzdálené, z hlediska časové i faktické dostupnosti.
Žádáme o zajištění plochy k vytvoření tzv. komunitního místa pro setkávání občanů, jako je tomu ve vedlejší MČ Medlánky. V MČ Řečkovice takové místo chybí. Část pozemků je ve vlastnictví města, proto hlavně město by mělo tuto příležitost občanům zajistit.

Nesouhlasíme s označením části ploch jako V/v2 stabilizovaná, nejedná se o proluku, neodpovídá to skutečnému stavu, jedná se o zelené území, nad to s množstvím zdravých perspektivních dřevin. V závazné textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že stabilizované plochy jsou taková území, ve kterých stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje nebo na něj bezprostředně navazuje a ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, a naopak plochy změn jsou plochy vyznačené jako rozvojové lokality. Charakter místa neodpovídá výkladu pojmu proluka. Je potřeba rozlišit obecné označení a skutečný stav místa, který je takový, že charakter proluky má pouze část pozemku při ul. Terezy Novákové, tj. východní část pozemku parc. č. 49 k.ú. Řečkovice, kde je zřejmé, že se jedná o mezeru v souvislé stávající zástavbě. Naproti tomu západní část pozemku má charakter zeleně; dle struktury okolní zástavby a vztahů v území se jedná o plochu rozvolněnou, bez zástavby, volnou, nestavební.

Je nutné také zohlednit, že v této části Řečkovic je navrženo rozsáhlé rozvojové území R-3 (viz obr. 8). Území R-3 je popsané následujícím způsobem: "Lokalita zajišťuje rozvoj bydlení, smíšených ploch, veřejné vybavenosti a sportu". Jedná se o plochu o velikosti cca 34 ha (340 000 m2), přičemž plocha Z je v tomto území pouze v severní okrajové části o velikosti pouhých 6 350 m2.
Tyto plochy nenahradí ani plocha sportu o velikosti 5 300 m2 a k prověření územní studií uvedená plocha 1,5 ha sportovního využití při ul. Renčova.
Územní plán sice v plochách B a C požaduje zastoupení zeleně, avšak s výjimkami, zároveň se požadavek netýká ploch V. Podstatná část území R-3 má být tvořena zástavbou kompaktní, bude se tedy jednat o zeleň, která nebude veřejně přístupná.

Toto území kasáren je návrhové a je podmíněno zpracováním územní studie. Z procesního hlediska se jedná o delší časový úsek, než bude možná jeho realizace. V podmínkách pro zpracování studie je sice uvedeno, že je nutné prověřit doplnění městské zeleně, avšak není stanoveno její požadované množství. Zároveň je třeba si uvědomit, že se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví. Při vědomí a zkušenostech, že město na vlastních pozemcích veřejnou zeleň nevytváří, lze jen obtížně očekávat, že tak budou činit soukromí vlastníci.

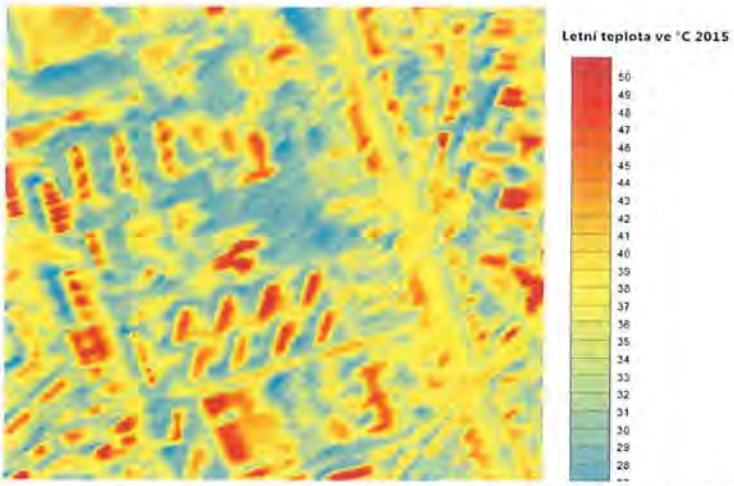
obr. 8) výřez upraveného návrhu nového Územního plánu měst Brna, území R-3

V současné době se na předmětných pozemcích (dle obr. 6 a 7) z převážné části nachází **vzrostlá** zeleň. Tato zeleň má zásadní vliv na pohodu bydlení jak pro bezprostředně přiléhající lokality rezidentního bydlení, tak pro řečkovickou lokalitu v jejím širším pojetí. Tato zeleň je zásadním činitelem pro vytváření a zajištění příznivých podmínek k životu a pro kvalitu životního prostředí, je nezastupitelná, ojedinělá. Roste zde po mnoho let. Náš požadavek představuje citlivé a hospodárné nakládání s územím a jeho stávajícími hodnotami. Zeleň zde je, není potřeba ji v plné míře nově vysazovat. Při zajištění běžné soustavné péče a postupným dosazováním zeleně bude zajištěn její rozvoj a trvalý celkový příznivý vliv na dotčené i navazující území, jak z hlediska klimatických podmínek a pohody bydlení, tak z hlediska sociální soudržnosti zdejších občanů.

Jedná se nám o zachování pohody bydlení a příznivých podmínek pro zdravé životní prostředí. Náš požadavek uplatňujeme s ohledem na stávající i nové obyvatele (dle navržené 1. etapy zástavby proluky), stejně tak ho považujeme za zásadní pro funkční využití stávajících objektů ve vyznačeném území, které slouží jako škola a školky, Domov pro osoby se zdravotním postižením Tereza, ošetřovatelské zařízení Vividus či budoucí veřejnou vybavenost, jak ji navrhuje nový územní plán. Díky několika sociálním

a vzdělávacím zařízení, které se v této lokalitě dlouhodobě nachází pokládáme za nutné přijmout plochu Z pro kvalitní rozvoj veřejné zeleně a rekreaci.
Bez této zeleně nebo pokud by došlo k další zástavbě těchto pozemků, a to i v případě staveb menšího rozsahu, došlo by k zásadnímu a nevratnému zhoršení životních podmínek v oblasti a kvality života občanů, a to s přesahem vlivu do širšího území Řečkovic (celkové mikroklimatické podmínky, zvýšení teploty, nárůst hlučnosti, prašnosti, množství smogu, světelného znečištění, nárůst dopravy). Zdůrazňujeme nenahraditelné funkční, ekologické, sociální a estetické vlastnosti veřejné zeleně v tomto místě, která zásadním způsobem ovlivňuje naše životy.

Pro názornost přikládáme výřez teplotní mapy pro letní období, na které jsou zobrazeny teploty povrchů v území. Je zde jasně vidět vliv zeleně na kvalitu podmínek v místě. Rozdíl teplot zastavěných částí a zeleně je až 20 °C. Zároveň lze dovodit předpokládanou změnu poměrů za situace vykácení zeleně a zastavění území.



obr. 9) výřez teplotní mapy města Brna, lokalita ul. Škrétova, Družstevní, Terezy Novákové

Město Brno i Česká republika v souvislosti se změnami klimatu investuje množství veřejných prostředků do osvěty, rozvojových programů na podporu zeleně, stejně jako do strategických dokumentů. Očekáváme, že v oboru územního plánování postupuje město Brno v souladu s těmito přístupy.
Protože územní plán je klíčovým dokumentem pro podobu a rozvoj našeho města pro výhledové období mnoha let, je nezbytné při jeho tvorbě zohlednit nejen dosavadní stav města a jeho aktuální potřeby, ale rovněž účinky navrhovaných změn při vědomí předpokládaných skutečností, kterými jsou prognózy oteplování, suchá období, četnost tropických dní a extrémů v počasí. Stejně tak skutečnost, že při rozhodování o zeleni se jedná o dlouhodobé účinky. Růst zeleně je dlouhodobý, v případě stromů se jedná o desítky let, přičemž se předpokládá, že zeleň ve stávajícím rozsahu a kvalitě v dnešních podmínkách již nevzejde.

Povinností územního plánování je zjišťování přírodních hodnot a stanovování koncepcí rozvoje území právě s ohledem na hodnoty a podmínky v tomto území dané. Územní plán má za úkol ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty. Za tímto účelem územní plán sleduje nejen hospodářský, ale také společenský potenciál navrhovaných změn. Dále je povinností územního plánování stanovovat podmínky pro provedení změn v území, a to s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a také stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení a rozvoj rekreace. Neboť cílem územního plánování je také vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu

podmínek pro příznivé životní prostředí, pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Své potřeby současná generace, současní obyvatelé, jednoznačně vyjádřili v "**Petici za zachování a zpřístupnění zeleně v lokalitě při ulicích Družstevní, Škrétova, Terezy Novákové, a to v souvislosti s navrhovaným záměrem zástavby proluky**". Cílem současných obyvatel je zachování a rozvoj příznivého životního prostředí, jeho trvalá udržitelnost. Petici podepsalo 740 občanů (text petice přikládáme jako přílohu).

Funkci zeleně Z vnímáme jako jednoznačný nástroj pro ochranu těch částí území, která jsou potřebná jako nestavební veřejně přístupná území nezbytná pro veřejný život.

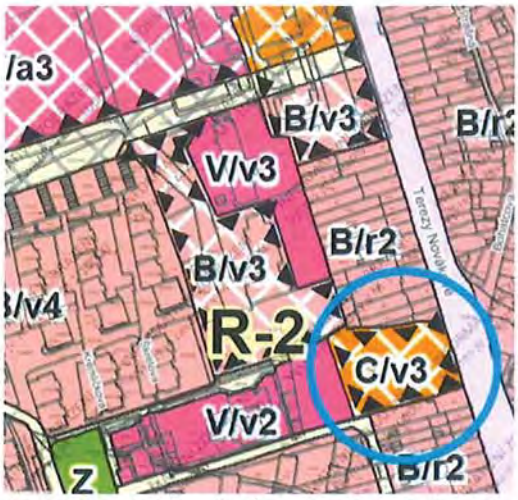
Dokázali bychom pochopit, pokud by návrh označoval předmětné území jako R – plochy rekreace, protože tyto plochy zajišťují ve velké míře námi žádané a zdůrazňované funkce, tedy veřejné rekreačně sportovní plochy, které mají minimální plošné zastoupení zeleně v rozsahu 80 % plochy pozemku. Jako příklady naléhavě chybějících možností aktivního trávení volného času ve veřejném prostoru uvádíme plochy pro míčové sporty, bruslení apod., zároveň vše obklopené vzrostlou zelení, která zajistí příznivé klima pro odpočinek ve zdravém prostředí a umožní setkávání zdejších obyvatel ve veřejném prostoru. Oproti tomu navrhované plochy C, B a V jsou plochy odlišného charakteru, jejich cílem je zastavění území, přičemž plochy zeleně jsou požadovány jen u ploch C a B a v minimálním rozsahu, a i pro tento malý rozsah je stanoveno, kdy nemusí být požadavek dodržen.

Za další je nutné uvážit charakter stávající zástavby navazujících ploch. Plochy rodinných domů při ulici Terezy Novákové nový územní plán stabilizuje jako plochu B/r2, tedy bydlení v rodinných domech o výšce 3–10 m. Návrh územního plánu však zároveň na to nebere zřetel a v navazující ploše navrhuje zástavbu bydlení volnou o výšce až 16 m B/v3. Při západní straně namítaného území jsou oproti tomu stavby značně rozdílného charakteru, bytové domy o výšce 7 nadzemních podlaží. Je žádoucí vytvořit přirozený přechod mezi těmito rozdílnými druhy zástavby, a to formou veřejně přístupné plochy s velkým podílem zeleně.

Přestože tímto požadavkem navrhujeme odejmutí možnosti dalšího zastavění a stanovení funkce nestavební, přínos ploch veřejné zeleně je pro celou lokalitu natolik zásadní, že převáží zastavitelnou funkci. Nad to dle dosavadního platného územního plánu možnosti nové výstavby na těchto pozemcích nebylo využito.

Ad. 3. – plocha zástavby při ul. Terezy Novákové je nesprávně posouzena a navržena, žádáme, aby tato plocha byla zakreslena jako odpovídající rozvojové/změnové území B/k2

Připomínka se týká proluky při ulici Terezy Novákové, konkrétně přibližné poloviny pozemku proluky, který přiléhá k ul. T. Novákové, viz. obr. 10 až 12), tj. části plochy ozn. "R-2 Terezy Novákové". Žádáme, aby tato plocha byla zakreslena jako rozvojové/změnové území B/k2.



obr. 10) výřez návrhu nového Územního plánu měst Brna, území při ul. Terezy Novákové

obr. 11) fotografie řadové zástavby rodinných domů, ul. Terezy Novákové

obr. 12) 3D zobrazení lokality kolem ul. Terezy Novákové

Odůvodnění:

Označení C/v3 neodpovídá okolní zástavbě a charakteru území.
Struktura zástavby je zřetelná a srozumitelná, je logická, jak dokládá obr. č. 12.
Hlavní ulice je lemovaná řadovou zástavbou rodinných domů, v plochách za zahradami rodinných domů následuje volná zástavba domů bytových.
V souvislé řadě stávající zástavby rodinných domů je stavební mezera neboli proluka.

Očekáváme, že chybějící zástavba bude doplněna stavbami analogickými k těm stávajícím, tedy obdobného objemu, charakteru, funkční náplně.
Navržený způsob zástavby se podstatně vymyká stávajícímu charakteru, struktuře a pravidlům, historickému uspořádání. Postrádáme opodstatnění k volné struktuře zástavby a stejně tak pokládáme funkční využití C za nekoncepční. Dovozujeme, že bylo pouze přeneseno ze stávajícího územního plánu (dnes plocha SO) bez dalšího zkoumání věci.
Srovnáme-li četnost, vzdálenost a rozmístění ploch C ve struktuře území s převahou ploch B, pak nutně dojdeme k závěru, že přinejmenším v řečkovické lokalitě se jedná o ojedinělé řešení.
Stávající zástavba při ulici Terezy Novákové je z velké části přízemní se sedlovou střechou. Zastoupeny jsou zde také domy přízemní či jednopatrové s podkrovím. Výška staveb odpovídá výškové úrovni 2, což představuje výškové rozpětí 3 až 10 m po římsu staveb, o výškovém charakteru zástavby není pochyb. Stanovení výškové úrovně pro proluku dosahující 16 m po římsu neodpovídá charakteru zástavby území, není opodstatněné.
Navržení staveb v proluce o výškové úrovni 3 představuje zvýšení o více než 50 % oproti stávajícím objektům, takový návrh je chybný, vymyká se charakteru zdejší zástavby.

B. Oblast navrhované úpravy R3

Ad. 1. – snížení úrovně zástavby v lokalitě Díly na - / - 2 / - , tedy 3 - 10 m

Navrhovaná výšková úroveň - / - 3 / -, tedy až 16 m, představuje nepřiměřenou intenzitu zástavby a tím mimořádnou zátěž a zhoršení podmínek okolních ploch včetně dopravní infrastruktury. Hustota osídlení v této lokalitě by potom byla více než 17 000 obyv./km2 (34,04 ha a téměř 6 000 obyvatel) přičemž např. Brno má tuto hustotu 1 650 obyv./km2. Plocha bydlení severně od nové městské třídy má být taktéž řešena spíše v plynulém přechodu výšek ke stávajícím RD při ulici Žilkova (čemuž však neodpovídá navrhovaná výšková úroveň ani charakter zástavby).

Ad. 2. – ponechání charakteru zástavby v lokalitě Díly jako - / v - / - (volná), nikoli - / k - / - (kompaktní)

Naprosto zásadní připomínkou je změna struktury výstavby v severní části (lokalita Díly), která je místo původního návrhu jako struktura - / v - / - (volná), navrhována jako - / k - / - (kompaktní, při zachování stávající výšky úrovně 3). To v konečném důsledku bude znamenat velmi výrazné zatížení a hustotu zástavby, neboť by se mělo jednat o řadovou (souvislou) zástavbu s pravděpodobně uzavřenou uliční čárou s možností využití vnitrobloků, které však budou sloužit pouze obyvatelům těchto domů; výšková úroveň - / - 3 / -, znamená budovy o velikosti 6-16 m s lokální dominantou do 25 m. Vzhledem k charakteru terénu (výškový rozdíl mezi dotčenou lokalitou a stávající zástavbou ulice Žilkovy) ovlivní tento navrhovaný způsob využití stávající zástavbu velmi negativně. Požadujeme zde tedy plochu - / v - / - (volná neboli sídlištního a propustného charakteru)

Jak již bylo naznačeno i v předcházející připomínce, při kompaktní ploše by zde vznikla vysoká hustota obyvatel, která je v rámci návrhu nového ÚP bezprecedentní. Podobnou hustotu obyvatel mají pouze navržené vnitřní rozvojové lokality nebo nové čtvrti jako jsou Trnitá či Nové Sady, kde je však také přípustná vyšší zástavba až do - / - 5 / -. V žádné jiné ekvivalentní rozvojové lokalitě v okrajových částech města se s takovou hustotou nesetkáme (např Bosonohy či Přízřenice). Vezmeme-li v úvahu, že mají Řečkovice při svých 6,68 km2 14 500 obyvatel a zde bude na ploště více téměř 20krát menší 1/3 nových obyvatel, jedná se velmi drastické navýšení, které bude mít neblahý dopad na životní úroveň stávajících obyvatel v okolí (Renčova, Škrétova, Kremličkova, Terezy Novákové a Žilkova). Je tedy žádoucí navrhovaný počet obyvatel a pracovních příležitostí

snížit o cca 40% - snížení výškové úrovně v lokalitě Díly na - / - 2 / -, změnit tuto plochu z - / k - / - (kompaktní) na - / v - / - (volnou) a znovu zařadit do lokality R-3 větší plochu S (sportu) – viz další připomínka.

Ad. 3. – ponechání alespoň z části plochu S (sport) namísto plochy C

V návaznosti na areál policie v západní části kasáren dále požadujeme rozvíjet sportovní využití, Právě plocha S v západní části rozvojové plochy byla z upraveného návrhu odstraněna a nahrazena pouze jinou plochou S v severní části, nicméně pouze v rozsahu 5 300 m2 (což není ani regulérní plocha standardizovaného fotbalového hřiště). Pokud by lokalita R-3 měla mít skutečně navrhovaný počet obyvatel, větší kompaktní sportovní plocha by zde zcela jistě chyběla.

Ad. 4. – vypuštění rezervy pro navrhovanou komunikaci O-5 a O-6

Tato rezerva narušuje jednak přírodní památku Medlánecké kopce (prochází přímo mezi nimi) a také rekreační lokalitu kolem Medláneckého potoka, která je využívána jak obyvateli Řečkovic i Medlánek. Takové řešení přivede do těchto míst velké množství dopravy, způsobí zhoršení pohody v místě, podstatné zhoršení kvality vzduchu, zhoršení hlukové zátěže, přinese negativní dopad na zdraví zde žijících obyvatel. Zásadním způsobem změní charakter místa, protože navržená trasa je vedena téměř v celé své trase stávajícím rekreačním územím – medlánečtí a řečkovičtí občané tuto lokalitu užívají aktivním a trvalým způsobem jako volnočasovou. Dotčené území slouží jako odpočinková oblast s kvalitním přírodním zázemím, ve kterém je zde z veřejných prostředků budována rekreační infrastruktura.

C. <u>Oblast navrhované úpravy R4 a B14</u>

Ad. 1. – nerespektování pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem Města Brna dne 19.6.2018

Na webových stránkách MMB je uvedeno následující prohlášení:
„<u>Původní návrh byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018</u>. <u>Následně byl upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020</u> Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu."

Zastupitelstvo města Brna však na svém zasedání konaném dne 19.6.2018 schválilo „pokyny pro zpracování návrhu územního plánu", přičemž z předmětných pokynů vyplývá, že při tvorbě územního plánu je nezbytné respektovat již podaná stanoviska k vyhodnocení námitek občanů jednotlivých městských částí. Svazek č. 7 pak obsahuje vyhodnocení námitek dotýkajících se městské části Brno-Řečkovice.
Z řešení námitek je patrná snaha pořizovatele územního plánu (MMB) o zachování stávajícího charakteru zahradní lokality. Výslovně je uvedeno, že *„ve výkrese Krajinné a urbánní osnovy je území nad ulicí K Západi a Lacinovou součástí stabilizovaných ploch a pohledově významných ploch <u>v kontaktu s nezastavitelným územím. Jedná se tedy o stabilizované přírodní zázemí v zástavbě</u>, kde se nepředpokládá změna využití území oproti současnému stavu. Vzhledem k tomu není žádoucí plochu zahrádek vymezovat do zastavitelných ploch pro bydlení. Předmětná lokalita je ve všech variantách vymezena pro plochu zahrádek s možností zahradních chat. Přípustnost zahradních chat v plochách zahrádek byla v konceptu posouzena individuálně. Jejich parametry (do velikosti 25 m² zastavěné plochy a výšky 5 m) byly zvoleny s ohledem na estetická kritéria tak, aby nenarušily*

charakter území (krajinný ráz, pohledové dominanty), případně nevytvářely nevhodné kontrasty mezi typem zástavby a zeleným pásem zahrádek."

Podklad pro zpracování územního plánu, pokyn zastupitelstva MMB, jednoznačně navrhuje ponechat území Lacinova i K Západi jako stabilizované území zahrádek. Předkládaný návrh územního plánu je tak v přímém rozporu se schválenými pokyny zastupitelstva i celkovou koncepcí předmětné lokality a jejího krajinného charakteru.

Ad. 2. – nerespektování usnesení Zastupitelstva městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora ze dne 21. 5. 2020

Zastupitelstvo městské část Brno-Řečkovice a Mokrá Hora přijalo dne 21. 5. 2020 usnesení v němž „nesouhlasí a uplatňuje námitky k řešení lokality R-4 s názvem Lacinova". Navrhuje zmenšit lokalitu s plochou změn bydlení rezidenční nízkopodlažní B/r2 (tj. dvoupodlažní domy do 10 m výšky) a pouze na území oblasti Lacinova (I. etapa studie) a současně řešit navazující severně položenou část (území oblasti K Západi, II. etapa studie) jako plochu I zahrádky, stabilizovaná, nikoliv jako územní rezervu pro bydlení.

Ad. 3. – Pořizovatel by měl v rámci územního plánování dopředu přihlížet k naplnění podmínek pro vydávání rozhodnutí v územním či stavebním řízení

Dle ust. § 90 odst. 2 zákona č. 183/2006, Sb., o územním plánování a stavebním řádu, platí, že:

Stavební úřad posuzuje (pozn. v územním řízení) *soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.*

Správní orgán rozhodující o územním plánu tedy vytváří právní rámec pro rozhodování stavebních úřadů, kdy tyto se musejí územním plánem řídit a nemají správní pravomoc rozhodnutou v rozporu s územním plánem. V souladu s aktuální evropskou judikaturou by naopak správní orgán rozhodující o územním plánu měl dopředu zvažovat naplnění podmínek pro vydávání rozhodnutí v územním či stavebním řízení. V tomto případě konkrétně je třeba důsledně posuzovat zejména budoucí možnost realizace dopravní infrastruktury a možnost zajištění inženýrských sítí.

Ad. 4. – návrh v této lokalitě nerespektuje zařazení kopce Západ' mezi součást přírodního zázemí města, mezi významné nezastavitelné vrchy

Kancelář architekta města Brna, MMB, v rámci návrhu územního plánu protichůdně navrhuje zařazení lokality R4 a B14 k výstavbě, ale současně dané území zařazuje jako součást přírodního zázemí města. V části ÚP nazvanou Zeleň, výslovně uvádí, že přírodní zázemí města je třeba ochraňovat, zachovat, s tím, že všechny přijímané regulativy podporují jejich ochranu. V případě krajinné zeleně, je třeba ji nechat v přírodní přirozené podobě ponechané vlastnímu vývoji. A právě pod číslem 1 označuje kopec Západ' jako významný nezastavěný vrch.

Návrh územního plánu tak je v přímém rozporu s tímto konceptem.

Ad. 5. – kopec Západ' má významnou biologickou hodnotu

Lokalita má významnou biologickou hodnotu, k jejímuž prokázání je aktuálně zpracováván odborný posudek, který zástupce veřejnosti poskytne úřadu ihned, jakmile bude vypracován. Nicméně již po provedeném průzkumu je zřejmé, že v lokalitě se nachází řada ptactva, netopýrů a zejména pak kriticky ohrožené užovky hladké, u níž je ze zákona chráněno území, v němž žije.

Ad. 6. - dopravní infrastruktura cílové oblasti je přetížena již v dnešní době, realizace předmětného záměru změny územního plánu tuto situaci neřeší, ba naopak ji ještě umocňuje
Stabilizované území nesplňuje potřebné plochy pro parkování dle stávajících norem a výstavbou dojde k dalšímu omezení parkovacích míst

Návrh územního plánu se zcela vyhnul řešení dopravní infrastruktury v této lokalitě a navíc v kartě území neuvádí žádné bližší informace k dopravě.
Stávající zástavba rodinných domů při ulici Kubova, Ladova, Lacinova a K Západi v Brně v městské části Řečkovice je dopravně napojena na průsečnou křižovatku ul. Terezy Novákové a Žilkovu. Připojení je provedeno kolmo z průsečné křižovatky místní obslužnou komunikací, dvoupruhovou obousměrnou, základní šířky 6,00 m. Komunikace je lemována zčásti oboustranným chodníkem, v některých úsecích je chodník veden pouze z jedné strany silnice.

Ul. K Západi je již řešena v režimu "obytné zóny", tzn. bez chodníků, profil komunikace je společný pro pohyb chodců i automobilů.

Komplex stávajících rodinných domů byl vybudován cca před 35–40 lety, v době, kdy nebyl stupeň automobilizace na dnešní úrovni a kdy nebyly důsledně vyžadovány normové požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací v části "dopravy v klidu".

Zástavbu tvoří převážně dvoupodlažní rodinné domy, tzn. dvě bytové jednotky do 100 m2, nebo jeden byt plochy nad 100 m2. Podle zmíněné normy na každý takový dům je potřeba do 3 míst pro zajištění odstavných a parkovacích stání. Většina domů má jednu garáž a zbytek potřeby odstavení vlastního vozidla, případně návštěvy, zajišťuje profil stávajícího uličního prostoru. Auta stojící na komunikaci, nebo částečně na chodníku, zužují profil komunikace a už dnes je složité nalézt pro parkování svého dalšího, např. služebního automobilu nějaké stání.

Předkládaný záměr změny územního plánu počítá s tím, že páteřní komunikace, která by měla dopravně obsluhovat všech budoucích 123 rodinných domů, bude prodloužená ulice Terezy Novákové. Pro uvažovanou změnu územního plánu spočívající v zástavbě plochy zahrádkářské kolonie jsou stávající obslužné komunikace jediné přístupové cesty, které nelze navíc zjednosměrnit. Zástupce veřejnosti má za to, že již v dnešní době je ulice Terezy Novákové přetížena, kdy ji využívají všichni obyvatelé ulic Kubova, Lacinova, Ladova, K Západi. Dle předkládaného záměru změny územního plánu se počítá s výstavbou nových ulic, pracovně nazvaných Na vyhlídce, Pod lesem a V zahrádkách. Všechny tyto ulice jsou koncipovány jako slepé, tedy veškerá vozidla směřující do těchto ulic i z nich budou využívat ulici Terezy Novákové.

Ad. 7. – nerespektování závěrů územní studie oblasti, která upozorňuje na nemožnost realizace výstavby bez vyřešení dopravního napojení, kterému brání sklon terénu, nemožnost zapojení kanalizace i nesouhlas vlastníků dotčených pozemků (zejména vlastnické právo k pozemkům parc. č. [redacted] vše k.ú. Řečkovice); přičemž proces vyvlastnění nebude možno aplikovat

Územní studie měla za cíl pouze prověřit možnosti dané lokality. Územní studie Lacinova – K Západi, SOD 4118052030, vypracovaná Ing. arch. Lubošem Františákem, Ph.D. (dále také jako „Územní studie") vytýká předkládanému záměru, jako jeden ze stěžejních problémů právě prodloužení ulice Terezy Novákové. Problémem je sklon komunikace, který by byl více než 10 %, což vylučuje možnost bezbariérového přístupu a tím dodržení platných norem. Dalším problémem předkládaného záměru je potom vlastnické právo soukromých osob k pozemkům, přes které jedině a výlučně musí vést prodloužená ulice Terezy Novákové, přičemž v souladu se stávající judikaturou nelze vyvlastnění pozemků za účelem zřízení komunikace pro individuální výstavbu, za situace, kdy vlastnické právo k nim získal v době, kdy k nim přístup zajištěn nebyl, realizovat, neboť nejde o veřejný zájem (např. Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1857/2011 ze dne 16.5.2012). Studie dále předpokládá napojení kanalizace v oblasti, kde již takové napojení s ohledem na realizovanou výstavbu, není možné

Územní studie nepřináší žádné závěrečné, věcně realizovatelné a uspokojivé řešení. Pouze mlží, když uvádí např., cituji: *„Do jaké míry bude tato doprava zpětně ovlivňovat kvalitu života v území, bude souviset nejen s využitím území, ale také s aktuálním stavem dopravní infrastruktury a dělby dopravní práce."*

Z údajů poskytnutých MMB, Odborem územního plánování a rozvoje, podalo v řešeném území R4 8 vlastníků námitku proti změně využití území, tj. téměř polovina vlastníků. Povinností pořizovatele ÚP je nalézt soulad zájmů veřejných a soukromých, při zachování proporcionality a ochrany základních práv vlastníků před svévolnými a excesivními zásahy orgánů veřejné správy. Cílem má být vyvážení zájmů jednotlivců se zájmem na rozvoji území primárně při zachování ochrany přírody. Tento princip je navrženým ÚP porušen.

Ad. 8. – předmětný záměr změny územního plánu zasahuje do ochranného pásma lesa

Předmětný záměr změny územního plánu počítá v některých místech s výstavbou rodinných domů ve vzdálenosti přibližně 20 m od hranice lesa. Podle zákona č. 289/1995 Sb., lesního zákona, je ke stavbě do 50 m od hranice lesa souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Není zcela zjevné, zda bude příslušný orgán státní správy lesů se záměrem souhlasit, zejména za situace, kdy les a vyhlídka na kopci Západ jsou významnými krajinnými prvky oblasti, které se nad to nachází v ochranném pásmu letiště Medlánky. Plán výstavby se má realizovat na místě stávajících zahrádek, které sousedí s biotopem (ID segmentu 14530247, lesní plocha) s výskytem ptactva a lesní zvěře. Stávající uspořádání zahrádek tvoří součást biotopu na pozemku parc. č. 3752/1, k.ú. Řečkovice. Výstavbou by došlo k omezení volné plochy pro pohyb ptactva a drobné zvěře a tím i k oslabení lesního biotopu.

Ad. 9. – porušování hlukových limitů

Část řešeného území je zasažená nadměrným hlukem z pozemní dopravy z ulice Hradecké a ze železnice. Ekvivalentní hladina akustického tlaku 50dB ve dne je znatelná podél lesa. Stromy lesa jako protihluková bariéra nestačí již dnešní době. Přesto Územní studie nepřináší žádné řešení této vzniklé situace a v tomto smyslu je zcela nedostatečná.

D. Obecné připomínky k územnímu plánu

Ad. 1. – velké množství neurčitých pojmů

Návrh nereguluje území dostatečně určitým způsobem, když používá příliš velké množství neurčitých pojmů buď zcela nedefinovaných nebo definovaných jen rámcově. Specifikace struktury zástavby je pro posuzování přípustnosti konkrétních záměrů prakticky nevyužitelná, protože obsahuje množství neurčitých/relativizujících pojmů „zejména", „zpravidla", „často", „převážně", „obvykle". Struktura regulace je příliš komplikovaná a pravidlo vztahu jednotlivých úrovní regulace („obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území") nepovede k jednoznačnému výkladu použití těchto podmínek při řešení konkrétních situací.

Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Ad. 2. – nedostatečnost regulace intenzity zastavění a prostorové regulace

Návrh nereguluje dostatečně intenzitu zastavění a neobsahuje dostatečnou prostorovou regulaci. V návrhu zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. Nesprávná je regulace přípustné výšky staveb (chybné je stanovení maximální přípustné výšky od nejnižšího bodu upraveného terénu a rovněž stanovení maximální přípustné výšky od části obvodu stavby, která přiléhá k přístupným veřejným prostranstvím). Nedostatečný je předepsaný podíl zeleně u jednotlivých ploch. Návrh umožňuje z podílu zeleně množství výjimek, které nejsou odůvodněné a které povedou k tomu, že podíl zeleně bude ve skutečnosti podstatně nižší.

Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Ad. 3. – předmětný záměr změny územního plánu nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití

Návrh nepředchází dostatečně vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití. To se projevuje mimo jiné tím, že:

- není zajištěno, že v dané ploše bude převažovat hlavní využití,
- není dostatečně konkrétně určeno, co jsou v rámci přípustného využití činnosti, stavby a zařízení související nebo doplňující využité hlavní,
- návrh nebrání umisťování nevhodného a potenciálně konfliktního typu zástavby do ploch bydlení (B), smíšených obytných (C) a rekreace (R),
- v plochách bydlení a smíšených obytných umožňuje umísťování objektů maloobchodu o příliš velké prodejní ploše,
- u ploch lehké výroby je u hlavního využití stanovena zcela neurčitá podmínka *„nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy"*,
- stanoví možnost intenzivní zástavby v území, které je současně vymezeno jako *„přírodní zázemí v zástavbě"* a *„pohledově významným územím"*.

Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Zmocnění zástupce veřejnosti

V souladu s ust. § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodné připomínky k návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území prohlašují, že

[redacted]

zástupce veřejnosti při podávání námitek k návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území na základě věcně shodných připomínek, a aby je projednala podle stavebního zákona.

Přijetí zmocnění

Toto zmocnění přijímám.

[redacted]

1

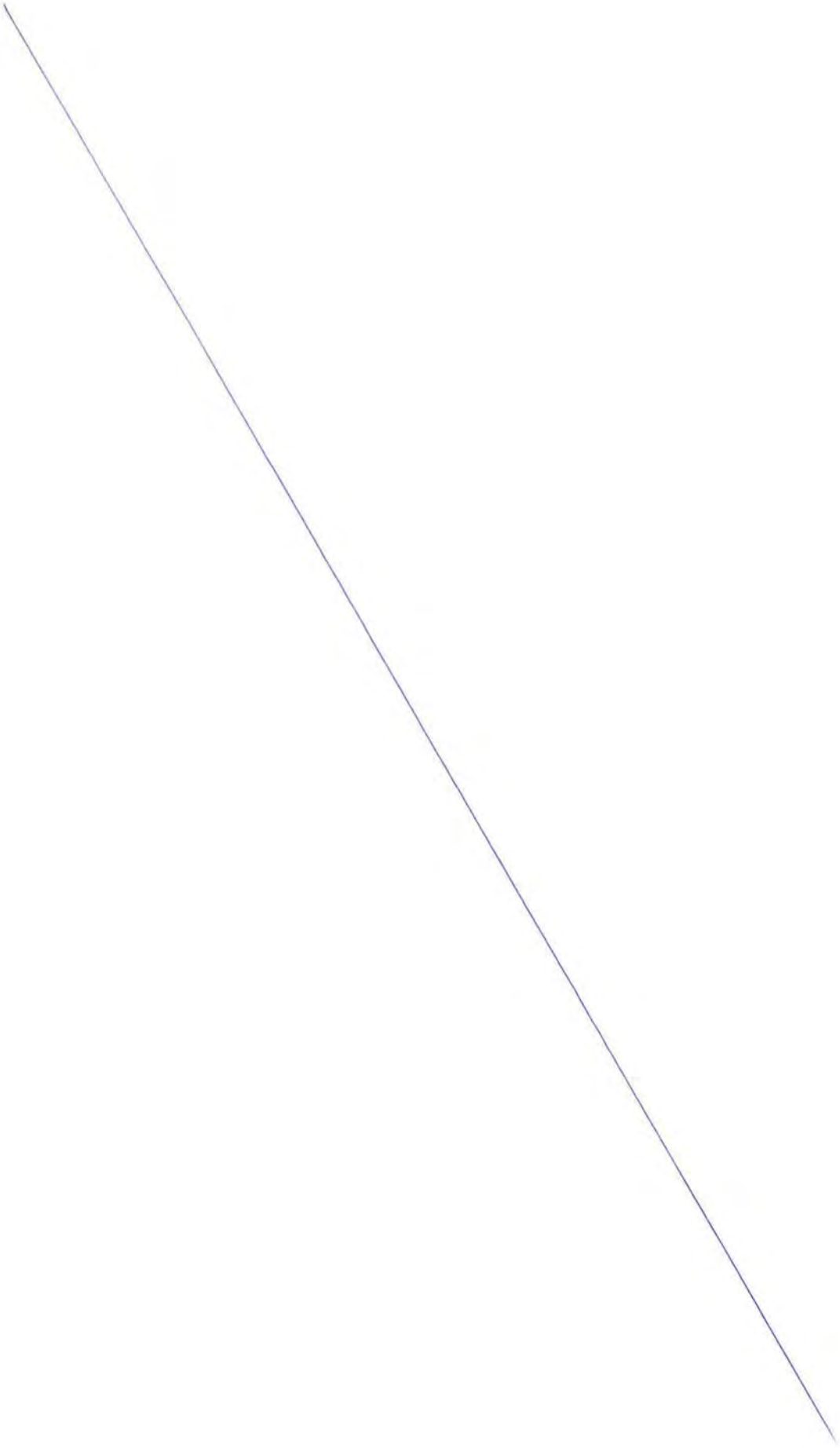
Znalecký posudek

Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ“, nad ulicí Lacinovou

Mojmír Vlašín

Brno 2021

výtisk č.



Znalecký posudek

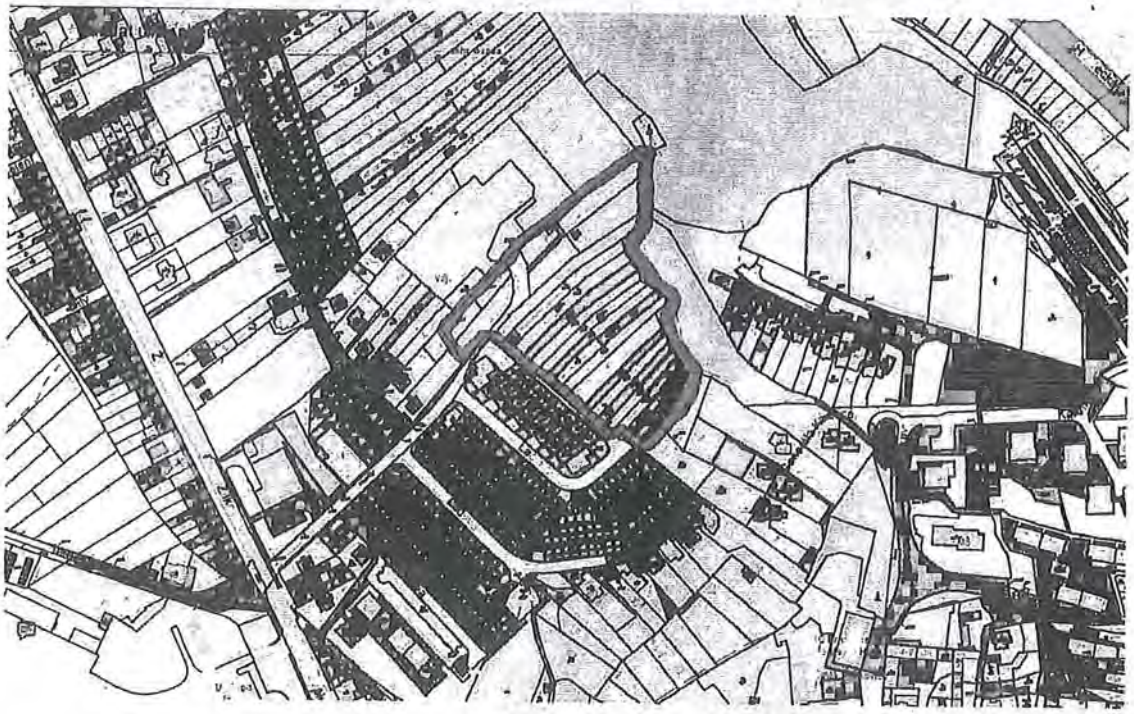
Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ", nad ulicí Lacinovou

Mojmír Vlašín

Na základě objednávky [redacted] ze dne 4.5. 2021 jsem provedl zoologický průzkum v zahrádkářské osadě či kolonii Západ, nad ulicí Lacinovou (dále ZK) a pozemcích souvisejících v k.ú. Řečkovice. Jedná se o ZK v blízkosti kóty Západ o rozloze cca 2 ha. Smyslem průzkumu bylo zjistit jeho přírodní hodnotu s ohledem na jeho budoucí určení v rámci chystaného územního plánu.

Zhodnotil jsem kvalitu území z hlediska své odbornosti - to znamená výskyt obratlovců, tj ryb, obojživelníků, plazů, ptáků a savců. Posouzení týkající se ostatních skupin (všechny druhy bezobratlých, vyšší rostliny atd.) jsem neprováděl, ani k nim nepřihlížel. Jako podklad pro posouzení jsem použil vlastní průzkumy a všechny podklady, které pro dané území existují, doložené údaje z databází apod. Vlastní průzkumy jsem prováděl v průběhu měsíce května a června 2021, pro vyhodnocení jsem využil další podklady od roku 2010 do roku 2020.

Orientační mapka území



Zkoumané území

Území je zahrádkářskou kolonií. Jedná se o řemenové parcely 3727/1 až 3756/1, které jsou ve vlastnictví jednotlivých fyzických osob a v naprosté většině jsou vedeny v kultuře zahrada. Celé území je obehnáno plotem, který je prostupný pro většinu místních obratlovců s výjimkou srnce obecného a prasete divokého. Některé parcely uvnitř území jsou ještě odděleny samostatným plotem. Území na SV navazuje na otevřené prostranství při kótě Západ (330 m n. m.), pokryté převážně lučními společenstvy, na SZ pak na les. Zbytek tvoří sousedství rodinných domků se zahradami. Zkoumané území bylo zařazeno v návrhu ÚP do rozvojové plochy R4 - Lacinova

Metodika

Savci: Průzkum drobných zemních savců byl prováděn metodou odchytu pomocí sklapovacích pastí. Pasti byly rozmístěny po deseti v rozestupu 2 až 4 m od sebe a exponovány jednu noc, pasti byly líčeny univerzální návnadou. Na daném území bylo rozmístěno celkem 20 pastí. Odchyt probíhal ve dnech 1.-2 června 2021. Pro průzkum netopýrů a vrápenců byla provedena analýza echolotem (ultrazvukovým detektorem Peterson D 230). Byla použita metoda Anděra a Horáček, 2007. Výskyt ostatních savců byl zaznamenáván metodou přímého pozorování a sledováním jejich pobytových stop (zbytky srsti, trus, uhynulí jedinci -kadavery, otisky stop v měkkém podkladu, okusy).

Ptáci: Byla použita metoda liniové pochůzky (Bejček a Šťastný 2001). U zastižených druhů ptáků byla vyhodnocena pravděpodobnost hnízdění dle metodiky mapování hnízdního rozšíření ptáků pro Atlas hnízdního rozšíření ptáků (http://birds.cz/avif/atlas_sq_alloc.php).

Obojživelníci :Výzkum obojživelníků byl prováděn na základě přímého odchytu a na základě fotografií pořízených zahrádkáři na lokalitě v roce 2020 a nebo dříve (od roku 2010). U obojživelníků byly dodrženy metody používané v rámci jejich standardního monitoringu organizovaného AOPK ČR (Jeřábková 2011, Jeřábková a Fischer 2015), dostupné na www.biomonitoring.cz a Vojar 2007.

Plazi: Plazi byli sledováni podle metodik Bejček a Šťastný (2001), Vlašín a Mikátová (2007 a 2015). Proběhlo vizuální sledování se zaměřením na vhodné mikrobiotopy (zejména místa ke slunění, okraje porostů apod.), doplněné o cílené prohledávání úkrytů a detekci jedinců.

Kruhoústí a ryby: Ichtyofauna předmětného území nebyla zkoumána s ohledem na to, že se zde nevyskytují trvalé vodní toky ani plochy.

V následujícím přehledu uvádím všechny zastižené druhy obratlovců. Údaje, u kterých není explicitně uvedený autor, jsou moje vlastní.

Výsledky

Savci:

hraboš polní (Microtus arvalis), odchycen 13.5.2021

myšice křovinná (Apodemus sylvaticus), odchycena 2.6.2021

myšice lesní (Apodemus flavicollis), odchycena 2.6.2021

netopýr dlouhouchý (Plecotus austriacus) ZCHDŽ – SO, zachycen echolotem 11.6.2021

veverka obecná (Sciurus vulgaris) ZCHDŽ- O, viděna 1.6.2021

ježek východní (Erinaceus concolor), foto Látal, pravidelný výskyt

krtek obecný (Talpa europea) pobytové znaky 1.6.2021

Ptáci:

bažant obecný (Phasianus colchicus) hnízdění prokázané

červenka obecná (Erithacus rubecula) hnízdění možné

drozd zpěvný (Turdus philomelos) hnízdění prokázané

hrdlička zahradní (Streptopelia decaocto) hnízdění prokázané

holub hřivnáč (Columba palumbus) hnízdění možné

jiřička obecná (Delichon urbicum) opakovaně zastižena, nehnízdí

kos černý (Turdus merula) hnízdění prokázané

krahujec obecný (Accipiter nisus) ZCHDŽ – SO hnízdění možné

krkavec velký (Corvus corax) ZCHDŽ – O, nehnízdí, jen přeletuje

krutihlav obecný (Jynx torquilla) ZCHDŽ – SO hnízdění možné

mlynařík dlouhoocasý (Aegithalos caudatus) hnízdění prokázané

pěnice černohlavá (Sylvia atricapila) hnízdění pravděpodobné

pěnkava obecná (Frigila coelebs) hnízdění prokázané

poštolka obecná (Falco tinunculus) hnízdění pravděpodobné

pěnice černohlavá (Sylvia atricapilla) hnízdění pravděpodobné

pěnice pokřovní (Sylvia curruca) hnízdění pravděpodobné

rehek zahradní (Phoenicurus phoenicurus) hnízdění možné

rehek domácí (Phoernicurus ochruros) hnízdění prokázané

skřivan polní (Alauda arvensis) hnízdění možné

strakapoud velký (Dendrocopos major) hnízdění pravděpodobné

strakapoud prostřední (Dendrocoptes medius) ZCHDŽ – O, 3.5.2016 (Pelánek, NDOP), hnízdění možné

sojka obecná(Garrulus glandarius) hnízdění možné

stehlík obecný (Carduelis carduelis) hnízdění prokázané

sedmihlásek hajní (Hippolais icterina) hnízdění pravděpodobné

strnad obecný (Emberiza citrinella) hnízdění možné

sýkora koňadra (Parus major) hnízdění prokázané

sýkora modřinka (Cyanistes caeruleus) hnízdění prokázané

špaček obecný (Sturnus vulgaris) hnízdění prokázané

vrabec domácí (Paser domesticus) hnízdění prokázané

zvonek zelený (Chloris chloris) hnízdění prokázané

zvonohlík zahradní (Serinus serinus) hnízdění pravděpodobné

žluna zelená (Picus viridis) hnízdění možné

Obojživelníci:

ropucha obecná (Bufo bufo) ZCHDŽ – O, nález dne 19.5.2020

rosnička zelená (Hyla arborea) ZCHDŽ – SO, hlas 9.6.2021

Plazi:

ještěrka obecná (Lacerta agilis) ZCHDŽ – SO, pravidelný výskyt v průběhu června 2021

slepýš křehký (Anguis fragilis) ZCHDŽ – SO, 2.5.2015 (Sychra, NDOP), 11.6.2021 (RK vl. nález)

užovka hladká (Coronella austriaca) ZCHDŽ – SO, pravidelný výskyt v průběhu června 2021, odchyt 1.6.2021

Závěry

Území ZK je ekologického hlediska velmi hodnotné. Na příkladu obratlovců lze ukázat, že toto území má hodnotu samo o sobě, ale především v širších souvislostech ostatních drobnějších přírodních území na SV, S a SZ kolem kóty Západ. Zahrádky tvoří směs různých typů hospodaření od zcela intenzivního pěstovaní ovoce a zeleniny za pomocí pesticidů a umělých hnojiv přes hospodaření téměř podle regulí přírodních zahrad či ekologického zemědělství až k zcela extenzivnímu využití jako rekreační plochy se soliterními stromy a jednou či dvakrát ročně sekaným trávníkem. Tato mozaika je velmi výhodná pro velké spektrum druhů, včetně druhů zvláště chráněných. Bylo zde zaznamenáno 32 druhů ptáků, z toho 28 hnízdících, což je na takto malé území významné. Z unikátních druhů bych vyzvedl především výskyt krutihlava obecného a prokázané hnízdění mlynářka dlouhoocasého. Z plazů je důležitý výskyt silně ohrožené užovky hladké. Celkově bylo v území zjištěno 11 ZCHDŽ.

Z pohledu ochrany biodiverzity (biologické rozmanitosti) je důležité ponechat území v dosavadním užívaní (zahrady, resp. ostatní plocha) a nedovolit jeho zástavbu.

Znalecká doložka

Tento posudek jsem podal jako soudní znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně SPR 1020/88, pro základní obor ochrana přírody, odvětví zoologie. Znalecký úkon je zapsán pod číslem znaleckého deníku. Posudek byl vydán v jednom exemplář (jeden nečíslovaný pro archiv znalce). Posudek má 9 číslovaných stran.

17. 6. 2019

RNDr. Mojmír Vlašín

soudní znalec v oboru ochrana přírody, specializace zoologie

Literatura:

Anděra M., Horáček I., 2005 : Poznáváme naše savce. Sobotales Praha, 327 s.

Bejček K. a Šťastný V., 2001 : Metody studia ekosystémů. Skripta LF ČZU v Praze. Lesnická práce 110 s.

Gaisler, J., Chytil, J., Vlašín, M.,1990 : The Bats of S-Moravian lowlands over thirty years. Acta Sc. Nat. Brno 24 (9): 1-50

Gent T., & Gibson, S., eds.1998 : Herpetofauna Workers Manual. Peterborough: Joint Nature Conservation Committee.

Chobot K. & Němec M.,[eds] 2017 : Červený seznam ohrožených druhů České republiky -Obratlovci, Příroda č. 34

Vojar J.,2007 :Ochrana obojživelníků: ohrožení, biologické principy, metody studia, legislativnía praktická ochrana. Doplněk k metodice č. 1 Českého svazu ochránců přírody

Vlašín M., Mikátová B., 2007: Metodika sledování výskytu plazů v České republice. ČSOP Veronica, Brno, 39 s.

Vlašín M., Mikátová, B. 2015: Terénní výzkum plazů dostává ustálenou podobu (Standardizovaná metoda bodového transektu pro plazy), ZOO Report Profi, březen 2015, s. 3-4 (anglická a česká verze)

Wilson D. E., Cole F. R., Nichols J. D., Rudran R. & Foster M. S. (eds.) 1996: Measuring and Monitoring Biological Diversity: Standard Methods for Mammals. Smithsonian Institution Press, Washington and London, 409 s.

Jiné podklady:

https://ceson.org/monitoring.php

Dlouhodobý monitoring netopýřích populací, Příloha 3 - Detektoring (sledování pomocí ultrazvukových detektorů)

Směrnice 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

Směrnice Rady Evropských společenství ze dne 2. dubna 1979 o ochraně volně žijících ptáků (79/409/EHS)

Použité zkratky

ZCHDŽ zvláště chráněné druhy živočichů (dle vyhlášky 395/92 Sb.)
KO kriticky ohrožený
SO silně ohrožený
O ohrožený
NDOP nálezová databáze ochrany přírody
RK road kill (nález mrtvého jednice na silnici/cestě)
in lit - písemná zpráva
S, J, V, Z - světové strany (sever, jih, východ, západ)
ÚP – územní plán

Ověřovací doložka pro vidimaci Poř.č: 61600-0123-0198
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 16

Jako úplná kopie, obsahující 9 stran souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je ve vpisu, obsahující 9 stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, [redacted]
viditelný zajišťovací prvek.

Brno 16 dne 24.06.2021
Ogrocká Petra Podpis [redacted]

Česká pošta, s.p. -2654-

MMB/0341662/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0341662/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Připomínku k vyznačenému území při ulicích Renčova-Škrétova uplatnila při veřejném projednání v 06/2020 MČ Brno–Řečkovice a Mokrá Hora. Na základě výsledků projednání návrhu ÚP v 06/2020 bylo požadavku MČ na vymezení stabilizované plochy V bylo vyhověno a v předmětné části území upraveno: původně vymezená stabilizovaná plocha bydlení byla změněna na stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/v2.
Do upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání v 06/2021 zde byla vymezena funkce veřejné vybavenosti, která zahrnuje jak objekt vybavenosti komerční Renčova 26, tak areál navazující MŠ Škrétova 2. (Takové využití je v kontinuitě i s dosavadním ÚPmB.)
Vyznačené území je stavebně využito, není nestavební plochou, které by příslušelo vymezení stabilizované funkce městská zeleň. Námitce nelze vyhovět.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Již ve stávajícím ÚP je předmětný pozemek určen jako stavební. V souvislosti s nutnou kontinuitou v územním plánování a již založenému stavu nelze předmětné námitce vyhovět.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětné plochy změnit zvolený regulativ z C/v3 na B/k2. Předmětná plocha je v současně platném ÚPmB vymezena jako plocha smíšená pro obchod a služby (SO), v Konceptu ÚPmB byla ve všech třech variantách vymezena jako plocha smíšená obytná s volnou strukturou zástavby a Návrh ÚPmB tento koncept přejal. Předmětná plocha je součástí rozvojové lokality, ve které je plánována stavba polyfunkčního domu. Právě z důvodu polyfunkčnosti plánovaného objektu bylo u předmětné plochy rozhodnuto o ponechání typu plochy C. Plochy smíšené obytné (C) ovšem nevylučují bydlení jako hlavní způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba). Vzhledem k tomu, že by předmětná lokalita měla umožnit pěší prostupnost mezi stávajícími okolními ulicemi, bylo zde vybráno jako nejvhodnější volné uspořádání zástavby.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Plocha B/v3 v rozvojové lokalitě R-3 bude snížena částečně na výškovou úroveň 2 (výsledek B/r2) a při budoucí nové městské třídě vznikne nová funkční plocha smíšená obytná C/k3.
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–Řečkovice, a to snížení výškové úrovně pro návrhovou plochu bydlení (B/r2) a vymezení nové návrhové plochy smíšené obytné (C/k3). 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

MMB/0341662/2021
Zástupce veřejnosti

Brno–Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno plně na požadavky namítajícího.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnit regulativ u předmětné plochy z B/k3 na B/v2. 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 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.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je požadováno v rozvojové lokalitě R3 ponechat v západní části kasáren plochu sporu-S, která byla z upraveného Návrhu vyjmuta.

Ke změně plochy S/a2 v upraveném Návrhu na plochu smíšenou obytnou-C došlo na základě vyhodnocení podané námitky. Bylo shledáno, že je možné plochu pro sportovní využití v areálu Řečkovických kasáren v lokalitě R-3 řešit v rámci plochy smíšené obytné-C, neboť tato plocha umožňuje využití pro sport. Nebude tak přesně předurčena poloha plochy sportu, který může být v rámci areálu umístěn dle potřeb na více místech. Sportovní využití v ploše smíšené obytné bude řešeno v rámci předepsané územní studie ÚS-05 Řečkovické kasárny, protože rozhodování o změnách v území v lokalitě R-3 je podmíněno zpracováním této územní studie. Jednou z předepsaných podmínek pro její pořízení je v ploše smíšené obytné při ulici Renčova rozvíjet sportovní využití s minimální plochou 1,5 ha. V rámci územní studie má být tedy vymezena část území pro sportovní využití.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění návrhových ploch komunikací O-5 a O-6 z důvodu přivedení tranzitní dopravy do území a narušení přírodního zázemí v k.ú. Medlánky. Koridory ploch dopravní infrastruktury D nejsou v namítaném území navrženy.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické 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

MMB/0341662/2021
Zástupce veřejnosti

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.8
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V Návrhu ÚPmB je předmětná rozvojová lokalita R-4 vymezena k rozvoji bydlení v souladu s I. etapou aktuálně zpracované územní studie „Lacinova – K Západi (ing. Arch. Luboš Františák, 10/2018, iLAS č. 66187685)“, která komplexně prověřila celé řešené i přiléhající území. Severní část lokality zůstane v Návrhu ÚPmB vymezena jako plocha zahrádek s územní rezervou pro bydlení B-14, která je určena k prověření možnosti rozšíření návrhových ploch bydlení, umístění veřejných prostranství a prostupu do navazující plochy lesa v souladu s II. etapou předmětné studie. Severovýchodní až severní marginální okraj předmětného území je součástí překryvného ochranného režimu přírodního zázemí v zástavbě a celé území součástí pohledově významného území, které představují území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami a jsou vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Ze závazné textové části Návrhu ÚPmB je zcela zřejmé (viz kapitola 5.2 Principy uspořádání krajiny závazné textové části), že tato území mohou být vymezena jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném nad stavebními plochami, a to zejména pak v návaznosti na volnou krajinu, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání přírodní zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně. Z části odůvodnění Návrhu ÚPmB je pak patrné, že ve funkčních plochách „pod překryvem“, které výstavbu umožňují, bude pro vyhodnocení případných záměrů jedno z nejdůležitějších kritérium přiměřeného stavebního rozvoje: obecně bude přípustným způsobem zástavby značně rozvolněná zástavba, hmotově, půdorysně a zejména množstvím zeleně odpovídající nebo vhodně zakomponovaná do daného charakteru území, která bude respektovat lokální přírodní hodnoty. Příkladem takové zástavby mohou být rozvolněné solitérní domy nízkopodlažní rezidenční zástavby s vysokým podílem rostlé zeleně (charakteru zahradního města), která zachovává silně přírodní charakter a umožní pronikání zeleně do zastavěného území. Z uvedeného mimo jiné vyplývá, že účelem vymezení předmětného ochranného režimu doplňujících podmínek využití území není úplná stavební uzávěra, ale pečlivé a racionální vyhodnocení stavebních záměrů ve funkčních plochách „pod překryvem“, pokud výstavbu vůbec umožňují, s ohledem na chráněné hodnoty. Výstavba zde tedy není vždy zcela vyloučena, avšak musí být jednotlivě prokazováno a posuzováno, aby nebyl

MMB/0341662/2021
Zástupce veřejnosti

potlačen a „ztracen“ pohledově cenný přírodní prvek při pohledech na celek města; ten má i v případě umírněné a rozvolněné zástavby zůstávat při pohledu na celek území dominantní hodnotou v území. U všech prvků ochrany hlavních krajinných hodnot platí, že způsob aplikace musí vycházet z koncepčního charakteru výkresu a s výkresem musí být pracováno v měřítku, ve kterém je výkres vydán. Na základě uvedeného lze tedy konstatovat, že Návrh ÚPmB si „neprotiřečí“, protože předmětné ochranné režimy doplňujících podmínek využití území nevymezují „nezastavitelné“ území města, ale představují území s mimořádnými hodnotami, které je nutné chránit na základě přiměřenosti a logického úsudku a také pečlivého, racionálního vyhodnocení stavebních záměrů ve funkčních plochách „pod překryvem“ (pokud výstavbu vůbec umožňují) s ohledem na chráněné hodnoty a lokální charakteristiku konkrétního území. Pro informaci uvádíme, že samotný lesní komplex vrchu Západ je určen jako plocha lesa s vymezeným překryvným režimem skladebného prvku územního systému ekologické stability (ÚSES) a jako takový není a nebude dotčen zástavbou.
K otázce rozporu s pokyny přijatými zastupitelstvem města Brna dne 19.6.2018 lze konstatovat následující:
Z příslušné části odůvodnění Návrhu ÚPmB (4.2 Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě) vyplývá: „…Pokyny jsou textový dokument schvalovaný Zastupitelstvem, definující úkoly pro Zpracovatele. Určují, co je třeba prověřit, přepracovat, zvážit a doplnit, ale nepředjímají výsledek. …. V materiálním pojetí odpovídají Pokyny podmínkám k úpravě nejvhodnější varianty dle § 51 odst. 2 stavebního zákona….“, a dále pak „…Vyhodnocení souladu s podmínkami k úpravě nejvhodnější varianty je provedeno na základě odborných úsudků a znalostí Zpracovatele, což vede k upřednostnění takového řešení, které umožňuje dotvoření území, jeho rozvoj, popř. žádoucí stabilizaci, a vytváří podmínky pro navázání na budoucí zástavbu nebo přirozené napojení na krajinu v okolí….“, a také „… Řada pokynů vyžadovala úpravu ÚPmB, která je odmítnuta z důvodu později započatých souběžně pořizovaných změn dosavadního ÚPmB, vydaných změn nebo nových územních studií a další územně plánovací dokumentace a podkladů. Proto je třeba tento nový stav koordinovat a respektovat i v novém ÚPmB, a to jak z věcného, tak časového hlediska. Vzhledem k častěji opakovanému případu lze jako příklad uvést Územní studii „Jižní čtvrť“, která nahrazuje řadu pokynů, které jsou proto odmítnuty…“. Na základě uvedeného je zcela zřejmé, že předmětná rozvojová lokalita R-4, která byla v Návrhu ÚPmB vymezena na základě územní studie „Lacinova – K Západi (ing. Arch. Luboš Františák, 10/2018, iLAS č. 66187685)“, jejíž využití bylo schváleno v říjnu 2018 a registrována v iLAS jako podklad pro změnu územního plánu či pro nový územní plán, není v rozporu s Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Nesouhlas s vyznačením územní rezervy B-14 nad plochou zahrádek vyjádřila při opakovaném veřejném projednání v 06/2021 MČ Brno - Řečkovice a Mokrá Hora.
Připomínku k lokalitě R-4 Lacinova MČ uplatnila při prvním veřejném projednání. Požadavku na nevymezení rozvojové lokality v celém rozsahu, ponechání lokality R-4 pouze v rozsahu nad ulicí Lacinova po areál vodojemu a ponechání severní části lokality pro funkční plochu zahrádek (I) bylo vyhověno.
Návrh ÚP byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatele upraven a při 1. opakovaném veřejném projednání projednán v upravené podobě věcného řešení se zmenšeným rozsahem rozvojové lokality R-4, vymezenou plochou zahrádek a územní rezervou B-14 v severní části území.
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-14 zůstane ponechána.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Územní plán, jakožto základní koncepční rozvojový dokument každého města, vytváří územní podmínky pro dosažení cílového stavu vyjádřeného mimo jiné stanovením funkčního využití a prostorového uspořádání území.
Toto územní plán města Brna splňuje v souladu s právními předpisy ČR, a to v určené míře podrobnosti.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrh ÚP vymezuje ve výkrese č. 5.0 Principy uspořádání krajiny, schéma v m 1:25.000, nad oblastí kopce Západ jev nazvaný "přírodní zázemí v zástavbě". Jde o jeden z principů uspořádání krajiny pro zajištění hlavních krajinných hodnot.
S pojmy "přírodní zázemí města" a" významný nezastavěný vrch" výroková část nového ÚP nepracuje. Podatel neuvádí konkrétně, odkud použité informace čerpá; nový ÚP neobsahuje část vyloženě nazvanou "Zeleň".
V textové části návrhu ÚP, kap. 5.2 Principy uspořádání krajiny, je popsán tento překryvný jev s tím, že k jeho v\mezení dochází i nad stavebními plochami v hlavním výkrese. Rozsah nezbytné ochrany přírodního zázemí kopce Západ byl prověřen v podrobnějším podkladu - Územní studii Lacinova - K Západi (2018), která sloužila pro návrh ÚP v oblasti původní celé lokality R-4 projednávané v 06/2020. Po úpravě návrhu pro opakované veřejné projednání v 06/2021 došlo k redukci navrženého stavebního využití, jev přírodní zázemí v zástavbě zasahuje do ploch zahrádek s vymezenou územní rezervou.
Vymezení jevu ve výkrese 5.0 nebylo a není v konfliktu s obsahem výkresu hlavního, námitce nelze vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Svoji biologickou hodnotu má každé přírodní zázemí, svoji hodnotu má samozřejmě o kopec Západ. Zalesněná část kopce je plochou lesa; k zastavění nebyla prověřena a není zde změna využití sledována. ÚS Lacinova - K Západi prověřila stavební využití části kopce, využívaného pro zahrádky; ověřila komplexnost návrhu stavebního využití, soulad s cíli a úkoly územního plánování, proto řešení z ÚS nový ÚP převzal jako cílové řešení do lokality R-4. Na základě projednání návrh v 06/2020 byly navržený rozsah lokality R-4 a využití pro rozvoj bydlení redukovány. Lokalita R-4 zůstane vymezena.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:

MMB/0341662/2021
Zástupce veřejnosti

Zatížení navazujícího území a stávající komunikační sítě nově generovanou dopravou byla prověřena v ÚS jako možná. Potřeby na dopravu včetně dopravy v klidu byly ověřeny a navrženy v ÚS v parametrech dle ČSN. Konkrétní řešení dopravy v klidu v lokalitě bude předmětem v rámci územních řízení ve vazbě na konkrétní potřeby a zatížení území.
Na základě projednání návrh v 06/2020 byly navržený rozsah lokality R-4 a využití pro rozvoj bydlení redukovány. Lokalita R-4 zůstane vymezena.
Organizace dopravy a opatření pro zlepšení stavu využívání komunikací není věcí obsahu územního plánu, je věcí věcně příslušného odboru dopravy MMB.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Předmětem projednání byl Návrh nového územního plánu, který žádné vyvlastnění pozemků v dané lokalitě nevymezuje. Tím je částečně námitce vyhověno.
Věcný obsah ÚS ani její závěry nejsou nyní předmětem projednání. ÚS byla podkladem pro návrh ÚP v lokalitě R-4, zabýval se jimi zpracovatel nového ÚP, který navrhl řešení na úrovni obsahu a podrobnosti územního plánu, tj. v m 1:10.000.
Zájem na rozvoji části území v rozsahu redukované lokality R-4 vyjádřila místní samospráva na úrovni MČ, která tímto výslovně podpořila vlastníky se zájmem o stavební využití v území nad ulicí Lacinova (viz její grafické značení v dílčí připomínce k R-4 uplatněné MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora při veřejném projednání v 06/2020). Jasný soulad veřejného zájmu a zájmů soukromých vlastníků byl v území nad ulicí Lacinova tím byl doložen.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce nevyhovuje.

Odůvodnění:

OP lesa slouží pro ochranu zájmů lesa a uplatnit jej mohou jak správce lesa z pozice dotčeného orgánu, tak vlastník lesa u jakéhokoliv stavebního záměru v rámci územního řízení.
Územní studie (podklad pro Návrh nového ÚP) prověřila zástavbu v blízkosti lesa, ve sníženém rozsahu OP. Po redukci rozsahu lokality R-4 pouze na území nad ulicí Lacinova dochází také k eliminaci souběhu návrhových ploch bydlení, které se dostávají do oblasti uplatnitelného OP lesa. Pokud bude v následných povolovacích řízeních některým ze subjektů uplatněn větší rozsah OP, bude muset zůstat bez stavebního využití větší část území (část pozemků). Byť ÚP zde vymezuje plochu stavební, váže se na ni limit, který může být uplatněn v plném rozsahu, nebo ve zmenšeném rozsahu. Územní plán neumisťuje stavby, proto nemůže být limit uplatněn v rámci projednání Návrhu ÚP.

Námitka č.16

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání předkladatel zmiňuje stávající nadměrný hluk z pozemní dopravy z ulice Hradecké a ze železnice. Pořizovatel ÚP v této věci konstatuje, že pro každý nově umisťovaný záměr do území platí povinnost dodržení zákonných limitů (hluk, prašnost) v oblasti ochrany zdraví a životního prostředí.
Měření hluku ani vypracování hlukové studie na úrovni zpracování územních plánů není prováděno vzhledem k neznalosti realizovaných záměrů v řešených plochách ani konkrétního projektového řešení uvažované zástavby v souvislostech.
Vliv záměru na kvalitu ovzduší a hlukovou situaci je třeba vyhodnotit v následných správních řízení (např. v režimu posuzování vlivů záměru na životní prostředí – EIA, řízení o umístění a povolení stavby) předkládaných na příslušné správní úřady, a to ve fázi přípravy a povolování stavebních záměrů, kdy jsou již známy jejich konkrétní parametry.

MMB/0341662/2021
Zástupce veřejnosti

Předmětem projednání nebyla podrobnější územní studie, kterou podatel kriticky hodnotí, ale návrh ÚP, jehož obsahová stránka musí odpovídat měřítku ÚP.

Námitka č.17

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky právních předpisů ČR, v míře podrobnosti náležející územnímu plánu a dle zvolené metodiky vymezení a zobrazení jednotlivých jevů; to vše je doplněno srozumitelným odůvodněním.
Pokud si podatel není jistý vymezením konkrétního regulativu funkčního využití nebo prostorového uspořádání území, pak by se měl na pořizovatele s tímto dotazem obrátit, uplatnit jej na projednání, podat námitku apod, následně pak může zvolené řešení rozporovat.
Podobná obecná tvrzení ovšem nejsou ničím jiným než nesouhlasným názorem podatelů, které je možno toliko respektovat.

Námitka č.18

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je namítáno, že Návrh ÚPmB v projednávané podobě nereguluje dostatečně intenzitu zastavění území, nesprávná je regulace přípustné výšky staveb, nedostatečný je podíl zeleně v plochách RZV.
Na rozdíl od platného ÚPmB, který stanovuje regulaci intenzity využití území pomocí indexů IZP a IPP a v grafické části používá podrobnější měřítko výkresů (M 5000), je metodika regulací v novém ÚP stanovena jiným způsobem. Návrh ÚPmB se vědomě vrací k zákonnému vymezení územního plánu jako dokumentu „základní koncepce“ (na rozdíl od regulačního plánu, který se může věnovat individuálně jednotlivým stavbám a pozemkům), při regulaci ploch RZV pracuje se základními jevy, kterými jsou způsob využití území, struktura zástavby, výška zástavby a povinný podíl zastoupení zeleně v ploše. Podrobně je regulace vysvětlena v kap. 5.10.6 textu Odůvodnění. Při vymezování ploch v méně podrobném měřítku Návrhu (M 10 000) nutně dochází k určité integraci (grafické subsumpci, pohlcení) odlišných jevů v území, zejména u stabilizovaných ploch.
Výšková hladina v Návrhu ÚPmB vyjadřuje, jaké je možné hmotové řešení zástavby v dané ploše RZV (v případě sklonitých střech hmotové řešení po střešní římsu, v případě rovného zastřešení po střešní atiku). Tímto je výškově regulován zejména hlavní hmotový objem objektů typický pro dotčené území. U objektů se sklonitou střechou pak reguluje max. výšku hřebene střechy nad římsou objektu (další navýšení o 7m) nebo max. výšku ustoupeného podlaží (další navýšení max.3,5). Tímto způsobem je ve dvou krocích regulována celková výška zástavby. Takto rozdělená výšková regulace má svoje urbanistické důvody a to regulovat hmotové řešení zástavby tak, jak je vnímáno z ulice či jiného veřejného prostranství, z pohledu běžného uživatele městského prostoru. Nejde tedy o prosté matematické porovnávání absolutní výšky objektu od vstupu po hřeben střechy. Žádoucí je regulovat návaznost výšky říms či atiky jako podstatný sjednocující prvek pro zástavbu. Principy a specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby jsou podrobně vysvětlena v kap. 5.6 textu Odůvodnění.
Na základě námitek a připomínek doručených ve veřejném projednání v 06/2020 ve věci textového regulativu na zastoupení zeleně ve stavebních plochách došlo k úpravě znění podmínky využití stavební plochy bydlení (B) vztahující se k zastoupení zeleně v ploše B; a to do podoby uvedené v kapitole 6.3.3.1, která byla předmětem projednání v 06/2021. Zpracovatel se po odborné stránce problematikou opakovaně zabýval, a výsledná předložená podoba reflektuje přijatelné možnosti uplatnění zeleně v ploše B, včetně ponechání číselného

MMB/0341662/2021
Zástupce veřejnosti

údaje 30 %. Bližší popis upraveného regulativu a jeho správná aplikace byl popsán v textové části Odůvodnění, kap. 5.10.6.3.
Takto pojatá regulace je metodicky založena již v etapě Konceptu a upravený Návrh ji z důvodu kontinuity pořizovacího procesu pouze zpřesňuje a doplňuje podle vyhodnocení námitek a připomínek z projednání Návrhu ÚPmB (06/2020). Na základě výše uvedeného nebude formulován pokyn k další úpravě Návrhu.

Námitka č.19
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Územní plán je zpracován v souladu s požadavky právních předpisů ČR, v míře podrobnosti náležející územnímu plánu a dle zvolené metodiky vymezení a zobrazení jednotlivých jevů; to vše je doplněno srozumitelným odůvodněním.
Pokud si podatel není jistý vymezením konkrétního regulativu funkčního využití nebo prostorového uspořádání území, pak by se měl na pořizovatele s tímto dotazem obrátit, uplatnit jej na projednání, podat námitku apod, následně pak může zvolené řešení rozporovat.
Zvolené formulace textů vycházejí zejména z ideje flexibilního utváření území založeného na mísení vhodných funkcí s cílem vytvořit polyfunkční a polycentrické moderní město pro příští generace. Přeregulovanost by naopak vedla k rychlému morálnímu vyprchání této dokumentace a potřebě ji neustále měnit.
Podobná obecná tvrzení ovšem nejsou ničím jiným než nesouhlasným názorem podatelů, které je možno toliko respektovat.

2443

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

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341663/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f97

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	POWER BA s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	00532886
Trvalé bydliště/ sídlo	Masarykova 427/31, 602 00 Brno

E-mail: corp@executive.cz tel. č. 542 121 111 DS

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Soběšice parc. č. viz příloha č.1 a 2

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

Městská část	Brno-sever
Katastrální území	Soběšice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	viz příloha č.1 a 2
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Lokalita So-8 Vinohrádky

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 4

Společnost POWER BA s.r.o. jako vlastník v příloze č. 1 uvedených pozemků podává námitku vůči vymezení a parametrům funkční plochy, která je navržená v rámci upraveného návrhu Územního plánu města Brna z května 2021 (dále jen „Návrh ÚP“) a týká se výše uvedených pozemků (viz příloha č. 1) - kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků) dle návrhu ÚP zařazených do kategorie B/r1.

1 Výšková úroveň zástavby:

Návrh ÚP uvádí na našich pozemcích výškovou úroveň zástavby 1 do 7 metrů. Stejně tak návrh Návrh územního plánu uvádí na navazujících stabilizovaných plochách úroveň zástavby do 7 metrů. Tento návrh ale neodráží skutečný stav zástavby a nezohledňuje morfologii terénu na našich pozemcích ve vztahu k stávající zástavbě. Na vložené situaci jsou zakresleny namátkově vybrané objekty v okolní zástavbě, které přesahují výškovou úroveň 7 metrů. Ze situace je zřejmé, že se nejedná o ojedinělé excesy v území. 1

Také vzhledem ke sklonu terénu, který klesá k ulici Velkomoravská a vzhledem k výraznému výškovému zlomu podél severní hranice našich pozemků, který činí cca 3 metry výškového rozdílu, není důvod omezovat výšku zástavby na 7 metrů. V případě dodržení výškového limitu 7 metrů dojde k situaci, kdy se stávající objekty Utěchovská 12, Pod Kaplí 40 a Pod kaplí 41 (přiložené foto) stanou výškovými dominantami tyčící se podél tohoto terénního zlomu.

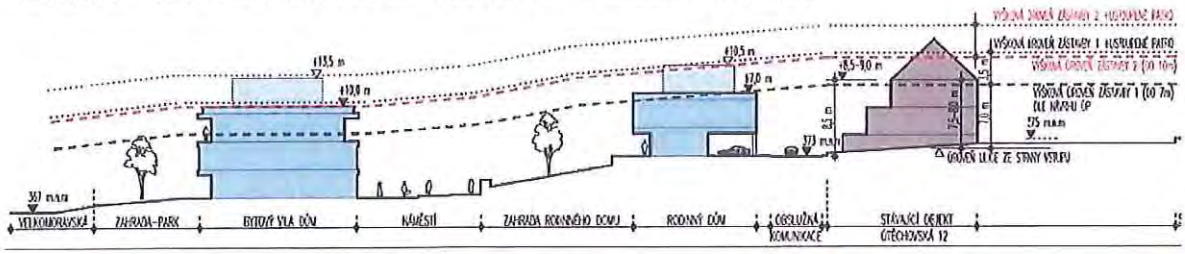
Útěchovská 12

Pod Kaplí 40 a 41

Z vloženého schématického řezu územím (také jako samostatná příloha č.3) se zákresem stávajícího objektu a případné nové výstavby je patrné, že v případě navýšení výškové úrovně zástavby do 10 metrů nedojde ke zvednutí zástavby vůči výškové úrovni ve stávající navazující zástavbě. Navýšením výškové úrovně dojde k naplnění cílů územního plánu. Dojde k racionalizaci prostorového uspořádání s přihlédnutím k charakteru terénu v území a jejímu optimálnímu využití, a současně vytvoří podmínky pro estetické ztvárnění celého území

1

ŘEZ TERÉNEM SE SCHÉMATICKÝM ZOBRAZENÍM VÝŠKOVÝCH VAZEB STÁVAJÍCÍ A NOVÉ ZÁSTAVBY



Na základě uvedeného požadujeme změnu výškové úrovně zástavby na kategorii 2 s výškou do 10 metrů.

1

2

Vymezení funkčních ploch:

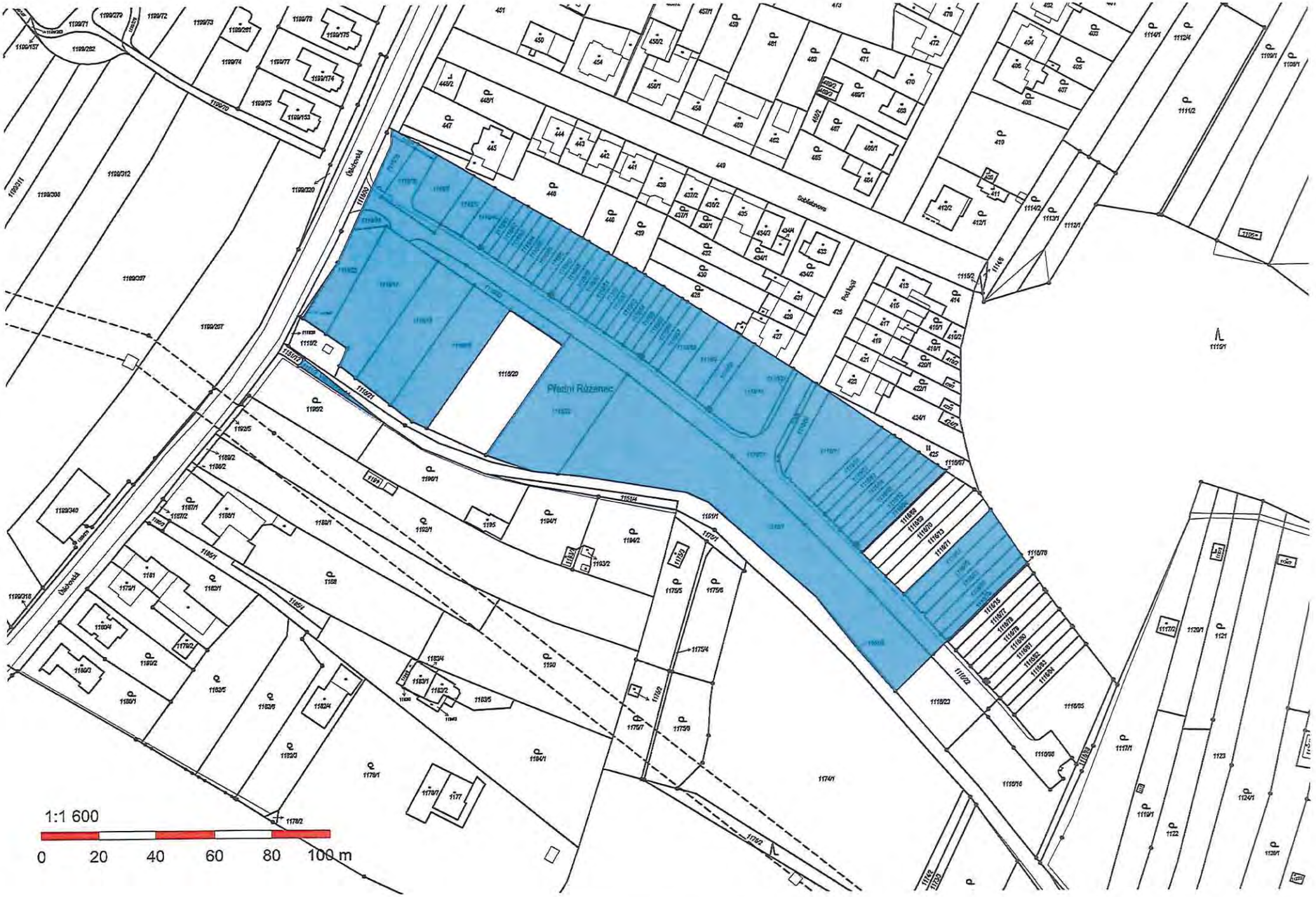
Návrh ÚP na pozemcích definovaných v příloze č. 1 podél jižní hranice tohoto území v linii Velkomoravské ulice umísťuje plochu veřejných prostranství pro komunikaci. Návrh ÚP současně uprostřed našich pozemků vymezuje plochu veřejných prostranství pro komunikaci jako spojnici ulice Velkomoravské a Pod Kaplí. Tato spojnice ulic rozděluje naše pozemky na 2 části a výrazně a nadbytečně omezuje způsob zástavby na našich pozemcích a omezuje a znehodnocuje naši investici. Navíc jižní a slepý konec ulice Pod Kaplí v dnešní době zajišťuje přístup pouze k 8 rodinným domům kde je dopravní obslužnost zajištěna, tudíž není důvod obsluhu zajistit i z druhé strany a propojovat ji s ulicí Velkomoravskou a znehodnotit tak cennou půdu vybudováním komunikace, která je nadbytečná.
Samotná uliční síť na našich parcelách bude upřesněna projektem výstavby na našem území. Domníváme se, že umístění této plochy komunikace jako prodloužení ulice Pod Kaplí je pod rozlišovací schopnost měřítka územního plánu a umístění této komunikace uprostřed našich pozemků je nadbytečné a naše investice znehodnocující.

Na základě uvedeného žádáme o zrušení plochy veřejného prostranství – komunikace umístěných na soukromích pozemcích p.č. 1116/1, 1116/31, 1116/10, 1116/37, 1116/38, 1116/60 jako rezervy pro propojení ulice Pod Kaplí s ulicí Velkomoravskou a zařazení této plochy do kategorie B – plochy bydlení.

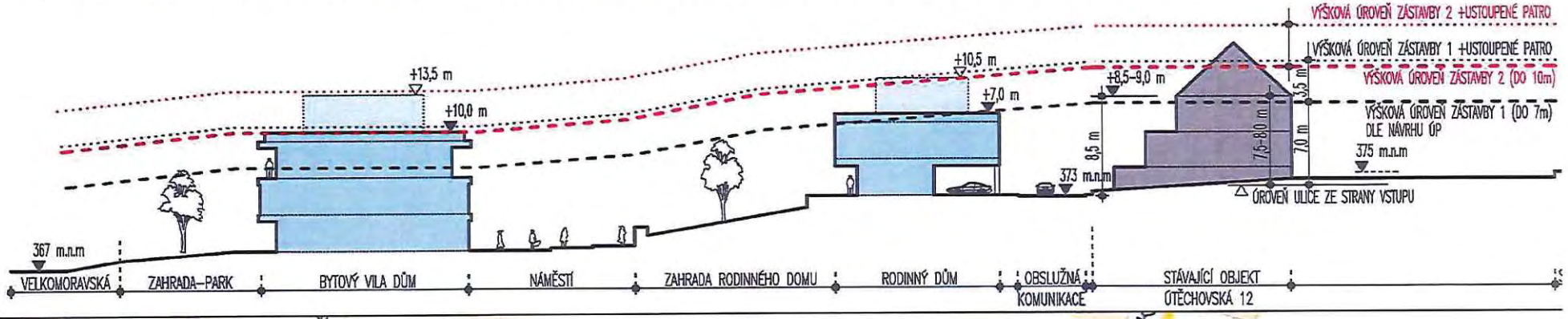
Přílohy:
č.1 – Kopie katastrální mapy se vyznačením parcel
č.2 – Kopie listu vlastnictví se seznamem parcel
č.3 - Řez terénem se schématickým zobrazením výškových vazeb

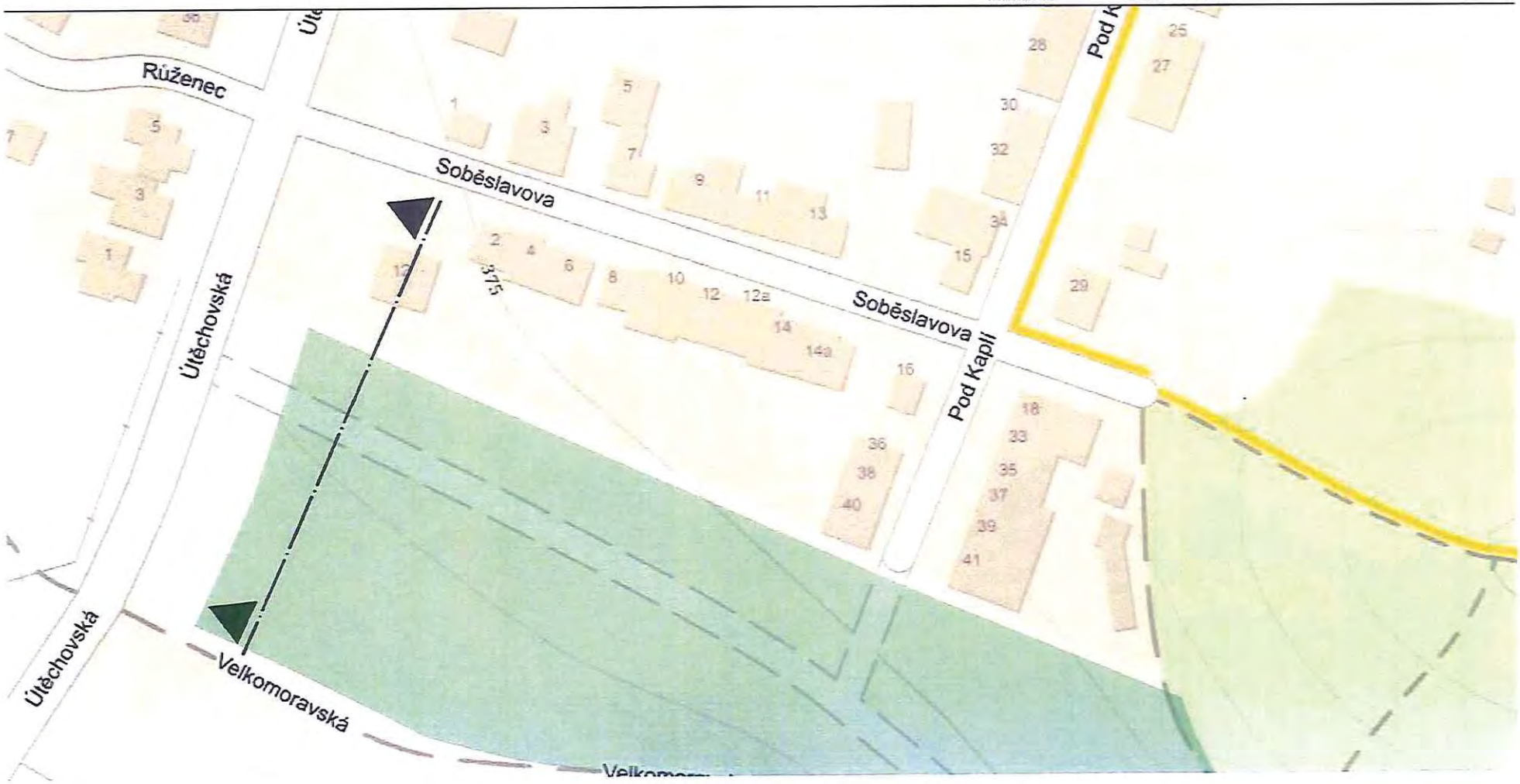
V Brně dne 28. 06. 2021	Podpis: .....[redacted]..... JUDr. Jaroslav Macháček, jednatel

**nehodící se škrtněte*


Přední Růženec
Sobětavova
Podlipí
1:1 600
0
20
40
60
80
100 m

ŘEZ TERÉNEM SE SCHÉMATICKÝM ZOBRAZENÍM VÝŠKOVÝCH VAZEB STÁVAJÍCÍ A NOVÉ ZÁSTAVBY





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	839
Katastrální území:	Soběšice [751910]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
POWER BA s.r.o., Masarykova 427/31, Brno-město, 60200 Brno	

Pozemky

Parcelní číslo
1116/1
1116/4
1116/5
1116/6
1116/7
1116/8
1116/9
1116/10
1116/11
1116/12
1116/14
1116/17
1116/18
1116/19
1116/24
1116/25
1116/31
1116/32
1116/33
1116/34
1116/36
1116/37
1116/38
1116/39
1116/40
1116/41
1116/42
1116/43
1116/44
1116/45

Parcelní číslo
1116/46
1116/47
1116/48
1116/49
1116/50
1116/51
1116/52
1116/53
1116/54
1116/55
1116/56
1116/57
1116/58
1116/59
1116/60
1116/61
1116/62
1116/63
1116/64
1116/65
1116/66
1116/72
1116/73
1116/74
1116/75
1151/3
1151/5

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.06.2020 07:00:02.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.3 build 0

MMB/0341663/2021
Námitky

MMB/0341663/2021

Námitka č.1

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.

Zpracovatel vyhodnotil výškovou úroveň 1 (3 až 7 metrů) při ulici Pod kaplí (B/r1) jako vhodnou, všechny domy splňují tuto úroveň. Výška se měří po římsu objektu. Nadto lze dle charakteru území ve stabilizované ploše umístit objekty až o 2 metry vyšší nad stanovenou horní mez. Nad stanovenou horní hranici lze dle charakteru území umístit sklonitou střechou o maximálním sklonu 45 stupňů a maximální výšce hřebene 7 metru nebo jedno odstoupené podlaží o 2 metry od fasády objektu a maximální výšce 3,5 metru.

V době podání námitky při 1. opakovaném veřejném projednání nebylo ze strany OÚPR MMB vydáno ani žádné závazné stanovisko k záměru podatele, na základě kterého by pořizovatel (tj. OÚPR MMB) mohl přehodnotit namítanou výškovou úroveň.

Návrh prostorové specifikace pro zástavbu "r1" odpovídá míře stavebního využití dle stávajícího IPP o hodnotě 0,4. Navrženou prostorovou specifikací "r1" nový ÚP respektuje navazující stabilizovaná území se zástavbou obdobné prostorové specifikace, tj. bydlení B/r1.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka směřuje proti vymezení plochy veřejných prostranství propojující ulici Pod kaplí s ulicí Velkomoravskou. V rámci vyhodnocení námitky uplatněné po veřejném projednání (6/2020) byla z Návrhu nového ÚPmB vypuštěna plocha zeleně a plocha veřejných prostranství, která vedla rovnoběžně s plochou veřejných prostranství spojující ulice Útěchovská - Zeiberlichova. Došlo tak k podstatnému rozšíření ploch bydlení. Vypuštěná plocha veřejných prostranství byla propojena plochou veřejných prostranství s ulicí Pod kaplí. Vzhledem k tomu, že byla výše uvedená plocha veřejných prostranství vypuštěna, došlo k propojení ulice Pod kaplí s plochou veřejných prostranství spojující ulice Útěchovská - Zeiberlichova. Toto propojení je nutné z důvodu zajištění prostupnosti územím v zavedené struktuře dopravní infrastruktury a z důvodu, že ulice Pod kaplí by zůstala slepá. Námitce proto nelze vyhovět.

1703

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341666/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f99

Statutární město Brno,
Magistrát města Brna, Malinovského nám. 3
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67,
601 67 Brno

V Brně dne 24

DS

Věc : NÁMITKA k upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (č.j. MMB/0233240/2021) ve věci změny funkčního využití plochy č á s t i pozemků v KN parc. č. pozemku 998/ 10, 460, 455/ 1 vše v k.ú. Starý Lískovec z funkčního využití plochy sportu S/a2 na funkční využití plochy na bydlení - B/r2 či B/r1 n e j l é p e však B/x BEZ ZÁSTAVBY **(V roce 2020 jsem požadovala v rámci námitky k původnímu návrhu ÚzPmB změnu na B/r2, nebyl na to brán zřetel, tyto moje požadavky v rámci námitky a věcně shodné připomínky k původnímu plánu nadále trvají- části plochy jsou zakreslené žlutě s červeným šrafováním v mapce na s.5)** a dále ve věci změny funkčního využití zbylé plochy sportovního areálu TJ Tatran Starý Lískovec,o.s. **(tj. po odečtu části plochy zakreslené žlutě s červeným šrafováním v mapce na s.5)** z funkčního využití plochy sportu S/a2 na funkční plochu S/x – sport /bez zástavby či Z/x-zeleň/bez zástavby **(V roce 2020 jsem požadovala v rámci námitky změnu na funkční plochu Z-zeleň , S/o1 – sport, o - stavebně omezená, 1- výšková úroveň zástavby 3-7m +7m příp.střecha)** vše v katastrálním území Starý Lískovec

Podávám NÁMITKU a to podle Stavebního zákona (dále jen"StZ"), o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů za svou osobu jménem [redacted]. Jsem nynější majitelka . rodinných domů v KN : [redacted] - *(všechny 3 nemovitosti jsou vyznačeny r ů ž o v ě na mapce na s.5)* [redacted] vše v k.ú. Starý Lískovec

Ad 1)
- CHRAŇME NAŠI ZELEŇ PROTI ŽELEZOBETONU A OBČANY PŘED ZÁPLAVAMI
- NE! PARKOVÁNÍ NA ZELENI 3. HŘIŠTĚ A AREÁLU TJ TATRAN ST.LÍSKOVEC
- CHRAŇME POHODU a INEGRITU BYDLENÍ mj. vytvořením nárazníkové zóny
- DNES JSEM NA ŘADĚ JÁ, ZÍTRA MUŽETE BÝT VY
- ŽÁDÁME VOLNÝ VSTUP NA 1.a 2.HŘIŠTĚ PRO HRAJÍCÍ ŠIROKOU VEŘEJNOST, protože nájemce pro ně čerpá dotace z peněz všech daňových poplatníků.

Ad 2)
- CHRAŇME SI NAŠI ZELEŇ PRO ZDRAVÍ OBČANU A BUDOUCNOST DĚTÍ
- NEDEJME SI VZÍT POHODU A INTEGRITU BYDLENÍ OBČANU NA ÚKOR BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU POD ROUŠKOU SPORTU
- NEDOVOLME ZLIKVIDOVAT ZELENÉ PLÍCE NAŠÉHO MĚSTA VE PROSPĚCH ŽELEZOBETONU A BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU
- REAGUJME PREVENTIVNĚ NA PŘÍRODNÍ POHROMY- ZÁPLAVY , TORNÁDA TAK, ABY TENTO AREÁL TJ TATRAN STARÝ LÍSKOVEC UMĚL ZADRŽET VODU

POMOZME VYTVOŘIT ZELENÉ PLÍCE NAŠEHO MĚSTA VE PROSPĚCH OBČANU

Ad 1)
- CHRAŇME NAŠI ZELEŇ PROTI ŽELEZOBETONU A OBČANY PŘED ZÁPLAVAMI
- NE! PARKOVÁNÍ NA ZELENI 3. HŘIŠTĚ A AREÁLU TJ TATRAN ST.LÍSKOVEC
- CHRAŇME POHODU a INEGRITU BYDLENÍ mj. vytvořením nárazníkové zóny

- DNES JSEM NA ŘADĚ JÁ, ZÍTRA MUŽETE BÝT VY
- ŽÁDÁME VOLNÝ VSTUP NA 1.a 2.HŘIŠTĚ PRO HRAJÍCÍ ŠIROKOU VEŘEJNOST, protože nájemce pro ně čerpá dotace z peněz všech daňových poplatníků.

NÁMITKA ke konceptu ÚPmB a její odůvodnění:
Jako občanka statutárního města Brna a bývalá majitelka rodinných domů v KN : [redacted] - (všechny 3 nemovitosti jsou vyznačeny r ů ž o v ě na mapce na s.5, **nyní jako majitelka těchto předmětných nemovitostí, na jejichž adrese mám i bydliště** [redacted]), [redacted] **(nyní jako majitelka předmětné nemovitosti)** a [redacted] vše v k.ú. Starý Lískovec **(nyní jako majitelka předmětné nemovitosti)**– v **upraveném** návrhu Územního plánu města Brna **(dále též „UN")** jsou na ploše označeny B/r2 - podávám následující věcně shodné připomínky k u p r a v e n é m u návrhu Územního plánu města Brna (původně č.j. MMB/0137162/ 2020, nyní upravený č.j. MMB0233240/2021) ve věci změny funkčního využití plochy, struktury zástavby a výškové úrovně zástavby č á s t i pozemků v KN parc.č. 998/ 10, 460, 455/ 1 v KN vše v k.ú. Starý Lískovec – v nynějším upraveném návrhu jsou označeny S/a2(jde o pozemky přiléhající k mým nemovitostem , **což představuje výškovou úroveň zástavby 3-10 m a možnost dalších 7 m na střechu, což představuje celkovou výši stavby 17m!!!).**
NÁMITKU uplatňuji k u p r a v e n é m u návrhu Územního plánu města Brna ve věci změny funkčního využití plochy, struktury zástavby a výškové úrovně zástavby
č á s t i pozemků výše uvedených parc.č. 998/ 10, 460, 455/ 1 *(části jsou vyznačeny ž l u t ě s č e r v e n ý m š r á f o v á n í m na mapce na s. 5)* v KN vše v k.ú. Starý Lískovec *(parc.č. pozemků jsou vyznačena rovněž na téže mapce na s.5) .*
V upraveném Návrhu jsou součástí celkové plochy sportovního areálu označené následně jako plocha S/a2 *(viz výseč z Územního plánu města s velkou žlutou plochou označenou S/a2 viz mapka s.3, - pozemky jsou ve vlastnictví SMB, ve svěřené správě MČ Starý Lískovec a touto Městskou částí Brn- Starý Lískovec pronajaté TJ TATRANu Starý Lískovec za pouhou 1 Kč ročně nájemní smlouvou na cca. 30 let vysoce nevýhodnou pro Městskou část Brno-StarýLískovec podepsanou p. Demlem jako tehdejším starostou TJ TATRAN Starý Lískovec(p.Demlem) na jedné straně a jako prezidentem TJ TATRAN Starý Lískovec na druhé straně)*, které se týká navrhovaná změna. Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 **(3-10 m vč. střechy na 17 m)** na funkční využití pro bydlení B/r2 či B/r1 nejlépe však B/x BEZ ZÁSTAVBY , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 či 1 nejlépe však BEZ ZÁSTAVBY v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v červenožlutém provedení (*části jsou vyznačeny žlutě s červeným šráfováním*)v mapce na s.5 . Požaduji, , aby části parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely (dle přiložené mapky na s.5 vyznačeny žlutě s červeným šráfováním) - v KN parc. č. 998/10 (dnes areál místní TJ TATRAN Starý Lískovec,o.s. , pronajatý Městskou částí Starý Lískovec) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] a to v pásu v délce 26m o šíři 15 m od uvedených nemovitostí [redacted] v k.ú. Starý Lískovec s přesahem 2 metrů,
- v KN parc. č. 460 a 455/1 (dnes areál místní TJ Tatran Starý Lískovec , dále též „TJ") ležící podél parcely parc. č. [redacted]
a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č. [redacted]
vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,
byly přeřazeny z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 (B/r2 používám proto, že okolní rodinné domy a [redacted] jsou již zařazeny stejně v B/r2) , či B/ r1 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 1 nejlépe však na B/x (jelikož nechci vůbec žádnou zástavbu a také nechci, aby

mne někdo podezříval, že si zde chci vystavět další dům!!!!) – pro bydlení BEZ ZÁSTAVBY.

Část mnou označené plochy z parcely p.č. 998/10 v KN v k.ú. Starý Lískovec leží na ploše tzv. 3.hřiště (viz mapka na s. 5)_

Využívání částí ploch těchto parcel (v rámci celých ploch těchto parcel) původně jako plochy se zvláštním využitím k rekreaci (sportoviště, fotbalová hřiště a hospody – občerstvení - zahrádky ...) dle nového a upraveného UzPMB jako plocha sportu mělo a nadále má za následek narušování pohody a integrity bydlení u domu [redacted] 20,stol.) a dále také u [redacted] Zařazení do plochy S/a2 dle stávajícího a upraveného Návrhu by se narušování pohody a integrity bydlení nepochybně ještě více zhoršilo a bude se horšit dále. Toto zařazení by totiž umožňovalo vybudování vysokých sportovních staveb- např. stadiónů o výšce 3-10 m + 7m pro možnou střechu tj. až celkem 17 m vysokých a vedlo by to ke ztrátě zeleně a ztrátě funkce dosavadních zelených ploch zadržovat vodu při povodních a průtržích v areálu a z okolí (dochází o p a k o v a n ě k zaplavení tenistových kurtů a hřiště při velkých průtržích). OBLAST JE V ZÁPLAVOVE ZÓNĚ!!!

V upraveném Návrhu jsou součástí celkové plochy sportovního areálu označené následně S/a2 *(viz výseč z Územního plánu města s velkou žlutou plochou označenou S/a2 viz mapka s.3, pozemky jsou ve vlastnictví SMB, ve svěřené správě MČ Starý Lískovec a jí pronajaté TATRANu Starý Lískovec,o.s.)*, které se týká navrhovaná změna. Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 **(3-10 m vč. střechy na 17 m)** na funkční využití B/r2 pro bydlení , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v červenožlutém provedení (*části jsou vyznačeny žlutě s červeným šrafováním*)v mapce na s.5 – viz níže..

Požaduji, , aby části parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely (dle přiložené mapky č.2 vyznačeny žlutě s červeným šrafováním) - v KN parc. č. 998/10 (dnes areál místní TJ TATRAN Starý Lískovec,o.s. , pronajatý Městskou částí Starý Lískovec) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] a to v pásu v délce 26m o šíři 15 m od uvedených nemovitostí [redacted] zahrady na [redacted] vše v k.ú. Starý Lískovec s přesahem 2 metrů,

- v KN parc. č. 460 a 455/1 (dnes areál místní TJ Tatran Starý Lískovec , dále též „TJ") ležící podél parcely parc. č. [redacted]

a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č. [redacted]

vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,

byly přeřazeny z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 či B/ r1 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 1 nejlépe však na B/x – pro bydlení BEZ ZÁSTAVBY.

V upraveném Návrhu jsou součástí celkové plochy sportovního areálu označené následně S/a2 *(viz výseč z Územního plánu města s velkou žlutou plochou označenou S/a2 viz mapka s.3, pozemky jsou ve vlastnictví SMB, ve svěřené správě MČ Starý Lískovec a jí pronajaté TATRANu Starý Lískovec,o.s.)*, které se týká navrhovaná změna. Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 **(3-10 m vč. střechy na 17 m)** na funkční využití B/r2 pro bydlení , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v červenožlutém provedení (*části jsou vyznačeny žlutě s červeným šrafováním*)v mapce na s.5 – viz níže..

Využívání částí ploch těchto parcel (v rámci celých **ploch** těchto parcel) **původně** jako plochy se zvláštním využitím k rekreaci (sportoviště, fotbalová hřiště a hospody – občerstvení - zahrádky ...) dle nového UzPMB jako plocha sportu mělo a nadále má za následek narušování pohody a integrity bydlení u domu [redacted] Zařazení do plochy S/a2 dle stávajícího a upraveného Návrhu by se narušování pohody a integrity bydlení nepochybně ještě více zhoršilo a bude se horšit dále. Toto zařazení by totiž umožňovalo vybudování vysokých sportovních staveb- např. stadiónů o výšce 3-10 m + 7m pro možnou střechu tj. až celkem 17 m vysokých a vedlo by to ke ztrátě zeleně a ztrátě funkce dosavadních zelených ploch zadržovat vodu při povodních a průtržích (dochází opakovaně k zaplavení tenistových kurtů a hřiště při velkých průtržích). Oblast je v záplavové zóně.

- Zařazením části sousedícího pozemku do plochy označené jako plocha k bydlení by tak nedocházelo v rodinných domech k narušování pohody a integrity bydlení , protože by tím vznikla ***přirozená nárazníková zóna*** vedoucí k pohodě a integritě bydlení, na kterou má každý občan ČR a EU nárok, což by přispělo k zlepšení sousedských vztahů a volný BEZ-PLATNÝ vstup na hřiště č.1 a 2. by potěšil všechny obyvatele St. Lískovce .

Mapka z KN s vyznačením žluté plochy **s červeným šrafováním** , kterou chci převést do zóny B/r2, příp. B/r1, nejlépe však do B/x BEZ ZÁSTAVBY.

POPIS OBRÁZKU:
Mapka s částmi parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely **(dle přiložené mapky na s.5 vyznačeny žlutě s červeným šrafováním)** - v KN **parc. č. 998/10** (v nájmu TJ) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] obojí zahrada) **a to v pásu v délce 26m o šíři 15 m od**

uvedených nemovitostí [redacted]
[redacted] v k.ú. Starý Lískovec s přesahem 2 metrů,
- v KN parc. č. 460 a 455/1 (v nájmuTJ) ležící podél parcely parc. č [redacted]
a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č [redacted]
vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,
byly přeřazeny z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 **na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 , příp. B/r1, nejlépe však do B/x BEZ ZÁSTAVBY.**

[redacted]

Ad 1) Zdůvodnění (viz **schéma** tří hřišť 1.-3. **na s.11** a fotograie s popisem hřišť **1.-3na s.12)**
1)
Začátkem 90. let jsem zakoupila vedle sportovního areál [redacted]

vedle byl sportovní areál s malou hospůdkou u Česti a s koupalištěm. V areálu bylo jedno škvárové hřiště umístěné dostatečně daleko od mého domu . Vstup na toto jediné hřiště byl BEZPLATNÝ. Provozem sportovního areálu jsme nebyli nikterak rušeni (ani hlukem, ani vpadajícími míči).
Od r. 2000-2002 se začalo s terenními úpravami – došlo k přesunu pův. hřiště směrem od mého domu ke škole Bosonožská a ke vzniku největšího hřiště č.1 s novou polohou a zároveň se na jeho část plochy kolmo směrem k mému domu napojilo další střední hřiště č.2 – obě hřiště: č. 1 velké krajní ležící na straně školy Bosonožská podél koupaliště,
a č. 2. menší střední pro mladší žáky – obě se za zatravnila, tím se k mému domu přiblížil hluk ze dvou velkých hřišt a zejména řvaní fanoušků Obě hřiště od plochy přiléhající k mému domu nazývané tzv. „3.hřištěm" oddělena v n i t ř n í m p l o t e m – vstup na obě tato hřiště byl rázem široké veřejnosti znemožněn a ta byla de facto „vykázána" resp. „vytěsněna a nacpána " na zelený pruh (v pouhé šíři asi 17m) těsně vedle mého domu nazývaný bývalým prezidentem TJ a zároveň tehdejším starostou Demlem 3. hřištěm údajně tréninkovým. Tím TJ TATRAN vytvořil důvod ke konfliktogenním situacím - okamžitě jsme začali být obtěžování létajícím míči. Opakovaně po celá léta a nadále jsme dosud rušení hráči př. jejich rodiči žádostmi o okamžité podávání míčů vpadlých z tohoto přilehlého tzv. 3. hřiště do našich nemovitostí. Jako vlastníci nemovitosti jsme byli postaveni bez vlastního zavinění proti široké veřejnosti vyžadující podávání vpadlých míčů kdykoliv a ihned!!!
Podávámi bylo vyžadováno i po mé mamince ve velmi pokročilém věku (dožila se [redacted] let a zde mi zemřela v náručí), aniž by byla zájemci o podávání míčů jakkoliv šetřena (při odpolední spánku bývala opakovaně buzena zvonkem, pokud neotevřela , byla zvonícími osobami obvykle strkána sirka do zvonku, aby zvonil stále). Zvonek nám byl nespočetně zničen, takže jsme ho přestali používat.
Fotbal na místních hřištích č.1.a 2. se stal záležitostí pro „ vyvolenou elitu", která na to má. Přes náš nesouhlas byla povolena naprosto nesmyslná výstavba vysokého plotu (cca o výšce 4m) a vedle již existujícího oplocení a zídky našeho domu výstavba vysokého plotu, který dalšímu vpadávání míčů stejně nebrání, přičemž znehodnocuje naši nemovitost a míče již přes 20 let dále narušují pohodu a integritu našeho bydlení. Vedle nás podél našeho domu a zahrady bylo zřízeno tzv. 3. travnaté fotbalové hřiště k trénování, používané však zejména k parkování pěkně na zeleni někdy až desítek aut za den, k překládání sudů a zboží v rámci provozů ve sportovním areálu aj. Navíc se parkuje na chodníku před mým domem a před areálem TJ včetně turujících autobusů přímo před našimi okny. Nájemce čerpal a čerpá tučné dotace od různých subjektů na zatravnění, stavby, zavlažování, provoz aj. , nicméně široká veřejnost je zbavena volného přístupu ZADARMO na obě hřiště č. l .a 2. Jde o pozemky města Brna svěření do správy MČ Brno-Starý Lískovec, která je k problémům občanů nevidící, neslyšící a mlčící. Z tohoto důvodu žádáme o rozšíření zóny bydlení B/r2 (protože dům [redacted] má nyní toto stabilizované zařazení, přičemž by stačilo B/r1 či nejlépe B/x bydlení BEZ ZASTAVBY, za určitých okolností S/x - sport BEZ ZÁSTAVBY či Z/x – zeleň BEZ ZÁSTAVBY) a to v návaznosti na provedení změny, které jsme dosáhli v roce 2011 při projed-návání ÚzPMB. Můj dům stojící od r. 1939 jako RD na svém místě byl dán totiž do zóny sportu v roce 2011, což bylo napraveno na základě mého protestu jako zástupce veřejnosti a námitky vlastníka . Dům se vrátil po roce 2011 zpět do zóny bydlení, ovšem mé žádosti o vytvoření nárazníkové zóny z tzv. 3. hřiště, které je opakovaně (a v posledních 3 letech opakovaně i v průběhu celého roku) zabíráno parkujícími auty a k parkování na travnatém terénu, mezi nimiž si opakovaně hrají děti. Tím je porušována nájemní smlouva – tzv. fotbalové hřiště je ve skutečnosti **používáno jako parkoviště , překladiště zboží** a místo k hraní dětí a k venčení psů.
Žádám tedy, aby se fotbalové aktivity vrátily tam, kde byly před rokem 2002 a tj. na fotbalové hřiště č. 1 a částečně číslo 2. a aby vstup na tato dvě hřiště č.1 a č.2 nebyl vyhrazen pouze členům fotbalových oddílů nýbrž i hrající široké veřejnosti a to ZADARMO (samozřejmě v rámci určitého harmonogramu), **protože nájemce tu čerpá dotace a ty jdou z peněz všech daňových poplatníků. Záměrem nárazové zóny je např. zbudování bylinkové zahrady pro vyžití seniorů či čitárnu literálních děl pro seniory aj. či zbudování zahrádky a to při respektování práva na pohodu a integritu bydlení sousedů.**
2)
Část mnou označené plochy z parcely p.č. 998/10 v KN v k.ú. Starý Lískovec leží na ploše tzv. 3.hřiště

(viz mapka na s. 5), které si TJ Tatran Starý Lískovec vytvořil svévolně na úkor ztráty pohody a integrity bydlení svých sousedů pod záminkou" tréninkového hřiště" a také na úkor široké veřejnosti, pro kterou k hraní fotbalu nejsou volně přístupná hřiště č. 1. a 2.Kdyby byla, jistě by tam nebyl zbudován nízký dělící plot. Takže široká veřejnost hraje v těsné blízkosti mých nemovitostí a my jsme obtěžováni hlukem, pískotem a létajícími a vpadlými míči. To je jeden aspekt. Toto hřiště ve skutečnosti slouží jiným cílům a to především rozsáhlému parkování aut všeho druhu zejména pak osobních(provozovatelů , členů TJ aj.)
Parkování bylo tak intenzívní, že trávník byl nyní úplně zničen, takže se právě dělá nový předpokládám,. že asi z dotací. Provádí se zde i překládky zboží včetně sudů . To vše jsou rušivé aktivity. Třetí hřiště je doplněno už 3.rok rozbitou s nebezpečnou troskou trampolíny umisťovanou zpravidla zcela těsně u mé zahrady, od níž jsme rušeni ránami, vříkáním a křičením malých dětí, které pobíhají navíc mezi auty(nyní kvůli novému zatravňování odstra-něna) . K tomuto koloritu nutno připočítat psi. Toto se v posledních třech letech děje v masívním měřítku. Čili nepříjemné aktivity jsou přemístěny k nemovitosten [redacted] zatímco rodiče se baví v klidnější zóně bez svých dětí, ačkoliv nic nebrání tomu, že by trampolína mohla být přímo u Ligáča. Druhá půlka tzv 3. hřiště se stala přestavbou vjezdu dopravní tepnou pro zásobování obřími nákladními auty (mj. rozvoz piva a zmrzliny po areálu aj.), které se rovněž otáčejí u naší zídky.
Z druhé části tzv. 3. hřiště byla učiněna přidružená zahrádka sportbaru U Ligáča. Jsou tam rozesety lavičky, ke který se dobudovaly stoly stejně jako stoly na kmenech . A tam se sedí u stolů, které byly postaveny dodatečně a poměrně nedávno, mj. i hosté z Ligáča – konzumuje se a pije douho do noci. Zároveň tam sedí i rodiče, jejichž děti si hrají na trampolíně daleko od nich, aby nebyli asi dětmi rušeni, zatímco sousedé rušeni mohou být. Z neznámého důvodu nemají své děti s trampolínou u sebe, ale u naší zahrady!!! Také se tam nechaly vyrůst tři stromy(jeden se před nedávnem skácel) , dva zůstávají, takže tam není prakticky kde trénovat, pod stromy se konzumuje a popíjí a také parkuje. Takže hlučné aktivity jsou směrovány na plochu vedle našich nemovitostí. TJ je tato situace bezesporu známa a je zřejmé, že bez této plochy se TJ zcela obejde. Používání plochy na parcele 998/10 pro parkování a pohostinství je v rozporu s nájemní smlouvou. Mnou označenou část plochy p.č. 998/10 dle mapky na s.5 TJ Tatran nevyužívá k jejímu účelu ani jako zeleň tj. nechová se jako dobrý hospodář jako dobrý hospodář a vůbec ho nezajímá, co se s touto plochou děje. Přičemž existuje možnost parkování na parkovišti a na ul. Kosmonautů, cca. 150-250 m od areálu.
3)
MMB a ÚMČ vč. SÚ a MČ umožnily závorové zablokování původní cesty kolem kurtů směrem ke koupališti a k potoku (vycházková oblast pro pískaře a širokou veřejnost). Tato cesta byla veřejně přístupná a měla by tak zůstat dále – měla by být používána pro zásobování např. koupaliště z této strany či ze strany od školy Bosonožská. Ti kteří to umožnili, mohou věc napravit, pokud jim nebude chybět vůle. Tím může skončit parkování a ježdění po zelených plochách a po areálu.
4.)
- Zařazením částí sousedícího pozemku parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely (dle přiložené mapky na s.5 vyznačeny žlutě s červeným šráfováním) -
v KN parc. č. 998/10 (v nájmu TJ) ležící vedle parcely parc. č [redacted] to v pásu v délce 26m o šíři 15 m od uvedených nemovitostí [redacted] vše v k.ú. Starý Lískovec s přesahem 2 metrů,
- v KN parc. č. 460 a 455/1 (v nájmuTJ) ležící podél parcely parc. č [redacted] a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č [redacted] vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,
do plochy označené jako plocha k bydlení by v přilehlých rodinných domech eliminovalo narušování pohody a integrity bydlení , protože by tím vznikla ***přirozená nárazníková zóna*** vedoucí naopak k pohodě a integritě bydlení, na kterou má každý občan ČR a EU nárok, což by přispělo k zlepšení sousedských vztahů a volný . Případné aktivity by se přenesly na hřiště č.1.a 2. s volným vstupem pro všechny.
BEZPLATNÝ resp. VOLNÝ vstup na hřiště č.1 a 2. by potěšil hrající širokou veřejnost.

Přeřazením částí uvedených pozemku v majetku SMB z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S. ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 na funkční využití B/ r2 - do plochy B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 by rovněž umožnil využití tohoto tj. ***přirozené nárazníkové zóny jako*** území pro zbudování zahrady , částečně přístupné seniorské veřejnosti např. k aktivnímu pěstování bylinek či např. k veřejnému čtení literárních děl aj. , tj. aktivitami, které nebudou narušovat sousedské vztahy. Ideální by byla pro tuto zónu plocha B/x tj. BEZ ZÁSTAVBY s tím, že by bylo možno ji potom vést na katasru jako zahradu. Otázkou ovšem zůstává, zda by taková malá plocha mohla být v koexistenci s přidruženým blokem ploch B/r2rámci v rámci ÚzP.

Jako případně nejzazší možnost by pak mohla být pro ***přirozené nárazníkovou zónu*** využita i varianta Z/x- Zeleň/BEZ ZÁSTAVBY či S/x- Sport /BEZ ZÁSTAVBY.

Plocha přirozené nárazníkové zóny BEZ ZÁSTAVBY by mohla být také připraveným :

- PŘIROZENÝM REZERVOÁREM PRO PŘÍPAD ZADRŽENÍ VODY PŘI POVODNÍCH A OPATŘENÍM PROTI ZÁPLAVÁM , OBLAST JE V ZÁPLAVOVÉ ZÓNĚ mj. stoletá vody již dnes není žádné překvapení (navíc náš dům byl již jedenkrát za posledních 20 let zaplaven v oblast sklepů).
- DNES JE TŘEBA POČÍTAT JIŽ NOVĚ I S TORNÁDEM přinášejícím rovněž povodně a záplavy
-OBRANOU PROTI ZÁPLAVÁM A POVODNÍM v rámci **přirozené nárazníkové zóny** BEZ ZÁSTAVBY (B/x) může pak být vytvoření zelené bariéry zatravňováním či výsadbou protierozních bariér resp. protierozní nízkou vegetací (protierozními keři , nikoliv ale vysokými stromy)

Je třeba si uvědomit, že řada stojích topolů nás (a nejen nás) přímo ohrožuje na životě. Před asi 3 roky se na náš strom v naší zahradě zřítila obří topolo-vá větev. TJ ji od-stranila bez jakékoliv dohody s námi a oznámení o svém záměru. Opakovaně a tradičně postupuje tak, že nás neinformuje a ignoruje nás. Na základě proběhlého tornáda v čer-vnu t.r. budeme požadovat odstraněnít či snížit na minimální výšku topoly navazujících na naši zahradu podél hřiště. Nebylo to poprvé, co nám vichřice shodila na naše nemo-vitosti obrovské větve z topolů.. A to jsme tu neměli ještě tornádo. **Plocha přirozené nárazníkové zóny** BEZ ZÁSTAVBY osázená výsadbou protierozních bariér a zatravněná protierozní nízkou vegetací je nejlepší zbraní proti záplavám a povodním aneb ŠTĚSTÍ PŘEJE PŘIPRAVENÝM.

Odůvodnění:Podpora zalesňování či zatravňování a výsadba protierozních bariér je základním prvkem šetrného přístupu k životnímu, ale i urbánnímu prostředí. Je v souladu se Strategií přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR, se zákonem 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Vytvořením zelené bariéry by došlo k umožnění ochrany bydlení při ulici Klobásova od nepříznivých vlivů – např. proti orosování jedovatých postřiků např. selektivních herbicidů používaných na kultivaci trávníků a působicích zhoubně na lidský organismus např. též proti hluku z provozu areálu či proti prašnosti (mj. při vichřicích) **Navržená plocha BEZ ZÁSTAVBY včetně biokoridoru (dle Konceptu ÚP) by také mohla logicky propojit také plochu sportu a rekreace se zónou bydlení. Proto trvám na vymezení ploch B/x- Bydlení/ BEZ ZÁSTAVBY , příp. i Z/x -Zeleně /BEZ ZÁSTAVBY a S/x –Sportu/ BEZ ZÁSTAVBY pro tuto přirozenou nárazníkovou zónu, jak bylo prověřeno v konceptu ÚPmB.**

Ad 2)

- CHRAŇME SI NAŠI ZELEŇ PRO ZDRAVÍ OBČANU A BUDOUCNOST DĚTÍ
- NEDEJME SI VZÍT POHODU A INTEGRITU BYDLENÍ OBČANU NA ÚKOR BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU POD ROUŠKOU SPORTU
- NEDOVOLME ZLIKVIDOVAT ZELENÉ PLÍCE NAŠĚHO MĚSTA VE PROSPĚCH ŽELEZOBETONU A BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU
- REAGUJME PREVENTIVNĚ NA PŘÍRODNÍ POHROMY- ZÁPLAVY , TORNÁDA TAK, ABY TENTO AREÁL TJ TATRAN STARÝ LÍSKOVEC UMĚL ZADRŽET VODU

POMOZME VYTVOŘIT ZELENÉ PLÍCE NAŠEHO MĚSTA VE PROSPĚCH OBČANU

Po mé NÁMITCE v roce roce 2011 se [redacted] (obojí zahrada), octly zpět v zóně bydlení , tím bylo vyhověno mému prvnímu požadavku podpořeného i spoluobčany. Podle návrhu UzPMB, k němuž jsem se vyjadřovala v roce 2020 byl sportovní areál TJ Tatran Starý Lískovec označen nově jako plocha s funkčním využitím pro sport S/a2 - funkční využití plochy sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2. Toto zařazení je zachováno i v rámci upraveného návrhu . S tím nesouhlasím:

Nadále požaduji , aby z b ý v a j í c í části parcel - obklopujících výše uvedené soukromé parcely(v KN parc. č. [redacted] v k.ú. St.Lískovec) [redacted] *po odečtení ploch dle bodu A.a1) tj. žlutých ploch s červeným šráfováním dle mapky na s.5)* tj.:

- v KN parc. č. 998/10 (majitelem je SMB, pronajímatelem MČ Brno-Starý Lískovec, nájemce místní TJ Tatran Starý Lískovec, o.s.) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šrafováním *(viz mapka na s.5)* do šíře 15 m od uvedených nemovitostí s přesahem 2 metrů,
- v KN parc. č. 460 a 455/1 (majitelem je SMB, pronajímatelem MČ Brno-Starý Lískovec, nájemce místní TJ Tatran Starý Lískovec, o.s.) ležící podél parcely parc.č [redacted] a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šrafování *(viz mapka na s.5)*do šíře 2 m od uvedených nemovitostí, vše v k.ú. Starý Lískovec ,

z plochy S/a2 označené tak v upraveném Návrhu plochy s funkčním využitím pro sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2

byly přeřazeny

na funkční využití do plochy S/x –sportu BEZ ZÁSTAVBY či do Z/x –zeleně BEZ ZÁSTAVBY vč. zbylých části 3. fotbalového hřiště (přiléhajícího k mým nemovitostem a používané především leta jako parkoviště) a 1.a 2. fotbalového hřiště. Zároveň **trvám na tom, aby do plochy zeleně S/x či Z/x byly zahrnuty i tenisové kurty a koupaliště a dále areál sportbaru a zahrádky U Ligáča vč. parkoviště - jde o parc.č. 455/1, 460 (zbytky bez 2 m pruhu podél domu [redacted], který žádám připojil k Br2., a dále [redacted] še v k.ú. Starý Lískovec**(nynější sportoviště , hospody, koupaliště , protože již dnes k tomuto účelům slouží) .

Nesouhlasím s další likvidací zelených ploch (mj. i s bezúzdným parkováním a zásobováním na nich) a to také z důvodů, že v areálu je vysoká hladina spodních vod a je nutné, aby tu zůstaly zelené plochy pro zadržování nadměrných srážek a vody při povodních (pro případ stoleté vody) a průtržích. Navrhuji zásobování areálů od školy Bosonožská či nyní komunikaci uzavřenou závorou podél tenisových kurtů směrem ke koupališti (dříve vycházková oblast).

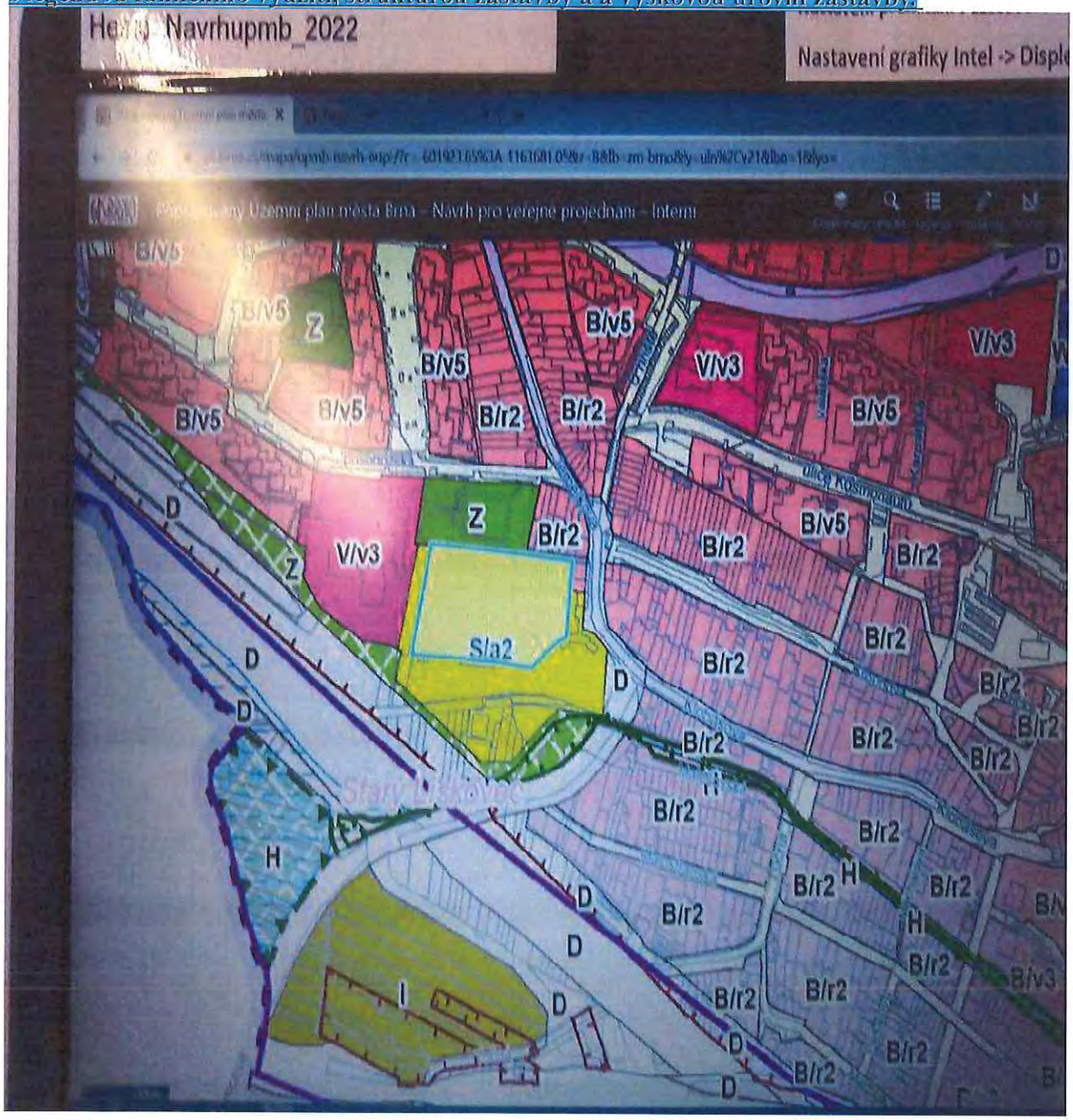
Pojem plochy sportu S/a 2 je v rámci nynějšího ÚP zneužitelný, neurčitý a umožňuje výstavbu třeba i stadionu. Pozor č. 2 v uskupení S/a2 znamená budovu -10 m vysokou a pozor, to se už z legendy ÚP nemusíte dovědět - k tomu může být ještě střecha 7m, takže celkem 17 m výšky.

S výstavbou stadionu a velkých staveb zásadně nesouhlasím v této oblasti navíc bez možnosti parkování , dokonce to považuji za nápad od pouze zeleného stolu..

V požadavku z roku 2020 v reakci na nový územní plán jsem požadovala , aby pouze plocha 1. největšího hřiště, které vzniklo posunutím ke škole Bosonožská a zatravněním původního škvárového hřiště (bylo bezplatné) zařazena do funkčního vyžití pro sport a to v rámci S/o/1. Při pozorování využívání zelené plochy tzv. 3. fotbalového hřiště vedle našich domů včetně parkování a střídání autor-bilů na zeleni a střídání aut, mezi tím děti na rozbité zbytkové konstrukci trampolíny těsně u mé zahrady navrhuji, aby se tento můj požadavek zrušil a uvedené plochy

se dali do zóny S/x či Z/x – obojí BEZ ZÁSTAVBY.

Část z mapky Územního plánu města Brna s areálem TJ TATRAN, Starý Lískovec,o.s. s legendou funkčního využití, strukturou zástavby a a výškovou úrovní zástavby.



Jednoduché schéma s areálem TJ TATRAN, Starý Lískovec,o.s se zákresem 1., 2. a 3. fotbalového hřiště (přesný nákres není k dipozici).

Letecký pohled na areál TJ TATRAN Starý Lískovec, o.s.
POPIS FOTOGRAFIE:
Na mapě areálu jsou nalevo viditelné 2 branky, mezi nimiž je 1.hřiště (z velké části na pův. škvárovém hřišti), od pravé branky napravo po světlejší rýhu je hřiště č. 2 (střední kolmé na 1.hřiště) a napravo od světlé rýhy k mému domu a zahradě sahá tzv. 3.hřiště podél nemovitostí [redacted] v k.ú. St.Lískovec a částečně pokračuje podél parkoviště u štítu mého domu (původně pro 4 auta, dnes až pro 6 aut pro celý areál). Parkoviště je zároveň vstupem pro pěší, vjezdem pro zásobování včetně velkých a těžkých

nákladních automobilů. Přestože se návštěvnost areálu od 90.let mnohonásobně zvýšila, TJ nikdy nemusela zajišťovat parkování na rozdíl od drobných stavitelů RD, kteří na parkování musí myslet. Z toho důvodu se parkuješ chodníku před našim domem a na zeleni vedle mého domu.

Hřiště č.3 je po léta vč. období od r.2011 používáno v rozporu s nájemní smlouvou prakticky za souhlasu radnice a pana starosty . **Přičemž je TJ adresátem tučných dotací pro svůj areál, jehož zelené plochy přiléhající k mým nemovitostem jsou využívány, používány a ničeny v rozporu s nájemní smlouvou s MČ.** Jsou to dotace z peněz daňových poplatníků, kterými mimo jiné financujeme i parkování na zelených plochách areálu místní TJ, jejíž představitelé pro jistotu také nevidí, neslyší a mlčí tom...Přičemž

MEZI PARKUJÍCÍMI AUTY SI HRAJÍ DĚT I A POBÍHAJÍ PSI... a rodiče sedí někde ve sportbaru u Ligáča a popíjejí...v posledních letech zde byla umístěna trampolína, ze které zůstala plachta na poškozené konstrukci, na které si hrají a vřískají malé děti při riziku úrazu povětšinou bez dozoru rodičů, kteří pěkně v klidu popíjejí nápoje z baru U ligáča, zatímco dětí křičí na rozbité části trampolíny v bezprostřední blízkosti mého domu a zahrady. Kdo za to zodpovídá.Zdá se, že nedílnou součástí předzahrádky se staly stoly s lavicemi mezi nad vnitřním oplocením a další stoly umístěné na pařezech. Na těchto stolech v těsné blízkosti našich nemovitostí se hoduje a pije, skáče a vřiská na ruině trampolíny, parkuje se a překládá zboží a zásobuje se.

Následně zdůvodňuji dosavadní nepohodu bydlení a narušování integrity bydlenía připomínám mj. také vývoj plochy v historii a dopady Územních plánů na majitele předmětných nemovitostí a na okolí:

1 [redacted] k.ú. Starý Lískovec *byly přeřazeny z plochy označené jako plocha se zvláštním využitím k rekreaci*(tj. sportoviště, koupaliště , občerstvení, hospody) do plochy označené jako plocha bydlení *na základě mé Námitky ke konceptu Územního plánu města Brna ze dne 10.03.2011.*

Při této příležitosti děkuji všem brněnským spoluobčanům , kteří mně tehdy daly svou důvěru a plnou moc k vynětí mého domu ze sportoviště, na základě čehož jsem díky Vám dosáhla jednoho cíle ze dvou cílu. V domě nadále bydlím a víru v boj nevzdávám.

Parcely jsou nyní v soukromém vlastnictví člena mé rodiny [redacted] trvale [redacted] s právem požívání pro mou osobu . [redacted] byly v kontinuitě od postavení domu na konci 30. let 20. stol. používány jako RD a slouží svému účelu dodnes. Na místě hřiště resp. sportovního areálu v době dostavby tohoto RD se nacházely tzv. Panské louky jako pastviny . Dům tu stál tedy d ř í v e, nežli vzniklo 1.hřiště- fotbalové, začalo vznikat v 50. létech a ve své původní podobě své sousedy svým provozem nikoho neobtěžovalo.

Nutno podotknout, že RD a zahrada leží vedle pozemků SMB parc. č. 998/10 , 460 a 455/1, ve svěřené správě nemovitostí MČ Starý Lískovec , která ho pronajala místní TJ Tatran Starý Lískovec (dále jen „TJ") za 1 Kč na rok nevýhodnou smlouvou pro MČ (smlouvu za MČ a TJ Tatran podepsala táž osoba - starosta a současně prezident TJ Tatran na druhé straně).

K historii Územních plánů

Plán z r. 1994 byl zcela poplatný době socialismu a vycházel z koncepce 50. let, kdy vyvlastňování soukromého majetku patřilo k temné stránce života.

Parcely parc.č [redacted] byly v rámci ÚPmB v roce 1994 zařazeny do žluté plochy - zvláštní plochy k rekreaci (využíváno pro sport, rekreaci a hospody) jako sousední přilehlé pozemky vč. pozemku 998/10. Nicméně při aktualizaci ke dne 31.3. 2003 a ke dni 16.10.2010 byly všechny 3 soukromé parcely v KN parc. č. [redacted] zařazeny do plochy s funkčním zařazením všeobecné bydlení . Koncept Územního plánu v roce 2011 pak ve všech 3 variantách (!!! –kdo a za co na tom měl zájem, prosím???) vrátil tyto parcely opětně do žlutých barev tj. do zvláštní plochy k rekreaci (tj. i ke sportu – sportovišti) Tento převod byl nanejvýš podivný a vyšlo najevo, že byl v zájmu MČ...a jejich představitelů. Byl krokem zpět , s čímž jsem zásadně nesouhlasila jako tehdejší majitelka (od začátku 90.let)uvedených nemovitostí a vnímala to jako omezení vlastnických práv a krok zpět a k vyvlastnění. Takové zařazení by umožňovalo omezování vlastnických práv či případné pozdější vyvlastnění a to jenom proto, že vedle leží areál místní TJ TATRAN StarýLískovec (dnes o.s. – dále jen „TJ") , vzniklý teprve v 50. letech. Celá situace připomínala návrat do 50.let , řešení jsem považovala za postkomunistické. Jako tehdejší majitelka jsem podala námitku a další námitku **jako zástupce veřejnosti** na základě

věcně shodné připomínky, pro kterou jsem získala nadpočet předepsaných hlasů široké veřejnosti. Likvidace zóny bydlení na výše uvedených parcelách v roce 2011 by pak bývala nepochybně vedla mj. i k situaci, že by se k mnoha RD umístěným poblíž výše popsaných soukromých parcel přiblížilo sportoviště, hluk a nijak a nikým neřízené a neregulované parkování, které trvá do d n e š n í h o dne, což je následkem husté dopravy . Na regulaci parkování nemá zájem pan starosta a vedení obce, ba dokonce ani MP – všichni jsou k této problematice nevidící, neslyšící a nemluvící. Proč asi ..?. Divoké obklíčení [redacted] parkujícími auty ze tří stran kolem [redacted] je PO LÉTA NAPROSTO NEÚNOSNÉ – z 3. hřiště se stalo PARKOVIŠTĚ NA ZELENÉ TRÁVĚ a stejně tak se PARKUJE NA TRÁVĚ VEDLE NAŠÍ PŘEDZAHRÁDKY a NA CHODNÍKU - viz fotografie v příloze. To je nejen nehorázné, ale je to i ukázkou nehospodárného nakládávání se svěřeným majetkem ze strany MČ a rovněž ze strany TJ, kterou nikdo nekontroluje.

Nesouhlasím s rozšířením plochy sportovního a zábavního areálu formou divokého parkování na chodnících a kolem [redacted] Chodníky mají sloužit jako přístupová plocha nejen ke sportovnímu areálu ale také jako nástup na bydlení (v . , navíc na parkoviště není rozlišen vstup do areálu TJ pro pěší a auta, čímž dochází k ohrožování chodců a zejména dětí!!! . MČ, ÚMČ a SÚ připustily NAPROSTO NEZODPOVĚDNĚ A BEZOHLEDNĚ mnohonásobné zvýšení aktivit a návštěvnosti areálu TJ včetně koupaliště (jde tu přece i o byznys) , k nímž se váže zvýšení hustoty dopravy , aniž by řešili řádně parkování zúčastněných osob směřujících do areálu. Umožňovaly, umožňují a vytvářejí podmínky pro divoké parkování na chodníku a na tzv. třetím hřišti a ve vstupním areálu, čímž ohrožují především děti!!!.

- V areálu se již po léta konají hlučné taneční zábavy a produkce , ačkoliv tam oficiálně taneční parket nikdy nebyl Mj. o víkendech, které jsme nuceni poslouchat .hudební produkce, živá vystoupení..

V roce 2011 jsem do argumentů uvedla , že protažení stávajícího sportovního areálu o plochu parcel [redacted] pod rouškou zvláštní plochy k rekreaci (tj. sportoviště) směrem do přirozeného náměstíčka Starého Lískovce by vedlo k narušení integrity bydlení, pohody bydlení a k narušení životního prostředí dnes již tak exponovaného místa z různých úhlů vidění. Připomněla jsem existenci přirozeného náměstí (byť neexistuje na papíře –spojení ulic Jemelkova, U Hřiště , Bosonožská , Klobásova , Kroupova), které je i dnes převážně tvořeno rodinnými domky staré zástavby. Prodloužením sportov-ního areálu by byla dotčena nejen integrita bydlení a pohoda bydlení , ale především by se zhoršilo životního prostředí obyvatel tradiční staré zástavby zachovávající venkovský a neanonymní ráz. Navíc Starý Lískovec trpí zátěží silné dopravy po hlavní cestě.!!!

Z uvedených důvodů jsem se poté obrátila jako tehdejší majitelka RD na MO MMB s žádostí o **odkup části pozemků parc. č. 998/10, 455/1 a 460** (požadavkem pod bodem mapka) , čímž by byla vytvořena (nárazníková) zóna, která by mi umožnila opětnou integritu bydlení a jeho pohodu **s tím, že jsem žádala b e z p l a t n ý návrat široké veřejnosti tam, kde byla před rokem 2002 tj. za vnitřní oplocení dvou hřišť zbudovaných částečně na ploše původního škvárového hřiště, které bylo umístěno dostatečně daleko od mých nemovitostí širokou veřejností bezplatně používáno!!!.** Nebylo mi vyhověno zejména pro litý odpor MČ ...MČ nekontroluje a ani nemá zájem kontrolovat dodržování nájemní smlouvy s TJ .

MČ, ÚMČ zejména SÚ a MMB zejména MO, OÚPR postupovali zcela NEKONCEPČNĚ a NEZODPOVĚDNĚ a vytvořily podmínky k posunu parkování účastníků provozů a zásobování blíže k rodinnému domu Klobásova 83 jakož i k dalším rodinným domům poblíž sportovního areálu v této ulici a jinde. . Pohoda bydlení a integrita bydlení obyvatel domu Klobásova 83 a obyvatel dalších dotčených domů Starého Lískovce je tímto ohrožena , přičemž parkovací místa dnes nestačí ani resi-dentům. MČ, ÚMČ MMB zejména MO rozhodují od zeleného stolu, aniž by chodili věci kontrolovat na místo samé. MČ prokaučovala možnost zakoupení pozemku poblíž Leskavy (část přístupové cesty přitom patřila městu) např. k zbudování ploch pro parkování. MČ, ÚMČ vč.SÚ umožnily výstavbu

dvou vysokých domů mezi koupalištěm a Leskavou , čímž tato městská část přišla o značnou část zeleně...navíc z veřejně přístupné cesty používané pejskaři a obyvateli se stala cesta uzavřená závorou. Za to tu máme „betonová křesla" a vybetonované plochy na Osové u polikliniky aj. „vymoženosti".

Ad 2- pokračování)

Po mé NÁMITCEv roce roce 2011 se [redacted] (obojí zahrada), octly v zóně bydlení , tím bylo vyhověno mému prvnímu požadavku podpořeného i spoluobčany. Podle návrhu UzPMB, k němuž jsem se vyjadřovala v roce 2020 byl sportovní areál TJ Tatran Starý Lískovec ozna-čen nově jako plocha s funkčním využitím pro sport S/a2 - funkční využití plochy sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2. Toto zařazení je zachováno i v rámci upraveného návrhu . S tím již nesouhlasím mj. z důvodů přírodních pohrom, které se řítí téměř každoročně v důsledku oteplování naší planety a mizení deštných pralesů, nedostatku vody, neposlední řadě k tomu začínají přibývat dosud nevídané úkazy typu ničivých tornád.

Nadále požaduji , aby zbývající části parcel *(po odečtení ploch dle bodu Ad1) tj. žlutých ploch dle mapky na s.2)* - (jejichž majitelem je SMB)- obklopujících výše uvedené mé soukromé parcely v [redacted] v k.ú. St.Lískovec tj.:

- v KN parc. č. 998/10 (dnes areál místní TJ Tatran) ležící vedle parcely parc. č [redacted] a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šráfováním *(viz mapka na s.2)* do šíře 15 m od uvedených nemovitostí s přesahem 2 metrů,
- v KN parc. č. 460 a 455/1 (dnes areál místní TJ Tatran) ležící podél parcely parc.č 453 (sRD) , a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šráfování *(viz mapka na s.2)*do šíře 2 m od uvedených nemovitostí, vše v k.ú. Starý Lískovec ,

z plochy S/a2 označené tak v upraveném Návrhu plochy s funkčním využitím pro sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2

byly přeřazeny

na funkční využití do plochy (městské) zeleně –Z/x – BEZ ZÁSTAVBY či do S/x – sportu BEZ ZÁSTAVBY vč. zbylé části z 3. fotbalového hřiště (přiléhajícího k mým nemovistostem (používané především léta jako parkoviště) a 1.a 2. fotbalového hřiště (nyní sportoviště , hospody, koupaliště , protože již dnes k těmto účelům slouží) .

Zároveň trvám na tom, aby do plochy zeleně – Z/x byly zahrnuty i tenisové kurty a koupaliště a dále areál sportbaru a zahrádky U Ligáča vč. parkoviště - jde o parc.č. 455/1, 460 (zbytky bez 2 m pruhu podél domu [redacted] který žádám připojil k Br2., a dále parc.č. 456 vše v k.ú. Starý Lískovec. Nesouhlasím s další likvidací zelených ploch (mj. i bezúzdným parkováním a zásobováním) a to také z důvodů, že v areálu je vysoká hladina spodních vod a je nutné, aby tu zůstaly zelené plochy pro zadržování nadměrných srážek a vody při povodních (pro případ stoleté vody. Navrhuji zásobování areálů od školy Bosonožská či nyní závorou uzavřenou komunikaci směrem od koupaliště podél tenisových kurtů.

Pojem plochy sportu S/a 2 je v rámci nynějšího ÚP zneužitelný, neurčitý a umožňuje výstavbu třeba i stadionu. Pozor č. 2 v uskupení S/a2 znamená budovu 3-10 m vysokou a pozor, to se už z legendy ÚP nemusíte dovědět - k tomu může být ještě střecha 7m, takže celkem 17 m výšky.

S výstavbou stadionu a velkých staveb zásadně nesouhlasím v této oblasti navíc bez možnosti parkování , dokonce to považuji za nápad od pouze zeleného stolu..

Naše MČ si libuje v betonu až až. Stačí se podívat k oběma Albertům – u polikliniky betonové plochy s minimem zeleně , navíc osázené původně stromy , které poskytovaly min stínu. U Alberta na Kurské ulice betonové plochy a betonové lavičky...

V roce 2020 jsem žádala, aby pouze plocha 1. fotbalového zatravněného hřiště situovaného směrem k ZŠ Bosonožská bylo zahrnuto do plochy S/o/1 s funkčním využitím s legendou S- Sport, o – stavebně omezena, 1 (3-7m v případě střechy + možných dalších 7m tj. 14 m) a to namísto S/a2 . S ohledem na stále častější pohromy, které postihují náš stát

jako záplavy a dokonce tornáda, žádám nyní , aby byla plocha 2. a 3. hřiště za stávajícím dělícím plotem zařazena do plochy S/x – bez zástavby.

Nesouhlasím s s vysokými stavbami a objemnými stavbami ve sportovním a zábavním areálu TJ na úkor pohody bydlení a integrity bydlení obyvatel domu [redacted] a obyvatel dalších dotčených domů Starého Lískovce , čímž by byla narušena pohoda a integrita bydlení a zhoršilo by se životní prostředí s nárokem na větší provoz, zásobování , další parkovací místa, která dnes nestačí ani residentům.

Z uvedených důvodů jsem se také obrátím (v rámci rodiny) znovu na MO MMB s žádostí o odkup části pozemků parc. č. 998/10, 455/1 a 460 (identická plocha s požadavkem pod bodem Ad1), čímž by byla vytvořena nárazníková zóna, která by mi umožnila opětnou integritu pohodu a integritu mého bydlení s tím, že žádám návrat široké veřejnosti ZADAR-MO tam, kde byla před rokem 2002 tj. za vnitřní oplocení dvou hřišť č.1 a 2. zbudovaných částečně na ploše původního bezplatného škvárového hřiště. Věřím, že občané města Brna mne svým podpisem v mém úsilí podpoří .

Nesouhlasím se zástavbou stávajícího zeleného areálu betonovými stavbami. typu stadión a hal.

Navíc jsme v záplavové zoně a je třeba s tím počítat. Ve St. Lískovci v oblasti areálu TJ TATRAN Starý Lískovec, o.s. je vysoká hladina spodní vody, navíc v důsledku masivních závlah hřiště z nového vrtu se shodou okolností potýkám s vlhkostí v mém domě . TJ Tatran Starý Lískovec, o.s. zavlažuje, i když prší . Navíc jde o záplavovou zónu. Při vydatných deštích bývají pod vodou tenisové kurty a na hřišti stojí voda. Stavbou jakéhokoliv sportovního „stadionu" doprovázeného betonováním se může změnit mikroklima a vodu nebude plocha pohlcovat.

Žijeme v době záplav, vichřic a dokonce i zcela nově v době tornád v kombinaci se záplavovou oblastí stoleté vody. Ve St. Lískovci v oblasti areálu TJ TATRAN Starý Lískovec, o.s. je vysoká hladina spodní vody, snižování zelených ploch na úkor parkování je nezodpovědné a neúnosné a časově neudržitelné.

Věříme, že pořizovatel ÚzPMB je si vědom plné zodpovědnosti, že svým rozhodnutím může osudově zasáhnout do života obyvatel RD a zahrad [redacted] i do do života obyvatel tohoto města a že námitka a věcně shodné připomínky zodpovědně vyhodnotí, v což doufáme.

Přílohy: 1. Přílohač..1 (bude doplněna doklady o vlastnictví a užívání)
2. Fotografie –soubor..

[redacted]

MMB/0341666/2021
Námitky

MMB/0341666/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je opětovně požadována na části pozemků v k.ú. Starý Lískovec změna funkčního a prostorového využití stabilizované plochy S/a2 na plochu B/r2 nebo B/r1, nejlépe B/x, dále pak na Z/x a S/x z důvodu obtěžování hlukem atd.

Předmětné pozemky jsou v platném ÚPmB součástí stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci- R. Podle regulativů platného ÚPmB nemá tato plocha stanovenou intenzitu využití ani předem omezenou výšku zástavby. Této ploše v Návrhu nového ÚPmB z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá plocha sportu-S. V Návrhu nového ÚPmB je tak zachována přiměřená kontinuita ve vymezování ploch s rozdílným způsobem využití. Na rozdíl od platného ÚPmB má již plocha sportu-S stanoveny prostorové regulativy tzn., že oproti platnému ÚPmB dochází k omezení výškové úrovně zástavby. Pozemky v ploše sportu jsou součástí areálu využívaného pro sportovní účely TJ Tatran Starý Lískovec. Jedná se o pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, které tvoří jednotný funkční celek pod společným oplocením. Vlastník pozemku proti vymezení plochy S/a2 nepodal námitku. Jedná se o stabilizovanou areálovou plochu, jejíž stanovená výšková úroveň nepřevyšuje výškovou úroveň sousedních ploch B/r2 a V/v3. Oproti platnému ÚPmB nedochází k rozšíření možnosti využití plochy. Jedná se o jedinou plochu sportu v MČ Brno-Starý Lískovec. Z pohledu vlastníka pozemku je změna funkčního a prostorového využití plochy nežádoucí. Změna vymezení plochy s rozdílným způsobem využití nevyřeší problémy obtěžovaní hlukem ze stávajícího sportovního areálu a bezohledným parkováním jeho návštěvníků. Požadavek na zamezení parkování v okolí sportovního areálu je nad rámec možností územního plánu. V případě dostavby stabilizované plochy S/a2 lze uplatnit námitky jako účastník povolovacích řízení.

2085

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	LIVE HOME s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 28330188
Trvalé bydliště/ sídlo	Mladoňovice 65, 675 32 Třebelovice

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341668/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f9c

E-mail: [redacted] tel.č.

DS

~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Štýřice parc. č. 57/17; 57/18; 57/32; 287/33

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

Městská část	Štýřice
Katastrální území	Štýřice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	57/17; 57/18; 57/32; 287/33
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.....

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

Podatel žádá o změnu parametru „výšková úroveň zástavby“ pro blok zástavby ohraničený ulicemi Polní, Opavská, Heršpická viz výstřižek dále (vyznačeno tlustou červenou přerušovanou čarou.
Podatel žádá zrušit přiřazení „úroveň 3“(výškové rozpětí 6 až 16m). Navrhuje lokalitě přiřadit minimálně **„úroveň 4“** (výškové rozpětí 9 až 22 m).

ZDŮVODNĚNÍ Č.1

Vzhledem k tomu, že ostatní bloky zástavby kolem ulice Heršpická mají v tomto místě úroveň 4 nebo dokonce úroveň 7, je logické, aby námi řešený blok zástavby měl též výškovou úroveň minimálně 4. Tak, aby na obou stranách ulice Heršpická, mohla vyrůst rovnocenně vysoká zástavba.

ZDŮVODNĚNÍ Č.2

V řešeném bloku zástavby jsou postaveny stávající objekty České pošty, které jsou vyšší než úroveň 3 (vyšší než 6 až 16 m) tzn požadovanou výškou úroveň nového ÚP nedodržují.
Pokud bude řešenému bloku zástavby přiřazena výšková úroveň 4, budou moci mít nově navržené stavby stejnou výšku jako stávající objekty České pošty. Tím bude dosazeno kompaktnosti a výškové uspořádanosti celého řešeného bloku.

V Mladoňovicích dne 28.6.2021	Podpis: [redacted] LIVE HOME s.r.o. 32 Třebelovice 00 Brno

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341668/2021
Námitky

MMB/0341668/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné plochy jsou součástí plochy komerční vybavenosti. Tato plocha je v současnosti využívána především pro potřeby České pošty. Změna intenzity využití se v území nepředpokládá (zpracovateli nebyly známy žádné záměry, ani potřebu změny nestanovil na základě vlastního odborného posouzení), proto byla funkční plocha stabilizována. Po prvním veřejném projednání nebyla k předmětné ploše uplatněna žádná námitka nebo připomínka. V uvedené ploše je stejná výšková úroveň (tj. 3) jako v dalších dvou sousedních plochách komerční vybavenosti. Výšková úroveň tedy není zjevně diskriminační a odpovídá charakteru lokality.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341669/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6f9d

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

2086

DS

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:	

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem pozemků a stavby bezprostředně sousedící s plochou Zy-2, ke které se vztahuje moje námitka. [redacted] sem tak dotčenou osobou, a tedy osobou oprávněnou k podání námitky k projednávanému územnímu plánu ve věci rozvojové lokality Zy-2 (Brno-Komín). Jedná se o [redacted] přímo v lokalitě ulice Podveská, tedy v lokalitě v novém územním plánu označované jako Zy-2, s níž přímo souvisí mé výše uvedené nemovitosti.

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

Městská část	Brno-Komín
Katastrální území	Komín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1506,1510/1,1511/1, 1512/1, 1513/1,1514/1,1515/1,1514/4,1515/4,1515/3,1525,1524,1523/1, 1523/2,1522,1521/1,1520/2,1521/2,1520/1,1130,1036,1035,1033,1032,1031,1030,1028,1027,1026
Rozvojová lokalita	Lokalita ZY-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

V projednávaném novém územním plánu je lokalita označena jako „Podveská Zy-2 (ul. Podveská Brno-Komín)". Navrhovaná podoba územního plánu lokalitu popisuje jako rozvojovou lokalitu se smíšenou obytnou plochou s výškovou úrovní zástavby v navrhované podobě C/v4 (výšková zástavba až do výše 22 m) a C/v2 (výšková zástavba až do výše 10 m). Zmíněná charakteristika navrhované podoby územního plánu však nestanoví žádné restrikce v podobě limitu maximální celkové zastavěnosti území, tak jako tomu bylo dosud v platném územním plánu, kdy rozsudkem KS Brno ze dne 29.5.2015 č.j. 64 A 1/2015-77, byla zrušena úprava směrné části dosavadního Územního plánu m. Brna pro lokalitu ul. Podveská a vymezení míry stavebního využití v hodnotě IPP, bylo vráceno na dosud platnou hodnotu IPP 0,8. Chybí zejména plochy veřejné (občanské vybavenosti), plochy sportu a ploch městské zeleně. Nově projednávaný územní plán pro lokalitu Podveská Zy-2, počítá pouze s omezením tzv. výškové úrovně zástavby v dané lokalitě v podobě indexů C/v4 t.j. výšková zástavba až do výše 22 m a v podobě C/v2 t.j. výšková zástavba až do výše 10 m. Absence jakéhokoli jiného omezení zástavby pro dané území již nyní zneužívají developeři v podobě chystaného enormního stavebního vytížení lokality.

V současnosti je uvedená lokalita zastavěna komplexem budov Střední školy informatiky, poštovnictví a finančnictví, Čichnova 23 (dále jen „SŠI Čichnova"), která má kapacitu 1500 žáků studujících na škole a dalších 500 studentů bydlících na internátu, který je součástí areálu školy. Na ulici Podveská rovněž stojí 2 obytné komplexy, každý se dvěma bytovými domy o celkové kapacitě cca 160 bytů. Na ulici Podveské se rovněž nachází rodinné domy.

Již nyní lokalita trpí několikerou zátěží (např. nadměrný hluk a prašnost z dopravy po procházející tramvajové trati a vytížené okružní komunikaci Kníničské). Za zcela zásadní problém však považuji fakt, že uvedená lokalita je obsluhována jedinou a navíc slepou (tedy oboustranně neprůjezdnou) silniční komunikací vedoucí po ulici Podveská, která svojí šíří z důvodu parkování vozidel, je již nyní nedostatečná, jelikož v některých místech nedosahuje ani 6 m šíře. Komunikace není v obou směrech lemována chodníky, a tudíž je vozovka využívána i pěšími.

V případě další developery již nyní plánované a územním plánem ničím neomezované výstavby (kterou popisuji níže) a tudíž i enormního zvýšení počtu obyvatelstva v dané lokalitě, nebude možné zcela bezproblémově zajistit dopravní obslužnost nejen pro místní obyvatele, ale např. i pro vozidla integrovaného záchranného systému. Lokalita navíc z důvodu náspu tramvajové trati a po něm vedených kolejí není propojena s okolními ulicemi, a to ani chodníky pro pěší. Pěší budou muset využívat i vozovku určenou motorovým vozidlům ulice Podveské. Daná lokalita již nyní trpí hlukem a prašností z probíhající tramvajové trati a z blízké, dopravně velmi zatížené ulice Kníničské a není zde žádná občanská vybavenost. Zvýšení zástavby na developery plánovanou úroveň, by navíc neodpovídalo charakteru okolní zástavby rodinných domků v okolních ulicích Štursova a Hlavní. Navíc jde o záplavové území, ve kterém by zástavba měla být spíše tlumena, než naopak podporována. Zvýšení úrovně zástavby bez podpory ploch občanské vybavenosti, ploch pro sport a ploch městské zeleně, které v novém územním plánu zcela chybí, by zásadně zhoršilo životní podmínky v dané lokalitě.

Pokud jde o plánovanou výstavbu, registruji následující developerské záměry:

1) Na ulici Podveská má společnost IMPERA ŽSD, a.s., Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 28298195, v úmyslu vystavět **další 3 budovy**, a to tzv.
   a) **Triangl A**. Jde o 6 -ti podlažní budovu s 28 bytovými jednotkami, která je již ve fázi hrubé stavby,
   b) **Triangl B**. Je plánovaná 7-mi podlažní budova s 31 bytovými jednotkami. V současnosti je na tuto budovu již vydáno stavební povolení.
   c) **Triangl C**. Jde o záměr spol. IMPERA ŽSD, a.s., o výstavbu obdobné budovy, jako je již stavěný Triangl A a zamýšlený Triangl B. V současnosti již bylo zažádáno o povolení přípojek pro plánovanou výstavbu tohoto projektu. **Ve věci plánované realizace Trianglu C, mám povědomí o tom, že developer v současné době žádá (nebo bude žádat) na Odboru dopravy a Majetkovém odboru Magistrátu města Brna o vydání závazného stanoviska pro společné územní a stavební řízení.**

2) Ve stejné lokalitě, tedy na ulici Podveská, hodlá rovněž stavět společnost ze skupiny AD Group, AD Economy, s.r.o., Sochorova 3178/23, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 28261356, a to nový **„Firemní administrativní objekt"** holdingu s avizovanou kapacitou cca 200 zaměstnanců.

3) Další výstavba se chystá na pozemcích mezi SŠI Čichnova a ulicí Podveskou, kde by měla vyrůst nová budova, která sloužit jako **soukromá základní škola Labyrint** o kapacitě cca 300 žáků, ale také jako kancelářská budova společnosti UNIS, a.s., Jundrovská 1035/33, Komín, 624 00 Brno, IČO: 00532304. Příjezd k nové budově bude opět z ulice Podveské.

4) Z druhé strany SŠI Čichnova (směrem k ulici Kníničská) plánuje společnost Čichnova property, s.r.o., IČO: 07268475, Nálepkova 902/78, Jundrov, 637 00 Brno, stavbu **Areálu studentských kolejí Gaudeamus** o kapacitě cca 398 ubytovaných.

V případě že projednávaný územní plán pro rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno-Komín, ulice Podveská) nebude obsahovat i plochy občanské vybavenosti, plochy pro sport, napojení chodníky na okolní ulice a zejména plochy městské zeleně, dojde k enormnímu doslova stavebnímu vytížení dané lokality a ke zhoršení životních podmínek zdejších obyvatel.

Navrhuji tedy, aby projednávaný územní plán pro danou rozvojovou lokalitu ZY-2 (Brno – Komín, ulice Podveská) a přilehlé lokality obsahoval též plochy městské zeleně, plochy občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a plochy určené pro sport. Rovněž tak navrhuji do navrhovaného územního plánu zahrnou napojení této lokality chodníky pro pěší na okolní ulice Sochorovu, Štursovu a Kníničskou.

V případě, že nebudu vyhodnocen jako osoba, které náleží právo námitky, nechť je moje výše uvedená námitka brána jako připomínka k projednávanému územnímu plánu.

V Brně dne 21.6.2021	Pod [redacted]

MMB/0341669/2021
Námitky

MMB/0341669/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel navrhuje, aby v rámci předmětné plochy došlo k vymezení ploch městské zeleně, ploch občanské vybavenosti (dětská hřiště, odpočinkové zóny) a ploch pro sport. Vzhledem k tomu, že v aktuálním ÚPmB jsou předmětné plochy vymezeny jako plochy stavební (SJ – smíšené plochy centrálního charakteru; SV – smíšené plochy výroby a služeb; BO – všeobecné bydlení) a zároveň jsou převážně v soukromém vlastnictví, tak není možné zde vymezit plochy městské zeleně (plochy nestavební). V případě, kdy by došlo ke změně plochy stavební 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. Zastoupení zeleně na předmětných plochách je však ošetřeno v regulativu ploch smíšených obytných (C), které jsou zde vymezeny, a to v rozsahu minimálně 30 % na disponibilních pozemcích pro každý stavební záměr. Tento stanovený podíl zeleně není zamýšlen výhradně pro umístění „okrasných zahrad“, ale může mít celou řadu využití (např. může sloužit k volnočasovému využití – dětská či workoutová hřiště nebo odpočinkové zóny). Vymezovat zvlášť plochy sportu v předmětné lokalitě považuje zpracovatel za nadbytečné vzhledem k tomu, že lokalita navazuje na rozvojovou lokalitu Žabovřeských luk (Zy-1), která nabídne velké návrhové plochy sportu a městské zeleně.

Dále podatel navrhuje do navrhovaného ÚP zahrnout napojení předmětné lokality chodníky pro pěší na okolní ulice. V návrhu ÚP je vyznačen systém veřejných prostranství, které jsou vymezeny za účelem nezbytné dopravní obsluhy a dopravního napojení lokality na stávající komunikace (jednou stopou na ulici Čichnovu, dvěma stopami na ulici Sochorovu a jednou stopou na ulici Štursovu). Tím je návrhu podatele alespoň částečně vyhověno.

2084

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341671/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fa0

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

DS

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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	

Jsm – ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsm – ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby/staveb v ploše dotčené navrhovanou změ

katastrální území Medlánky parcel. [redacted] a [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

5-6

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 29.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0341671/2021
Námitky

MMB/0341671/2021

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

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.

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.

2287

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341672/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fa1

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

DS

Číslo podání	VERX0500358

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

Námitka	**číslo:**	1	

Parc. č. [redacted] v k. ú. Bystrc, která je v osobním vlastnictví a je aktuálně v ÚP vyznačena jako plocha pro bydlení by nově měla být v projednávaném ÚP změněna na plochu veřejného prostranství. Předmětná parcela tvoří funkční celek s parc. č. [redacted] na kterou bylo vydáno Rozhodnutí o odstranění stavby Úřadem městské části Brno-Bystrc (aktuálně probíhají demoliční práce) s budoucím záměrem výstavby nového RD dle již existující projektové dokumentace a v souladu s platným ÚP s využitím zastavitelného prostoru parc. č. [redacted]

V Brně dne 29. 6. 2021	Po [redacted]

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

Plná moc

Já, níže podepsaný [redacted]

narozen .....

RČ .....

Trvale bytem .....

zmocňuji tímto

Pan [redacted]

Narozenou [redacted]

RČ: [redacted]

Trvale bytem [redacted]

k tomu, aby mě zastupoval/a ve věci:

kontakt a komunikace s dotčenými úřady (Stavební úřad, Odbor územního plánování, Katastrální úřad a další související) ve vztahu k nemovitostem zapsaných na LV č. [redacted] Katastrální území Bystrc 611778 – parc. [redacted] (součástí pozemku stavba), a to zejména při jednání vedoucímu ke sjednání nápravy v návrhu nového územního plánu.

v plném rozsahu a bez jakýchkoliv omezení mým jménem

tato plná moc se uděluje na dobu od 11.6.2021 do 11.6.2022

V Brně dne 11.6.2021

Zmocnitel [redacted]

Plnou moc přijímám

V Brně dne [redacted]

Zmocněnec [redacted]

MMB/0341672/2021
VERX0500358
Námitky

MMB/0341672/2021
VERX0500358

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství na pozemku podatele. Jedná se o pozemek přiléhající ke koncovému domu při ul. U sokolovny. Dále na něj navazuje plocha parkoviště.
V tomto případě se jedná se o potvrzení aktuálního stavu v území (zatravněné plochy a zpevněná plocha parkoviště), přičemž stávající platný ÚPmB podřazuje pod plochy bydlení také plochy veřejných prostranství.
Pořizovatel v současné době neeviduje v území žádný záměr s vydaným závazným stanoviskem nebo územním rozhodnutím, který by zavdával přímý důvod pro změnu funkčního využití pozemku, a proto potvrzuje funkční využití navržené zpracovatelem ÚP odpovídající aktuálnímu stavu využití území pro zatravněné plochy a parkoviště.
Na základě výše uvedeného se námitce nevyhovuje.

2483

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: 29.06.2021
MMB/0341673/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fa2

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	ADRIT s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	27713369
Trvalé bydliště/ sídlo	Turgeněvova 14, 618 00 Brno
E-mail: firma@adrit.cz	tel. č. 777313188
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Komárov	parc. č. 480/23

DS

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Komárov
Katastrální území	Komárov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	480/24, 480/1, 480/33, 480/34, 480/35, 480/28, 480/29 Černovické nábřeží č.p. 697/16
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V původním návrhu E/a2, po změně Z

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasíme se změnou v projednávaném územním plánu, kdy byla změněna plocha na p.č. 480/24, 480/1, 480/33, 480/34, 480/35, 480/28, 480/29 z plochy využití lehká výroba E/a2 na plochy městské zeleně Z. Část tohoto areálu máme od 24.6.2010 pronajatou a vlastníme zde skladovací a výrobní budovu na p.č.480/23. V areálu nám parkují autojeřáby a nákladní automobily a využíváme ho i k uskladnění materiálu a výrobě staveb ze dřeva. Areál je umístěn mezi dvěma železničními tratěmi a řekou přes kterou vedou dva železniční mosty. Při průjezdů vlaků, nejen přes tyto mosty, je hladina zvuku velmi vysoká a to se nekoresponduje s navrhovanou klidovou zónou. Jako nájemci jsme museli pozemek elektrifikovat, opravit oplocení, kanalizační vpustě, odtěžit bahno a zpevnit odstavné plochy. Neexistuje žádný objektivní důvod pro změnu v této lokalitě. Areál nijak nekoliduje s protipovodňovými opatřeními na řece Svitavě. Toto bylo konzultováno s firmou Aquatis a.s., Ing. Tomášem Rothem, který je zpracovatel PPO na tomto úseku řeky. Změnou v ÚP bude naše firma fatálně poškozena a dojde k újmě na majetku, kterou budeme požadovat kompenzovat od magistrátu města Brna.
Požadujeme ponechat plochu v původním návrhu ÚP, kdy byla zařazena do ploch lehké výroby E. Vždy jsme plnili závazky, které vyplývaly z nájemní smlouvy. V tomto areálu nejsme jedinou firmou, která zde provozuje svoji podnikatelskou činnost.

V Brně dne 29.6.2021 Podpis: [redacted]

*) nehodící se škrtněte

Str

MMB/0341673/2021
Námitky

MMB/0341673/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna využití návrhové plochy městské zeleně Z, situované v klínu mezi dvěma železničními tratěmi a řekou Svitavou, jihovýchodně pod VŠ kolejemi Sladkého, Sladkého 537 v Komárově na plochu lehké výroby E/a2.

Připomínku k této lokalitě uplatnila již po prvním veřejném projednání MČ Brno-jih, kdy naopak z plochy lehké výroby byla požadována změna na plochu smíšenou obytnou C. Tomuto požadavku nebylo možné vyhovět z důvodu blízkosti plochy dopravy určené pro vedení čtyřpruhové směrově dělené rychlostní komunikaci KV/1 – VMO Zanádražní a dále dotčení území stanoveným záplavovým územím Q100. Pořizovatel proto dal pokyn ke zvážení vymezení plochy zeleně, což zpracovatel po posouzení vyhodnotil jako nejvhodnější řešení.

Upozorňujeme na to, že dle "Obecných podmínek využití území" Návrhu ÚPmB (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) platí: "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." S ohledem k tomu, že pozemky v uvedené ploše jsou majetkem SmB a dále s ohledem na výše uvedené je zřejmé, že změna způsobu využití plochy nebude mít na stávající majitele objektů a místní provozovny vliv, tzn. výkon jejich vlastnického práva nebude omezen.

Na základě výše uvedeného se námitce nevyhovuje.

939

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
odbor územního plánování a rozvoje
Dominikánské nám. 196/1
601 67 Brno
ID DS: a7kbrrn

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341674/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fa3

DS

V Brně dne 26.6.2021

Připomínky k návrhu Územního plánu města Brna

Podatel:

PĚKNÝ JIH z.s., IČO 22725351
Sídlo: Moravanská 159/86, Přízřenice, 619 00 Brno
Ing. Oldřich Holas, předseda, [redacted]

příloha č.1.: stanovy z.s

Vzhledem k tomu, že naše připomínky k územnímu plánu byly ve většině vypořádány pouze formálně a druhé verze územního plánu se v podstatě nedotkly a v některých případech došlo dokonce ke zhoršení, většinu jich uvádíme znovu a předpokládáme větší snahu o jejich pochopení zejména o vnímavost k oprávněným názorům občanů a místních obyvatel.

Obecně v některých případech dochází ke zdůvodněním, která jsou popírána jinými zdůvodněními podle potřeby, což je poněkud nedůvěryhodné. Je důležité připomenout si historii se změnou územního plánu z r. 1994, který měl vést ke značnému zhodnocení zemědělské půdy nejvyšší bonity, kdo z tehdejšího vedení ODS a ČSSD může mít zájem případně možnost ovlivňovat i vytvářet tlak na současné rozhodování o ÚP. **Odmítáme podřizování řešení územního plánu zájmu o co nejefektivnější využití území z hlediska developerů a vyzýváme naopak i ke zohlednění oprávněných zájmů místních obyvatel.**

Pěkný jih, z.s. uplatňuje v souladu s § 23 odst. 1,2 a 3 a § 39 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") **tyto připomínky k návrhu územního plánu města Brna**:

1 1. Vydání územního plánu má předcházet zjištění skutečného stavu věcí. Za skutečný stav věcí považujeme i veřejné sliby statutárních zástupců města Brna – jmenovitě primátora Onderky a jeho náměstků za přítomnosti tehdejšího starosty Brno jih 1

1

p. Haluzy - na shromáždění občanů dne 30.11.2011 v souvislosti s konáním referenda o odtržení Přízřenic a Dolních Heršpic od města Brna. Účast v referendu dosáhla 69 %. 353 lidí hlasovalo pro odtržení, 243 proti odtržení. Návrh by byl odsouhlasen, kdyby pro něj hlasovalo nejméně 445 hlasujících. Díky uvedeným slibům se podařilo jmenovaným statutárním zástupcům celistvost Brna udržet. V současné době, vzhledem k novele č. 169/2008 Sb, jsou jiné podmínky účasti a platnosti místního referenda. Podobné sliby statutárního zástupce MB primátora p. Onderky byly prezentovány i dne 7.9.2010. [svědci, zápisy, záznamy]

Vzhledem k předpokladu existence právního státu důrazně žádáme o dodržení všech slibů statutárních zástupců města Brna.

1

2

2. Obecně vzhledem ke změně klimatických podmínek (v přívalových deštích dochází ke spadu až stovek l dešťové vody/ha/s) a výškovému profilu oblasti [PÖYRY (Prax, Hradská, Pospíšil, Hellebrand), DHI Hydroinform] je prakticky nemožné bez dostatečné plochy vsaků a zeleně (a i s nimi) odvést z předmětné oblasti dešťovou vodu do vodních toků a ochránit původní (i novou) zástavbu od výrazných škod zaplavováním a poté následným právním důsledkům.

Vzhledem prudkému ubývání půdního fondu a úvahách o potravinové bezpečnosti, prohlubujícím se nedostatku spodních vod a předchozímu bodu je nevhodné zastavění polí v rozvojovém území.

Požadujeme zařazení městských rozvojových území do územní rezervy. Dokud nebude vyčerpána kapacita přestavbových území, zejména brownfields, není žádný důvod k zastavování dalších ploch zeleně a zemědělské půdy s nejvyšší bonitou (vyjma zhodnocování investic). Je třeba zabránit dalšímu rozrůstání města do krajiny.

2

3

3. **Požadujeme důslednou etapizaci** výstavby v rozvojovém území – např. Nejprve obslužné komunikace, odkanalizování ..atd. Etapizaci je třeba doplnit do karet rozvojových lokalit včetně podstatných informací jako například podmínky, limity, regulace, intenzitu zastavění, apod. nad rámec obecných informací, které lze vyčíst z výkresů.

Pokud se má lokalita rozvíjet, musí to být v souladu a v návaznosti na stávající výstavbu. Tento rozvoj má být přirozený. V územním plánu proto požadujeme vymezit nyní pouze plochy, které zásadním způsobem nenaruší stávající charakter lokality a její zástavbu pouze vhodně doplní zástavbou stejného typu. Zdůvodnění, že etapizace zdrží realizaci projektů, není přijatelné. Domníváme se že **ochrana životního prostředí a pohody místních občanů – obyvatel nesmí být podřazována zájmu developerů na efektivitě jejich zisků, jak je zdůvodňováno**.

3

4

4. Navrhovaný ÚP nerespektuje požadavky obyvatel žijících v této lokalitě. Mezi požadavky obyvatel nepatří vybudovat navržený průmyslový, smíšený a bytový komplex.

Dodržte zástavbu v dotyku s původní zástavbou rodinnými domy a v dalších částech území bytovými domy do 3 N.P. V zájmu území také není jeho maximální

4

4

vytíženost v podobě zastavění veškeré nezastavěné plochy. **Naopak, je žádoucí ponechat část nenahraditelné zemědělské půdy k jejímu původnímu účelu. Navrhovaný ÚP nezachovává stávající hodnoty území jako jeden z nejlépe dochovaných vesnických celků na území města Brna. Nerespektuje současný stav s rozsáhlými a pečlivě udržovanými pozemky.**
Požadujeme, aby ÚP respektoval požadavky obyvatel žijících v této lokalitě, aby navrhovaná zástavba byla obytná převážně v rodinných domech do 3 N.P. a ÚP zachoval stávající hodnoty území jako jednoho z nejlépe dochovaných vesnických celků na území města Brna.

4

5

5. Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi $PM_{2,5}$ a PM_{10}, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM_{10}. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. **V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší.**
Požadujeme zpracování aktuální hlukové studie použitelnou pro vyhodnocení současného stavu s legislativně požadovanými hodnotami.
Žádáme, aby ÚP respektoval požadavek snížení stávající úrovně znečištění a ne, aby byla kvalita prostředí zhoršována. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

6

6. Požadujeme tedy podle vypořádání připomínek záruky, že ani v budoucnu nedojde ke změně plochy D/a2 na plochu pro logistické centrum. Původní záměr stavby nadmístního významu VLC D51 již na základě námitky Statutárního města Brna a námitky Pěkný jih z.s (18.04.2011) vypuštěn ze ZÚR Jmk a realizuje se jinde ve vhodnější oblasti u brněnského letiště, tedy podmínka definitivní lokalizace VLC byla splněna - viz vypořádání námitky K078, tudíž existence existence územní rezervy nemá ani oporu v ZUR JMK.

„S ohledem na námitku Statutárního města Brna a na námitky zástupce veřejnosti Pěkný jih o.s. v rámci projednání 2. Návrhu ZÚR JMK s veřejností ve smyslu § 39 stavebního zákona, bude návrh VLC, který je ve 2. Návrhu ZÚR JMK vymezený v textové části dle článku (123) a v grafické části jako plocha D51), přeřazen do územní rezervy až do doby prověření definitivní lokalizace VLC."

Dalším důvodem k odmítnutí ploch typu D na katastru Dolních Heršpic a Přízřenic je prohlášení pana primátora Onderky na setkání s občany 7.9.2010: **„V plnohodnotné městské části velikosti Dolní Heršpice a Přízřenice nemůže být vedle sebe**

6

logistické centrum Českých drah a plnohodnotné bydlení.“

7

7. Důrazně odmítáme zásadní omezení vlastnických práv vyvlastněním či předkupním právem umístěním dopravní či technické infrastruktury a jejich ochranných pásem nebo veřejně prospěšných staveb a občanské vybavenosti na soukromých pozemcích.

7

8

8. Není možné umisťovat průmyslovou zónu v blízkosti obytné zóny nebo mísit průmyslovou zónu s obytnou. Jasným důkazem toho je situace v Heršpicích, kde v minulosti došlo k nenapravitelným chybám v podobě začlenění výrobních a skladových ploch mezi obytnou zástavbu. Touto oblastí projede ročně několik tisíc, možná desítek tisíc, nákladních automobilů. Zároveň odvoláváme na bod 5. V takovém případě se obytná zástavba stává jakýmsi hybridem preferujícím zájmy obchodní lobby. ***Jednoznačně odmítáme jakékoliv nové plochy pro průmysl, lehkou výrobu či skladování. Zároveň požadujeme, aby stávající plochy „E“ v prostoru mezi ulicemi Havránkova, Zelná a Modřická a řekou Svratkou byly určeny „ na dožití“, ale aby pro budoucnost už územní plán v těchto plochách počítal pouze s plochami „B“, případně „Z“.***

8

9

9. V návrhu ÚP chybí plochy zeleně pro odpočinek, rekreaci a sport. Přitom takovéto využití ploch je zcela jednoznačně prioritou obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Požadujeme, aby zeleň byla chápána jako nedotknutelná. Současně požadujeme zvýšit podíl zeleně minimálně na 30% celkové plochy vyznačením lokalit v územním plánu určených k osazování stromy či jinou zelení, zejména jejím doplněním podél komunikací.

Požadujeme doplnění ploch zeleně pro odpočinek a rekreaci v dochůzných vzdálenostech, stejně tak jako zeleného pásu u železniční trati.

Požadujeme stanovení zvláštního režimu ochrany těchto významných klimatizačních, relaxačních a rekreačních zón, které budou nezastavitelné (např. garážemi, parkovišti, výrobnami nebo bytovou zástavbou), včetně jejich systematického ozeleňování. Požadujeme, aby v územním plánu byly zaneseny všechny parky, komunikace s pěším provozem a cyklostezky, jakožto tzv. vybraná veřejná prostranství, která si zaslouží zvláštního režimu ochrany, zejména před další zástavbou.

Doplňte: Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Odstavec: "v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků," **je chybný.**

Zelené střechy mohou sloužit majiteli ke zlepšení tepelné bilance, ale jejich stav je nekontrolovatelný, nevymáhatelný a neudržovatelný, pokud soukromý majitel nemá vůli, prostředky nebo technické možnosti zeleň udržet.

9

10. *Zásadně odmítáme omezení vlastnických práv vyvlastněním či předkupním právem umístěním dopravní či technické infrastruktury a jejich ochranných pásem nebo veřejně prospěšných staveb a občanské vybavenosti na soukromých pozemcích.*

11. Umístění městské třídy v dotyku s původní zástavbou, která má spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení, není přípustné. Její umístění je nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemků k účelům rodinného bydlení a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požadujeme od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.

12. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚP bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP. Uspořádání městské části Brno-jih je neorganické a vzhledem k poměru počtu obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic a Komárova a volených zastupitelstvem MČ, o čemž svědčí i to, že původně ani v rozporu s doporučením stavební komise nebyl zařazen bod k projednání připomínek k ÚP na program rady MČ.

13. Doplňte do návrhu ÚP města Brna opatření (i viz. Bod 2.), která zajistí dobré hospodaření s dešťovou vodou, tvorbu vsakovacích ploch u všech typů staveb a na veřejných prostranstvích, budování oddělených systémů kanalizace s možností využití dešťové vody a zadržování dešťové vody ve sběrných nádržích. Doplňte do obecných zásad odkanalizování, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně: srážkové vody budou buď zadržovány s následným sekundárním využitím anebo vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí; pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být dešťové vody vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypouštěním brzděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných ploch veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do vodoteče nebo dešťové kanalizace, přičemž v těchto případech budou před vypuštěním brzděny v retenčních nádržích.

Uvedené připomínky se vztahují ke k. ú. Dolní Heršpice a k. ú. Přízřenice

V Brně dne 26. 6. 2021

Za **PĚKNÝ JIH z.s.**, Ing. Oldřich Holas, předseda,
Moravanská 159/86, Přízřenice, 619 00 Brno

příloha č.1

L 13428/RD2/KSBR
Fj 157464/2015/KSBR

STANOVY ZAPSANÉHO SPOLKU

PĚKNÝ JIH z.s.

L 13428

Čl.1 Název, forma a sídlo

Spolek „PĚKNÝ JIH z.s." (dále jen „spolek") je právnická osoba jako kontinuální pokračovatel občanského sdružení Pěkný jih, o.s. IČO 22725351 u něhož došlo ke změně jména a sladění právní formy v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Má sídlo v *Brně*.

Čl. 2 Charakter spolku

Spolek je dobrovolným, nevládním, neziskovým svazkem občanů, kteří se spolčili k aktivní činnosti s cílem

- ochrany přírody, krajiny, kultury, urbanismu a architektury,
- zachování a obnovování místních tradic a památek
- péče o historický a urbanistický odkaz
- péče o kulturu a charakter území s důrazem na architektonickou a společenskou tradici a ochranu památek
- ochranu a zlepšování kvality životního prostředí a pohody bydlení
- aktivně vystupovat proti všem nežádoucím jevům, které mohou negativně ovlivňovat život společnosti a zájmy spolku

Čl. 4 Formy činnosti spolku

Formami činnosti spolku jsou zejména:

a) praktická činnost ve spolupráci s orgány životního prostředí a jinými subjekty,
b) organizování kampaní a petičních akcí v souladu s cíly spolku,
c) pořádání vzdělávacích akcí (přednášky, semináře),
d) účast ve správních i jiných řízeních, při nichž mohou být dotčeny zájmy spolku.
e) vytváření ekonomické základny sloužící k zajištění činnosti spolku

Čl.5 Členství ve spolku

Členem spolku se může stát fyzická osoba starší 18 let s trvalým bydlištěm na území ČR.
Členství vzniká dnem, kdy rada spolku rozhodne o přijetí žadatele na základě jeho písemné přihlášky. Přihláška musí obsahovat: jméno a příjmení žadatele, adresu trvalého bydliště, rodné číslo, případně telefonické spojení a e-mailovou adresu, datum podání přihlášky a vlastnoruční podpis žadatele.
Rada spolku o přijetí rozhoduje na své nejbližší schůzi po dni podání přihlášky.

Zakládajícím členem spolku je fyzická osoba, jež se účastní činnosti přípravného výboru.
Člen spolku má právo zejména:

- účastnit se veškeré činnosti spolku, volit radu spolku a další orgány spolku a být volen do těchto

orgánů.
- posuzovat a schvalovat zprávy o činnosti spolku.
- předkládat návrhy, připomínky a náměty k činnosti spolku.

Člen spolku je povinen zejména:
- dodržovat stanovy,
- hájit zájmy ochrany přírody a životního prostředí,
- sdělovat statutárnímu orgánu změny údajů uvedených v přihlášce.

Čl. 6 Zánik členství

Členství zaniká na základě oznámení člena spolku o ukončení členství ve spolku, dále úmrtím, vyloučením člena pro hrubé porušování stanov.
Členství fyzických osob zaniká oznámením člena spolku o ukončení členství ve spolku, vyloučením člena pro zvlášť závažné důvody nebo úmrtím člena. O vyloučení ze spolku rozhoduje výkonný výbor, a to alespoň 2/3 všech svých členů, přičemž vyloučený člen se může písemně obrátit na nejbližší valnou hromadu, aby o jeho vyloučení rozhodla, přičemž až do rozhodnutí valné hromady vyloučený člen není členem spolku.

Čl. 7 Orgány spolku

1. Nejvyšším orgánem spolku je členská schůze, která se schází nejméně jednou ročně, aby
   a) schválila případné změny stanov,
   b) zvolila na pětileté funkční období nejméně tříčlennou a nejvýše devítičlennou radu spolku, případně tuto radu spolku odvolala, (původní výkonný výbor o. s. pokračuje ve funkci jako rada spolku),
   c) schválila zprávu o činnosti spolku a zprávu o hospodaření za předcházející období,
   d) určila koncepci činnosti spolku na další období,
   e) stanovila výši členských příspěvků,
   f) schválila rozpočet spolku na příští období,
   g) zvolila čestné členy spolku, rozhodla o vyloučení člena spolku,
   h) rozhodla o zrušení spolku s likvidací nebo o jeho přeměně
   i) vyloučila člena pro hrubé porušování stanov
2. Zasedání členské schůze spolku svolává rada spolku. Usnášeníschopná je, pokud se zúčastní nadpoloviční většina členů. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá rada spolku náhradní členskou schůzi do jednoho měsíce ode dne původního konání, tato opakovaná členská schůze je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů.
3. Členská schůze bude svolána i v případě, že třetina členů spolku podá ke svolání podnět.
4. Členská schůze přijímá rozhodnutí nadpoloviční většinou hlasů. O zrušení spolku s likvidací nebo jeho přeměně rozhoduje kvalifikovanou většinou.
5. Činnost spolku mezi členskými schůzemi řídí rada spolku, která si volí ze svého středu předsedu, místopředsedu. V kompetenci rady spolku je také předsedu, místopředsedu nebo pokladníka odvolat.
6. Funkční období rady je pětileté. Rada spolku se schází dle potřeby. Rada spolku může přijímat rozhodnutí, pokud je přítomno více než 50 % členů a zároveň je přítomen předseda. Rozhodnutí je schváleno, jestliže pro něj hlasovala nadpoloviční většina přítomných členů.
7. V případě odstoupení, odvolání nebo úmrtí člena Rady spolku je předseda spolku povinen do 60

dnů svolat členskou schůzi, která zajistí doplnění Rady.

8. Předseda spolku je jeho statutárním orgánem. Předseda zastupuje spolek ve všech věcech a jedná samostatně.

Čl. 8 Hospodaření spolku

1. Spolek hospodaří s prostředky získanými ze členských příspěvků ve výši schválené členskou schůzí, případnými dary od fyzických a právnických osob či získanými granty nebo vlastní ekonomickou činností. Prostředky vynakládá výhradně na úkony spojené s předmětem činnosti spolku, řádně podložené účetními doklady.
2. S výsledky hospodaření seznamuje rada spolku členy spolku na každé členské schůzi.
3. V případě zániku spolku je jeho majetek po provedené likvidaci předán jiné právnické osobě s příbuzným předmětem činnosti.

Čl. 9 Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy.
2. Stanovy byly schváleny na schůzi spolku dne 15.12.2015. Účinnosti nabývají dnem zápisu do spolkového rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně.

V Brně dne 15.12.2015

[redacted]

Plná moc

Já, níže podepsaný [redacted]

narozen .....

RČ .....

Trvale bytem .....

zmocňuji tímto

[redacted]

k tomu, aby mě zastupoval/a ve věci:

kontakt a komunikace s dotčenými úřady (Stavební úřad, Odbor územního plánování, Katastrální úřad a další související) ve vztahu k nemovitostem zapsaných na LV [redacted] Katastrální území Bystrc 611778 – parc. č. [redacted] součástí pozemku stavba), a to zejména při jednání vedoucímu ke sjednání nápravy v návrhu nového územního plánu.

v plném rozsahu a bez jakýchkoliv omezení mým jménem

tato plná moc se uděluje na dobu od 11.6.2021 do 11.6.2022

V Brně dne 11.6.2021

Zmocnitel ... [redacted]

Plnou moc přijímám

V Brně dne 11. 6. 2021

Zmocněnec [redacted]

RE/MAX Pro

RE/MAX Pro
je součástí světové sítě realitních kanceláří RE/MAX působících v 93 zemích světa s více než 6 000 kancelářemi.
Každá kancelář je vlastněna a provozována samostatně.

MMB/0341674/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2011. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy MČ Brno-jih na plochy nestavební (orná půda, územní rezervy) do doby, kdy bude vyčerpána kapacita přestavbových území.

Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dlouhodobého rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. V Návrhu ÚPmB je také závazně zakotven požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2).

Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze zohlednit požadavek na převedení rozvojových ploch v území Brno-jih na plochy nestavební.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno stanovit „důslednou etapizaci v území“ a současně významně omezit rozsah rozvojových ploch na území Brno-jih.

V měřítku územního plánu velikosti města jako je Brno je většina nadřazených a páteřních infrastruktur (dopravních i technických včetně protipovodňových opatření) velmi časově a ekonomicky náročná, často financována z více zdrojů (město, kraj, stát, EU), také z infrastrukturních projektů se specifickými postupy a harmonogramy. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci ve smyslu § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí jednoduchý ekonomický model nákladnosti strategických investic (viz. text Odůvodnění kap. 15.3 Pořadí lokalit dle

jednotlivých kritérií). Současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2).
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB vyhověno jiným způsobem, požadavek na redukci rozvojových ploch je shodný s požadavkem č.2 tohoto podání (jako takový vyhodnocen v č.2).

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Konkrétní požadavek ke snížení výškové úrovně zástavby z "3" na "2" u celkem 12 návrhových ploch v rámci rozvojových lokalit Pr-2; Pr-3; Pr-5; Pr-6; DH 1 a DH-5 uplatnila ve své připomínce (s grafickým vyznačením) při 1. opakovaném veřejném projednání MČ Brno-jih.
Po 1. veřejném projednání v 6/2020 došlo na základě pokynu pořizovatele k úpravě návrhu ÚP: požadavek na zohlednění stávající stabilizované zástavby (výškové uspořádání navazující nové zástavby) byl zahrnut v Textové části ÚP do obsahu ÚS-35 a do karet příslušných rozvojových lokalit.
Požadované upravené řešení MČ neshledala jako dostatečné, a proto uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání připomínku ke konkrétním plochám.
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-Jih a to v rozvojových lokalitách Pr-2; Pr-3; Pr-5; Pr-6; DH-1 a DH-5 změnit výškové úrovně zástavby z úrovně 3 na úroveň 2. 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-Jih částečně zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (v rámci rozvojové lokality Pr-2 bude nejjižněji položená plocha C/k3 změněna na C/r2; v rámci rozvojové lokality Pr-3 bude plocha C/k3 změněna na C/r2; v rámci rozvojové plochy Pr-6 bude na severním okraji vymezena plocha B/r2 a zbytek plochy zůstane B/k3, respektive B/v3). Touto úpravou prostorové specifikace zástavby u vybraných ploch je částečně reagováno i na požadavek podatele na návaznost struktur zástavby v dotyku s původní zástavbou rodinnými domy a zástavbu bydlení o max. 3 NP pro bytové domy.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Je požadováno zpracování hlukové studie a řešení snížení úrovně znečištění ovzduší.
Měření hluku ani vypracování hlukové studie na úrovni zpracování územních plánů není prováděno vzhledem k neznalosti realizovaných záměrů v řešených plochách ani konkrétního projektového řešení uvažované zástavby v souvislostech.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu je doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky

modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům, resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Pozn. Měření hluku ani vypracování hlukové studie na úrovni zpracování územních plánů není prováděno vzhledem k neznalosti realizovaných záměrů v řešených plochách ani konkrétního projektového řešení uvažované zástavby v souvislostech.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.6
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno zajištění záruky, že ani v budoucnu nedojde ke změně plochy D/a2 na plochu pro logistické centrum, vychází ze stavu v roce 2011 a je uveden odkaz na záměr nadmístního významu VLC D51, který byl předmětem původních, zrušených Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a je požadováno zrušení rezervy pro logistické centrum v rámci plochy D/a2.
V předmětném území není s logistickým centrem uvažováno a nebylo předmětem projednání.
Jedná se o plochu, která je již v současném územním plánu vymezena pro železniční dopravu, konkrétně související s železničním stavitelstvím.
Plocha dopravní infrastruktury D/a2 je vymezena v pásu výroby mezi stávající železniční tratí Brno-Břeclav a „obchvatovou“ komunikací (záměr Pr/1) a odcloněna navrženou funkcí E/a3 případně C/v3, tedy by nemělo docházet k ovlivnění předpokládaného bydlení.
Současně je plocha součástí území označeného jako ÚS-25, kde je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie (kap. 12 Výrokové části).
Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.7
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:

Institut veřejně prospěšných staveb a na něj stavebním zákonem předpokládaně navázána práva na předkup a vyvlastnění byla stanovena zákonem souladným způsobem.
Vzhledem ke strohému konstatování podatele není prakticky proti jeho konstatování oponovat šířeji - resp. by to postrádalo smysl.

Námitka č.8
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V námitce OS odmítá nové plochy pro průmysl, lehkou výrobu a skladování; současně požaduje, aby stávající plochy E mezi ulicemi Havránková, Zelná a Modřická a řekou Svratkou v MČ Brno-jih byly do budoucna řešeny jako plochy B, případně Z.
Nové rozvojové plochy v uvedeném území navrženy nejsou. Všechny plochy lehké výroby E v tomto území jsou stávající – stabilizované. Jedná se o stávající smíšené plochy výroby a služeb a plochy pro zemědělskou výrobu, které nejsou v majetku města Brna, ale v majetku soukromých subjektů. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako smíšené plochy pracovních aktivit - SV a plochy pro zemědělskou výrobu - PZ. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci E – plochy lehké výroby. Změnu funkčního využití pozemku lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. 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. Existence ploch – areálů lehké výroby do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části. V současnosti jsou jednotlivé objekty areálů využívány pro drobnou výrobu a skladování, v Dolních Heršpicích z větší části stále pro pěstování rostlin. Stavebně technický a estetický stav areálů však většinou hrubě kontrastuje s okolní drobnou a převážně obytnou zástavbou.
Z důvodu zachování zásady kontinuity územně plánovací dokumentace a také z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě je vhodné a účelné plochy lehké výroby "E" ponechat.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
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-jih, a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly tedy místní zájmy městské části zohledněny a návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Dále již byla na pokyn pořizovatele zajistit ochranu zeleně integrovanou v rámci jiných ploch doplněna závazná textová část návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání v kapitole 4.4 a současně přepracována problematika minimálního plošného zastoupení zeleně v kapitole 6.3.3.1. Touto úpravou je tedy reagováno na vaše požadavky. Ochrana zeleně a veřejných prostranství je také ošetřena obecnými podmínkami využití území, není tedy zcela nezbytné a ani možné vzhledem k měřítku zpracování územního plánu a zvolené metodice vymezování ploch a s rozdílným způsobem využitý vymezit všechny vámi požadované prvky.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Institut veřejně prospěšných staveb a na něj stavebním zákonem předpokládaně navázána práva na předkup a vyvlastnění byla stanovena zákonem souladným způsobem.

Vzhledem ke strohému konstatování podatele není prakticky proti jeho konstatování oponovat šířeji - resp. by to postrádalo smysl.

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zajistit realizaci dopravní obsluhy území s novou páteřní městskou třídou je nezbytnou podmínkou nové zástavby v této lokalitě. Rozvoj této oblasti je závislý na strategických investicích města do dopravní a technické infrastruktury, kam patří i tato městská třída s tramvají. Městské třídy jsou specifickým veřejným prostorem, urbanisticky významným typem ulic s celoměstským významem. Poloha navrhované městské třídy (tzv. Nová Přízřenická) byla prověřena již projednaným konceptem územního plánu. Je navržená v této trase ve všech třech jeho variantách. Rozhodování v území je v této lokalitě navíc v návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání podmíněno zpracováním územní studie ÚS - 35, která má za úkol jej podrobněji prověřit a najít nejvhodnější řešení na možné problémy a střety v území. Mimo jiné navrhnout přechod mezi stávající a novou zástavbou (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je vysloven názor, že v textu návrhu ÚP je třeba zakotvit „aby zadání i tvorba ÚP byla řešena za účasti místních občanů“, dále text polemizuje s postupem voleného zastupitelstva MČ Brno-jih.

Návrh ÚPmB je pořizován v souladu s platnými právními předpisy, dokládá to mj. stanovisko nadřízeného orgánu (KÚ JMK OÚPSŘ). Námitka se netýká věcného řešení upraveného Návrhu (06/2021). Jako takový lze komentář k samosprávě MČ a v textu prezentované názory toliko vzít na vědomí.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Rozvojové - zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou navrženy k odkanalizování oddílným systémem. Koncepce je podložena Generelem odvodnění města Brna s odvedením odpadních vod na ústřední čistírnu odpadních vod. V závazné textové části ÚP je v kap. 4.2.1 Odkanalizování - uvedeno, že veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření s dešťovou vodou.

V části Odůvodnění je uvedeno:

Z hlediska snížení srážkového odtoku je vhodné aplikovat následujících opatření, které jdou nad rámec běžných legislativních požadavků na odvádění srážkových vod:

☐ minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
☐ využívat polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
☐ preferovat přírodě blízké objekty hospodařící s dešťovou vodou,
☐ realizovat vegetační střechy,
☐ využívat srážkové vody k provozu nemovitostí.
Výše uvedené principy je vhodné prosazovat i v rámci rekonstrukcí stávajících staveb a prostranství. V souvislosti s již zaznamenanými dopady klimatické změny by si Statutární město Brno mělo určit jasnou strategii implementace a provozování tzv. modrozelené infrastruktury na stávajících a nově navrhovaných veřejných prostranstvích. Modrozelená infrastruktura je v současnosti vnímána jako jedno z významných adaptačních opatření s řadou přidaných benefitů a ekosystémových služeb, které překračují rámec běžného odvodnění. Všechny tyto principy jsou podpořeny platnou legislativou (vodní zákon 254/2001 - § 5 Sb., vyhl. 501/2006 Sb., § 20, odst. 5c) a budou předmětem řešení dalších stupňů projektové přípravy). Podle závazné textové části návrhu územního plánu musí být zpracována územní studie Koncepce rozvoje modrozelené infrastruktury. Námitce je vyhověno ve stávající podobě územního plánu.

1983

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341679/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fa9

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	Tanita Invest s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	09245430
Trvalé bydliště/ sídlo	Korunní 2569/108, Praha, 101 00,
E-mail:	[redacted]

DS

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň parc. č. 5243, 5244

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)	parc. č. 5243, 5244
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Zásadně nesouhlasíme s návrhem veřejné komunikace na pozemcích, které jsou ve vlastnictví Tanita invest s.r.o. Celá lokalita při ulici Samoty je prostorem pro zástavbu rodinnými domy. Stejné využití plánujeme pro pozemky, které jsou v našem vlastnictví uvedené shora. Navržená komunikace znemožňuje nejen jakoukoliv výstavbu, ale znemožňuje jakoukoliv realizaci vlastnického práva majitele pozemku. Návrh nebyl s majitelem pozemku nijak konzultován a vlastně s ohledem na existenci stejné kolmé komunikace připojené na ulici Samoty o pár metrů vedle, nemůže být ani dán žádný veřejný zájem na realizaci případného vyvlastnění, nebo jiné změny vlastnictví ve prospěch veřejného zájmu. Návrh změny územního plánu neobsahuje ani žádné vodítko pro vlastníka pozemku, jakým způsobem by měl být veřejný zájem na uvedených parcelách realizován a proto je nespravedlivé takové omezení vlastníkovi pozemku vnucovat.
Žádáme, aby územní plán akceptoval stejná práva vlastníka jako ostatních vlastníků na výstavbu RD, když komunikace je již zřízena o pár metrů vedle.

V Brně dne 29.6. 2021	Podpis: ..... [redacted] .....

*) *nehodící se škrtněte*

MMB/0341679/2021
Námitky

MMB/0341679/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství na pozemcích v majetku podatele.

Jedná se o pozemky situované kolmo na ulici Samoty, jež navazují na rozvojovou lokalitu Li-20, která má v daném území rozvíjet bydlení v nízkopodlažní a rezidenční zástavbě. Již ve stávajícím platném ÚPmB jsou tyto pozemky součástí „plochy komunikací a prostranství místního významu“, tzn. již nyní nejsou určeny k zastavění. Z územního hlediska nedošlo ke změně oproti stávajícímu stavu, a i v Návrhu ÚP jsou pozemky určeny jako plochy veřejných prostranství zajišťujících žádoucí a nutnou prostupnost územím.

Veřejné prostranství v tomto místě zajišťuje přístup do rozvojové lokality Li-20, ve které jsou vytvořeny předpoklady pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. Tento prostup je navržen v místě zohledňujícím již existující zástavbu při ulici Samoty a je rovněž odpovídající vzhledem k utváření rozsahu bloku. Jeho odstraněním by zůstalo území neprostupné v délce více než 600 m, což je pro utváření městské struktury nežádoucí. Prostup proto není možné zcela vypustit.

Na základě výše uvedeného a dále z důvodu zachování zásady kontinuity územně plánovací dokumentace se námitce nevyhovuje.

1982

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: 29.06.2021
MMB/0341682/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fad

DS

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	TETE Invest a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	06567444
Trvalé bydliště/ sídlo	Pod sídlištěm 293/1
E-mail:	[redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - xxxxx) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Líšeň parc. č. 5232/11	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno Líšen
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	5232/11
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.....

Zásadně nesouhlasíme s návrhem veřejné komunikace na pozemcích, které jsou ve vlastnictví Tanita invest s.r.o. Celá lokalita při ulici Samoty je prostorem pro zástavbu rodinnými domy. Stejné využití plánujeme pro pozemky, které jsou v našem vlastnictví uvedené shora. Navržená komunikace znemožňuje nejen jakoukoliv výstavbu, ale znemožňuje jakoukoliv realizaci vlastnického práva majitele pozemku. Návrh nebyl s majitelem pozemku nijak konzultován a vlastně s ohledem na existenci stejné kolmé komunikace připojené na ulici Samoty o pár metrů vedle, nemůže být ani dán žádný veřejný zájem na realizaci případného vyvlastnění, nebo jiné změny vlastnictví ve prospěch veřejného zájmu. Návrh změny územního plánu neobsahuje ani žádné vodítko pro vlastníka pozemku, jakým způsobem by měl být veřejný zájem na uvedených parcelách realizován a proto je nespravedlivé takové omezení vlastníkovi pozemku vnucovat.
Žádáme, aby územní plán akceptoval stejná práva vlastníka jako ostatních vlastníků na výstavbu RD, když komunikace je již zřízena o pár metrů ve[redacted]

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: ... [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0341682/2021
Námitky

MMB/0341682/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství na pozemcích v majetku podatele.

Jedná se o pozemky situované kolmo na ulici Samoty, jež navazují na rozvojovou lokalitu Li-20, která má v daném území rozvíjet bydlení v nízkopodlažní a rezidenční zástavbě. Již ve stávajícím platném ÚPmB jsou tyto pozemky součástí „plochy komunikací a prostranství místního významu“, tzn. již nyní nejsou určeny k zastavění. Z územního hlediska nedošlo ke změně oproti stávajícímu stavu, a i v Návrhu ÚP jsou pozemky určeny jako plochy veřejných prostranství zajišťujících žádoucí a nutnou prostupnost územím.

Veřejné prostranství v tomto místě zajišťuje přístup do rozvojové lokality Li-20, ve které jsou vytvořeny předpoklady pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. Tento prostup je navržen v místě zohledňujícím již existující zástavbu při ulici Samoty a je rovněž odpovídající vzhledem k utváření rozsahu bloku. Jeho odstraněním by zůstalo území neprostupné v délce více než 600 m, což je pro utváření městské struktury nežádoucí. Prostup proto není možné zcela vypustit.

Na základě výše uvedeného a dále z důvodu zachování zásady kontinuity územně plánovací dokumentace se námitce nevyhovuje.

2088

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341685/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6faf

DS

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

NÁMITKA

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

[redacted]

Vlastník pozemnků a nemovitostí –

[redacted]

Katastrální území Komárov 611026
Okres Brno - město

1

Zásadně nesouhlasím s vedením tramvajové tratě, nebo jiného dopravního koridoru ulicí Hněvkovského , neboť jsou zde dotčena moje vlasnická práva.
Tramvajová trať vede přes moje pozemky a nemovitosti.Žádám o respektování soukromého vlastnictví a vlastnických práv k daných nemovitostem.
Doprava v této oblasti je dostatečně zajištěna , ba naopak je zde nutné zajistit obyvatelům této oblasti komfort bydlení , snažit se snížit hluk , emise atd.
Rozšířením dopravy v této oblasti dojde v této části Brna k podstatnému, výraznému nárůstu dopravy a dopravního zatížení, jehož důsledkem dojde ke zvýšení hluku , zápachu
které jsou v dlouhodobem horizontu rizikem vážného onemocnění.
Dojde nejen k podstatnému zatížení živ.prostředí jako takového, ale i k zatížení vlastníků nemovitostí a všech obyvatel v této lokalitě nadměrným hlukem, zápachem
s přímím dopadem na jejich kvalitu života a zdravý. Také dojde k značnému snížení hodnoty všech nemovitostí v této oblasti a tim pádem také k hmotnému a finančnímu poškození.
Tramvajová doprava , nebo jiný dopravní koridor v této části města není v žádném případě potřebný, neboť oblast je velmi dobře dostupná a vybudováním dalšího dopravního koridoru nedojde k žádnému snížení dopravy v dané oblasti , ba naopak se oblast dále zhorší a znečistí, nemluvě o obrovské finnanční nakladnosti takového projektu.
Celá oblast je úžasným zeleným místem pro volnočasou aktivitu všech obyvatel města, dokonalé místo k relaxaci nedaleko centra.
Město Brno nemá velké množství zelených ploch, které umožnují obyvatelům odpočinek od betonového města.
Jsem přesvědčena, že musíme myslet na další generace a našim dětem dlužíme prostor pro pohyb a sport, kterého je ve městech neskutečně málo.
Zásadně nesouhlasím s upraveným návrhem územního plánu města Brna(2021),jako celek , neboť se zde narušují moje vlastnická práva , práva na plnohodnotné zdraví nepoškozující bydlení a řádného užívání nemovitosti.

1

Nesouhlasím se zařazením všech sousedících , přiléhajících ploch(pozemků) s pozemky v mém vlastnictví , do zařazení plochy pro komerční vybavenost či nakupních a zábavních center a zvláštních areálů , tak se zařazením do plochy sportu a žádám zachování plochy městské zeleně.
Nesouhlasím se zařazením všech sousedících, přiléhajících ploch(pozemků) s pozemky v mém vlastnictví do zařazení plochy pro masivní bytovou výstavbu a žádám zachování plochy městské zeleně , neboť planovaná masivní vystavba v této oblasti nezapadá do charakteru a rázu dané oblasti, měla by negativní vliv na život a zdraví obyvatel městé části Brno-jih a narušovala by vlastnická práva majitelů nemovitostí v této městské části.
Zelená plocha bez zástavby bude i nadále sloužit pro volnočasové aktivity občanů městské části Brno – jih , tak i všech obyvatel Brna , kteří tuto oblast pro relaxaci hojně využívají.
Zasadně nesouhlasím s celkovým konceptem upraveného územního planu města Brna(2021) pro městskou část Brno-jih , jednoznačně poškozuje práva občanů této městské části a jednoznačně poškozuje komfort bydlení občanů městské části Brno-jih.

2

2

Nesouhlasím s vedením veřejné dopravy přes své pozemky, na niž se mj.nachází i rodinný dům , ve kterém trvale žiji se svou rodinou.Požaduji , aby byl tento koridor veřejné dopravy vedoucí přes moje nemovitosti z upraveného návrhu územního plánu města Brna 2021 úplně odstraněn včetně všech doprovodných staveb.
Nesouhlasím se zařazením svých nemovitostí a staveb do skupin veřejně prospěšné stavby , opatření , územní rezerva , přednostní právo odkupu , asanace či s jakýmkoli jiným zatížením či omezením vlastnických práv k daným nemovitostem a stavbám , vyplívajících z upraveného návrhu uzemního plánu města Brna(2021).Požaduji , aby mé nemovitosti a stavby nebyly zatíženy , poškozeny ani omezeny žádnými omezeními vyplívajícími a spojenými s upraveným návrhem územního plánu města Brna(2021) a byli respektovány má vlastnická práva k daným nemovitostem.

3

3

Odůvodnění:
Vymezení pozemků pro veřejnou dopravu přes nemovitosti, které jsou v mém vlastnictví , by v budoucnu došlo k narušení vlastnických práv k rodinnému domu , ve kterém trvale žiji s rodinnou a se kterým mám určitý podnikatelský záměr.
Koridor navrhované hromadné dopravy v této oblasti je možné vést , jak mimo , tak i v dostatečné vzdálenosti od mých nemovitostí, tak aby nedocházelo k narušení či omezení vlastnických práv, tak i k překročování hygienických limitu hluku a prachu.
Vybudování , rozšíření veřejné dopravy v dané oblasti není efektivní , nejedná se o těžko dostupné části města Brna.
Zařazením nemovitostí a staveb ,které jsou v mém vlastnictví do skupiny veřejně prospěšné stavby,opatření,územní rezerva,asanace,přednostní právo odkupu dojde k narušení vlastnických práv,sníží se jejich hodnota a naruší se právo svobodně nakládat ,zhodnocovat a řádně svobodně využívat majetek v osobním vlastnictví.Takové omezení je proti cíli, který sleduje , nevyrovnané a příliš mne poškozuje a pro takové omezení vlastnického práva přitom neshledávám žádný vážný důvod.

V Brně dne 29.06.2021

S pozdravem [redacted]

MMB/0341685/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s návrhem vedení tramvajové tratě v ulici Hněvkovského z důvodu dostatečné dopravní obsluhy a zásahu do vlastnických práv.
Záměr HH/31 je v územním plánu vymezen pro propojení hromadnou dopravou navazujícího rozvojového území Horních a Dolních Heršpic a Přízřenic, ale i zlepšení dostupnosti kolem ulice Hněvkovského v rozvojové lokalitě Kv-1 a HH-5.
Konkrétní zásah do pozemků a případná koexistence stávajících objektů bude známa až na základě podrobnějšího technického prověření a koordinace záměrů v území v rozvojové lokalitě Kv-1.
Z tohoto důvodu nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Lokalita je pro komerční aktivity určena dlouhodobě, zejména jsou již nyní vymezeny další plochy obchodu a služeb a plochy pro rekreaci. Lze tedy konstatovat, že v rámci širší lokality návrh ÚPmB představuje kontinuitu v územním plánování. Vymezení komerční vybavenosti je v lokalitě vzhledem k dobré dopravní vybavenosti vhodné a vytváří uliční frontu podél významné komunikace. Avšak oproti stávajícímu ÚPmB dokonce dochází ke zmenšení plochy určené pro komerci. Plochy sportu jsou vymezeny v příznivém prostředí podél vodního toku. Plochy sportu (vyjma plochy s areálovou strukturou zástavby) mají stanovený omezený způsob zástavby; v daných plochách je tedy možné zastavění budovami maximálně na 10 procentech výměry plochy. Míra zastavění je tedy významně omezená. Tyto plochy sportu jsou určeny pro podatelem požadované volnočasové aktivity. Plochy určené pro bydlení nejsou v lokalitě vymezovány vůbec. Jako plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů jsou vymezovány pouze stávající, stabilizované areály.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením veřejně prospěšných staveb v souvislosti s vedením tramvajové tratě v ulici Hněvkovského z důvodu zásahu do vlastnických práv.
Z hlediska vymezování veřejně prospěšných staveb v územním plánu jsou takto vymezovány záměry pro rozvoj města, které v celkové koncepci rozvoje budou doplňovat systém plošné obsluhy území jak individuální, tak hromadnou dopravou a mají vazbu na zajištění dopravní obsluhy rozvojových lokalit.
V tomto konkrétním případě se jedná o zajištění dopravní obsluhy jižní části města Brna (viz Námitka č.1).
Z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.

1981

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

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341686/2021
listy: přílohy:1
druh: lí/sv:
mmb1es7d2f6fb0

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

DS

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území Brněnské Ivanovice parc. č [redacted]

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

Městská část	Brno - Tuřany
Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	E/a2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh. 0 celkový počet stran všech příloh 0

Parcela č. [redacted] je navrhována na E/a2 a není u ní počítáno s výjmutím ze záplavové zóny a její ochranou proti povodni tak jak sousední parcely [redacted] které máme s [redacted] Dotčenou parcelu č. [redacted] máme přislíbenu městem Brnem ke směně za část parcely [redacted] v k.ú. Brněnské Ivanovice.

V Brně dne 29.6.2021 Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341686/2021
Námitky

MMB/0341686/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná parcela p.č. 16 - k.ú. Brněnské Ivanovice je součástí stabilizované plochy lehké výroby a zároveň součástí režimu - retenční prostor. Pro tento režim platí:
RETENČNÍ PROSTOR – PODMÍNKY VYUŽITÍ REŽIMU Přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách k danému typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné, avšak s vyloučením nových staveb a oplocení. Přípustné jsou komunikace, sítě technické infrastruktury a stávající objekty. Podmíněně přípustné je vybavení pro sportovní a volnočasové aktivity, mimo budov, a změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Tzn. že za splnění uvedených podmínek lze parcelu pro vymezený účel využít.

2089

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341687/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fb1

Mgr. Živana Petrlová, advokát
sídlo: Slovákova 359/10, 602 00 Brno
pobočka: Gemini Building B, Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4
tel: 530330440, 602967121, e-mail: advokat@akpetrlova.cz, DS: r32gmm3

DS

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

V Brně dne 29. 6. 2021

Věc: Námitky k návrhu územního plánu města Brna

Pozemek: p. č. [redacted] v katastrálním území Přízřenice

Vlastník pozemku [redacted]

Jako vlastník pozemku p. č. [redacted] v katastrálním území Přízřenice nesouhlasím s tím, že můj pozemek, na rozdíl od všech okolních pozemků není vymezen jako pozemek stavební a zejména nesouhlasím s vymezením komunikace na tomto mém pozemku.

Pozemek jsem před lety koupila společně s manželem jako stavební pozemek. Ve třech variantách Konceptu nového ÚP byl pozemek zčásti nebo úplně definován jako zastavitelná plocha (kód plochy B).

Nyní je pozemek částečně vymezen jako plocha dopravní infrastruktury a částečně jako plocha městské zeleně. Toto řešení fakticky zcela znehodnocuje můj pozemek. Považuji ho za neústavní zásah do mého vlastnického práva.

Takové řešení, které předpokládá existenci místní nebo účelové komunikace na pozemku vlastněném soukromým subjektem je chybné. V územním plánu je navrženo

dopravní řešení, které neodpovídá stavu území a neodpovídá uspořádání vztahů vlastníků a uživatelů území.

Napojení vybraných soukromých pozemků cestou, která vede přes pozemek jiných soukromých vlastníků, aniž by tito dali k takovému užívání souhlas a aniž by byl prokázán jakýkoliv právní titul k jejímu veřejnému užívání, aniž by byla prokázána neexistence jiné možnosti přístupu, považuji za diskriminační zásah do mého vlastnictví s cílem zvýhodnit jiného soukromého vlastníka. Zdůrazňuji, že přístup na pozemky v lokalitě je zajištěn komunikací na pozemku p. č. 470 ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace.

Návrh územního plánu, který vymezuje veřejnou komunikaci na mém pozemku, považuji za diskriminační z pohledu vyváženosti jednotlivých soukromých a veřejných zájmů v území.

S ohledem na shora uvedené žádám, aby v Územním plánu města Brna nebyla na pozemku p. č. [redacted] v katastrálním území Přízřenice vymezena jakákoliv veřejná komunikace, a město Brno zodpovědně přistoupilo k plnění svých zákonem daných povinností a nejen dopravní řešení v dotčené lokalitě řešilo vyváženě, nediskriminačně a ne na úkor mého soukromého vlastnictví.

Současně žádám, aby byl můj pozemek p. č. [redacted] v katastrálním území Přízřenice opětovně vymezen jako stavební.

[redacted]

Mgr. Živana Petrlová

Digitálně podepsal Mgr. Živana Petrlová
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-73638255, o=Mgr. Živana Petrlová, ou=1, cn=Mgr. Živana Petrlová, sn=Petrlová, givenName=Živana, serialNumber=P317820
Datum: 2021.06.29 21:43:30 +02'00'

Mgr. Živana Petrlová
advokát

PLNÁ MOC

Níže podepsaná [redacted]

zmocňuji advokátku **Mgr. Živanu Petrlovou,** Slovákova 359/10, 602 00 Brno,
zapsanou v seznamu advokátů České advokátní komory pod č. 13644

aby mne ve všech právních věcech zastupovala, aby vykonávala veškeré úkony s tím související, zejména přijímala doručované písemnosti, podávala návrhy a žádosti, uzavírala smíry a narovnání, uznávala uplatněné nároky, vzdávala se nároků, podávala opravné prostředky, dovolání, námitky nebo rozklad a vzdávala se jich, vymáhala nároky, plnění nároků přijímala, jejich plnění potvrzovala, dědictví přijímala, odmítala nebo neodmítala, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tuto plnou moc uděluji i v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních, správního řádu, zákoníku práce a dalších právních předpisů zde výslovně neuvedených a jako zvláštní plnou moc k

Beru na vědomí, že zmocněná advokátka je oprávněna si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně dne 29. 6. 2021

[redacted]

MMB/0341687/2021
Námitky

MMB/0341687/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Koncept územního plánu ve všech třech variantách prověřil tento pozemek na plochu bydlení. Návrh nového územního plánu zde ale navrhuje městskou zeleň. Tato plocha tvoří pás na východní straně rozvojové lokality Pr-4, vedoucí až k ulici Modřická po její jižní hranici. Toto nové řešení vychází ze zapracování záměru vybudování sběrné komunikace Pr/1 (obchvat Modřic). Tento požadavek je zakotven v platné nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR JMK, která nabyla účinnosti až po zpracování konceptu územního plánu a se kterou musí být návrh nového územního plánu uveden do souladu. Tento dopravní záměr je zde navržen ve veřejném zájmu a vzhledem k jeho charakteru tedy není účelné stavební plochu na vašem pozemku ponechat. Pro část pozemku je vymezena veřejně prospěšná stavba, Vy/D/0178, pro niž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s § 170 zákona č. 183/2006 Sb. Podle § 102 tohoto zákona ale také platí, že pokud vlastníku pozemku vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění vydáním nového územního plánu, náleží mu při splnění určitých podmínek náhrada za změnu v území. Námitce se tedy nevyhovuje

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341688/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fb2

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

DS 1980

[redacted]NKA

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]	

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brněnské Ivanovice [redacted]

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

Městská část	Brno - Tuřany
Katastrální území	Brněnské Ivanovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	E/a2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Parcela č[redacted]je navrhována na E/a2 a není u ní počítáno s výjmutím ze záplavové zóny a její ochranou proti povodni tak jak sousední parcely [redacted] které máme s[redacted] Dotčenou parcelu č[redacted]mám přislíbenu městem Brnem ke směně za část parcely [redacted] v k.ú. Brněnské Ivanovice.

V BRNĚ dne 29.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0341688/2021
Námitky

MMB/0341688/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná parcela p.č. 16 - k.ú. Brněnské Ivanovice je součástí stabilizované plochy lehké výroby a zároveň součástí režimu - retenční prostor. Pro tento režim platí:
RETENČNÍ PROSTOR – PODMÍNKY VYUŽITÍ REŽIMU Přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách k danému typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné, avšak s vyloučením nových staveb a oplocení. Přípustné jsou komunikace, sítě technické infrastruktury a stávající objekty. Podmíněně přípustné je vybavení pro sportovní a volnočasové aktivity, mimo budov, a změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Tzn. že za splnění těchto podmínek lze parcelu pro vymezený účel využít. Zároveň spadá do biocentra ÚSES a je nutné respektovat i podmínky využití dle tohoto režimu.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341689/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fb3

1753

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

NÁ[illegible]NKA DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	OLTEC a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	024 24 304
Trvalé bydliště/ sídlo	Václavská 237/6, Staré Brno, 603 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 Staré Brno: parc. č. 943, parc. č. 1718, parc. č. 1719/1, parc. č. 1719/2, parc. č. 1720/1, parc. č. 1720/2, parc. č. 1720/3, parc. č. 1722/1, parc. č. 1722/2, parc. č. 1722/5, parc. č. 1723, parc. č.1724/2, parc. č. 1726, parc. č. 1727, parc. č. 1728, parc. č. 1731/2, parc. č. 1732, parc. č. 1733/1, parc. č. 1733/2, parc. č. 1734, parc. č. 1735/1, parc. č. 1735/3, parc. č. 1736/5, parc. č. 1736/16, parc. č. 1736/17, parc. č. 1736/18, parc. č. 1740/1, parc. č. 1740/2 a parc. č. 1740/3 a stavby bez čp/če, objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 1735/3

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

Městská část	Brno-Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 943, 1718, 1719/1, 1719/2, 1720/1, 1720/2, 1720/3, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723, 1724/2, 1726, 1727, 1728, 1731/2, 1732, 1733/1, 1733/2, 1734, 1735/1, 1735/3, 1736/5, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: N/A

ÚVOD

1. Společnost OLTEC a.s., IČO: 024 24 304, se sídlem Václavská 237/6, Staré Brno, 603 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 6987 („**Podatel**"), je výlučným vlastníkem pozemků **parc. č. 943, 1718, 1719/1, 1719/2, 1720/1, 1720/2, 1720/3, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723, 1724/2, 1726, 1727, 1728, 1731/2, 1732, 1733/1, 1733/2, 1734, 1735/1, 1735/3, 1736/5, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3 a stavby bez čp/če, objekt občanské vybavenosti, na pozemku parc. č. 1735/3, vše v k. ú. Staré Brno**, obec Brno, zapsaném na LV č. 69 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město („**Pozemky**").

2. Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 schválilo usnesením č. ZM7/3871 zpracování návrhu nového územního plánu města Brna („**Návrh Územního plánu**").

3. Podatel podal písemné námitky k Návrhu Územního plánu, ve kterých vyslovil nesouhlas:

   a. s vymezením rozvojové lokality označené jako SB-2;

   b. s vymezením části Pozemků jako pozemku stabilizovaného a s jejím zařazením do kategorie pohledově významné území;

   c. s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „*C – plochy smíšené obytné*" a dále s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 4) na plochách Pozemků dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6;

   d. s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „*C – plochy smíšené obytné*" a se zařazením části Pozemků do kategorie veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací označené v grafické části jako Vy/O/0322;

   e. s navrhovaným prodloužením ulice Ypsilantiho přes Pozemky;

   f. s navrhovaným prodloužením ulice Hybešova (známo taktéž jako „průraz na Hybešovu ulici") přes Pozemky.

   („**Námitky**").

4. Na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátelem, Ph.D., a po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, byly zpracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu Územního plánu („**Upravený Návrh Územního plánu**").

5. Upravený Návrh Územního plánu nadále neupravil vymezení rozvojové lokality označené jako SB-2, nadále počítá s vymezením části Pozemků jako pozemku stabilizovaného, s funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*", s funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", s výškovou regulací na ploše Pozemků v úrovni 4, se zařazením části Pozemků do kategorie veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, s navrhovaným prodloužením ulice Ypsilantiho a s navrhovaným prodloužením ulice Hybešova přes Pozemky.

6. Platí tedy, že výše uvedeným Námitkám nebylo vyhověno.

7. **Podatel nesouhlasí s Upraveným Návrhem Územního plánu,** a proto tímto v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona **podává** v zákonné lhůtě následující **námitky**, které odůvodňuje níže.

SHRNUTÍ OBSAHU NÁMITEK

8. Námitky Podatele proti Upravenému Návrhu Územního plánu lze ve stručnosti shrnout následovně:

   - **Podatel nesouhlasí s vymezením rozvojové lokality označené jako SB-2.**
   - **Podatel nesouhlasí s vymezením části Pozemků jako pozemku stabilizovaného dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje, aby tato část Pozemků byla nově zahrnuta do plochy návrhové.**
   - **Podatel nesouhlasí se zařazením části Pozemků do kategorie pohledově významné území dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje vyjmout tuto část Pozemků z kategorie pohledově významné území.**
   - **Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*" dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje funkční využití části Pozemků změnit tak, aby funkční využití části Pozemků bylo nově stanoveno na „*C – plochy smíšené obytné*".**
   - **Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 4) na plochách Pozemků dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6, která je pro dané území charakteristická.**

- Podatel nesouhlasí s navrhovaným prodloužením ulice Ypsilantiho přes Pozemky dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje změnit funkční využití části Pozemků z ploch *„O – plochy veřejných prostranství“* na plochy *„C – plochy smíšené obytné“*.

- Podatel nesouhlasí s navrhovaným prodloužením ulice Hybešova přes Pozemky dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje změnit funkční využití části Pozemků z ploch *„O – plochy veřejných prostranství“*, resp. i z ploch Vy/O/0322 na plochy *„C – plochy smíšené obytné“*.

NÁMITKY

Návrh na změnu rozvojové lokality SB-2

9. Podatel nesouhlasí s územním vymezením rozvojové lokality označené v Upraveném Návrhu Územního plánu jako SB-2 Mendlovo náměstí-průraz. Z přílohy č. 1 a čl. 1.2 textové části Upraveného Návrhu Územního plánu vyplývá, že cílem dané rozvojové lokality je vytvořit novou uliční čáru kolem „průrazu“ z ulice Václavská a Hybešova do Mendlova náměstí. Lokalita má zahrnovat ze severu neohraničený městský blok, v jehož rámci se nachází parkoviště a polyfunkční objekty, resp. polyfunkční areál Podatele. V grafické části je rozvojová lokalita znázorněna označením SB-2 a je ohraničená černými trojúhelníky.

10. S tímto územním vymezením rozvojové lokality SB-2 Podatel nesouhlasí, neboť takové vymezení nezahrnuje celý přirozeně vzniklý polyfunkční areál Podatele, naopak jej nelogicky tříští na několik částí. Vymezené území nadto nerespektuje a nekopíruje hranice dotčených pozemků a staveb.

11. Podatel navrhuje rozšířit oblast rozvojové lokality SB-2 o pozemky parc. č. 1718, parc. č. 1719/1, parc. č. 1720/2, parc. č. 1720/3 a parc. č. 943 v k. ú. Staré Brno, jenž jsou ve vlastnictví Podatele, resp. rozšířit oblast rozvojové lokality SB-2 o všechny ostatní pozemky jiných vlastníků v oblasti ohraničené ulicemi Hybešova, Václavská, Křížová, Mendlovo náměstí a areálem Nemocnice u Svaté Anny.

12. Podatel je přesvědčen, že jeho výše navrhované řešení vymezení rozvojové lokality SB-2 lépe odpovídá urbanistickým a logickým koncepcím, jenž umožňují jednotnou a stejnoměrnou kultivaci a rozvoj všech okolních pozemků tvořící ucelený a jednotný fungující prostor a je plně v souladu s principy územního plánování.

13. K tomuto bodu přikládá podatel také zákres katastrální mapy pro navrhované rozšíření rozvojové lokality SB-2.

1

1

Návrh na vymezení části Pozemků jako plochy návrhové

14. Dle Upraveného Návrhu Územního plánu je část Pozemků, konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 1718, parc. č. 1719/1, parc. č. 1720/2, parc. č. 1720/3, parc. č. 943 a část ploch pozemků parc. č. 1722/1, parc. č. 1722/2, parc. č. 1728 vše v k. ú. Staré Brno, označena jako plocha stabilizovaná. Z textové části Upraveného Návrhu Územního plánu vyplývá, že stabilizované plochy jsou ty části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a potvrzuje jej, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel a využití území zásadním způsobem nemění.

15. S tímto vymezením části Pozemků jako pozemků stabilizovaných Podatel nesouhlasí, neboť takové vymezení není v souladu s plánovaným stavebním záměrem Podatele, kterým chce Podatel Pozemky zhodnotit a který mu současně umožní realizovat svoji podnikatelskou činnost na daném území.

16. Podatel je přesvědčen, že vymezení Pozemků jako plochy návrhové umožní racionální a plnohodnotné využití daného území. Podatel v této souvislosti dále doplňuje, že vymezení Pozemků jako plochy návrhové nikterak nenaruší koncept daného území. Podatel také upozorňuje, že nejbližší okolní plochy jsou v Upraveném Návrhu Územního plánu vymezeny jako plochy návrhové.

17. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části plochy Pozemků jako plochy stabilizované, by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

18. Dotčený vlastník současně upozorňuje (namítá), že dle původního územního plánu byla plocha za nyní plánovanou ulicí Ypsilantiho plochou návrhovou, nikoliv stabilizovanou, což je třeba zachovat, neboť místní poměry skutečně neodpovídají ploše stabilizované, naopak se jedná, jak je uvedeno výše, o staré nesourodé areály průmyslové, výrobní, služeb a skladovací, a proto jednoznačně odpovídají ploše přestavby než ploše stabilizované. V tomto směru je tedy třeba zachovat původní znění územního plánu a nenavrhovat dotčené plochy jako plochy stabilizované, naopak začlenit celé území do plochy přestavby.

2

2

Návrh na vyjmutí části Pozemků z pohledově významného území

19. Dle textové části odůvodnění jsou pohledově významná území vymezena za účelem ochrany pohledově cenných

3

3

přírodních prvků při vzdálenějších pohledech na město.

20. Dle grafické části Upraveného Návrhu Územního plánu se dané pohledově významné území rozprostírá od městské části Brno-Jundrov, přes Brno-Kohoutovice, Brno-Nový Lískovec, Brno-Bohunice, kopíruje břeh řeky Svratky a zasahuje až do městské čtvrti Brno-Štýřice. Do této míry Podatel souhlasí, že se v daných územích nachází rozsáhlé přírodní prvky tvořené převážně lesními porosty a jejich zařazení do pohledově významného území považuje za logické. Poslední část tohoto pohledově významného území zasahuje až do plně zastavěné městské čtvrti Staré Brno, kde se nenachází žádné přírodní prvky a kde se nachází Pozemky Podatele.

3

21. Podatel nesouhlasí se zařazením části Pozemků do kategorie pohledově významných území s ohledem na výše uvedené skutečnosti a s ohledem na to, že předmětnou plochu Pozemků tvoří nesourodý komerční, průmyslový, výrobní a skladovací a obytný areál bez jakýchkoliv přírodních prvků, jenž by bylo zapotřebí chránit.

22. Podatel považuje zařazení části Pozemků do pohledově významného území za bezdůvodné a zařazením by došlo k nepřiměřenému zásahu a omezení jeho vlastnického práva, čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

3

Návrh na změnu funkčního využití části Pozemků

23. Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků, konkrétně pozemku parc. č. 1740/1 v k. ú. Staré Brno jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*“, neboť toto funkční využití dostatečně neodpovídá charakteru a různorodosti zástavby v lokalitě, v níž se Pozemek nachází.

24. V současné době je výše uvedený pozemek součástí polyfunkčního areálu, jenž je ve vlastnictví Podatele. Přestože je v platném Územním plánu města Brna pozemek částečně vymezen jako plocha „*OZ – plochy pro veřejnou vybavenost*“, nebyl pozemek k tomuto účelu využíván a ani nesloužil pro potřeby areálu nemocnice.

4

25. Podatel má za to, že neexistuje rozumný důvod, aby byla výše uvedená část pozemku vymezena jako plocha „*V – plochy veřejné vybavenosti*“ a nikoliv jako plocha „*C – plochy smíšené obytné*“.

4

26. Podatel dále upozorňuje, že sousední pozemky parc. č. 1741/1, 1741/3, 1743, 1744/1, 1744/2 a 1745, vše v k. ú. Staré Brno, jsou nově v Upraveném Návrhu Územního plánu vymezeny jako plochy „*C – plochy smíšené obytné*“, ačkoliv dle původního Návrhu Územního plánu byly tyto pozemky vymezeny jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*“.

27. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*“ by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda. Podatel má dále za to, že rozdílným zacházením s jeho Pozemky a sousedními pozemky dochází k narušení principu rovného zacházení a principu předvídatelnosti právní regulace.

Návrh na změnu výškové regulace na plochách Pozemků

28. Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou úrovní (úroveň 4) pro oblast, v níž se nachází Pozemky, neboť tato výšková úroveň nereflektuje výškové poměry v dané lokalitě a urbánní strukturu dané lokality. Podatel proto navrhuje výškovou regulaci upravit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6 a řádně tak zohledňovala místní poměry v dané lokalitě.

29. Podatelem požadovaná výšková úroveň 6 zahrnuje dle Upraveného Návrhu Územního plánu výškové rozpětí 12 až 28 metrů. Dle Upraveného Návrhu Územního plánu je výšková úroveň 6 charakteristická pro rozvojová území v širším centru. V této souvislosti Podatel poukazuje na skutečnost, že Pozemky se nacházejí v širším centru města Brna v blízkosti Lokality Jižní čtvrť, jenž je v textové části Upraveného Návrhu Územního plánu uvedená jako rozvojové území.

5

30. Podatel dále uvádí, že v bezprostřední blízkosti Pozemků se již nyní nachází sousední objekty o výšce odpovídající minimálně úrovni 5, resp. úrovni 6.

5

31. Z výše uvedených skutečností objektivně vyplývá, že sousední objekty jsou prokazatelně vyšší než výšková úroveň 4 požadovaná dle Upraveného Návrhu Územního plánu v připomínkované podobě. Z tohoto důvodu je současně i zřejmé, že požadovaná výšková úroveň 6 nebude narušovat charakter okolní zástavby, vedutu města Brna či jinak krajinný ráz.

32. Podatel dále uvádí, že zvýšení výškové regulace dle tohoto podání Podatele by naopak umožnilo racionální a plnohodnotné využití území.

33. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že ponecháním výškové regulace na ploše dopadající na Pozemek za podmínek uvedených v Upraveném Návrhu Územního plánu by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva) a k nepřiměřené majetkové újmě Podatele.

34. **Lze uzavřít, že požadovaná výšková úroveň 6 je v souladu s urbanistickým řešením daného území a zejména jakkoliv nenarušuje hodnotu daného území. Naopak platí, že navrhovaná výšková regulace (úroveň 4) dle Upraveného Návrhu Územního plánu je zcela neopodstatněná a dostatečně nezohledňuje stanovené výškové**

poměry v dané lokalitě.

Návrh na změnu funkčního využití části Pozemků (průraz na ulici Ypsilantiho)

35. Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků, konkrétně pozemků parc. č. 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723, 1724/2, 1727, 1728, 1731/2, vše v k. ú. Staré Brno jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", neboť toto funkční využití dostatečně neodpovídá charakteru zástavby v lokalitě, v níž se část Pozemků nachází.

36. Navrhované funkční využití části Pozemků souvisí se záměrem vybudování průrazu na ulici Ypsilantiho, resp. vybudováním nové ulice. Záměr je veden skrze areál Podatele, čímž způsobuje rozdělení funkčního areálu na více nesourodých částí a způsobuje nejen narušení hospodaření a fungování celého areálu, ale i ztížení zamýšleného stavebního záměru Podatele a ke zmaření investovaných prostředků.

37. Podatel má za to, že v minulosti vzniklo již několik různých dopravních studií zabývající se dopravní situací v okolí Mendlova náměstí včetně ulice Ypsilantiho s různými závěry, z nichž některé ani průraz na ulici Ypsilantiho neobsahují.

38. Podatel dále upozorňuje na to, že průraz na ulici Ypsilantiho nepřinese prakticky žádný dopravní přínos, jelikož v blízkosti cca. 40 metrů se nachází dvouproudová ulice Křížová (a následně Mendlovo náměstí) vedená stejným směrem jako zamýšlená ulice Ypsilantiho a vyústěná do stejných míst (křižovatka ulic Mendlovo náměstí a Pekařská). Minimální přínos pro dopravní situaci je neúměrný k značnému omezení vlastnického práva Podatele.

39. Z důvodu chybějícího odůvodnění navrhovaného konceptu vedení ulice Ypsilantiho v Upraveném Návrhu Územního plánu, nelze dostatečně vyvodit, zda navrhovaná varianta řešení omezuje vlastnické právo Podatele v co nejmenší míře a naplňuje kritérium minimalizace zásahů. S ohledem na výše uvedené lze o naplnění tohoto kritéria značně pochybovat.

6

40. Nadto Podatel dodává, že průraz ulice Ypsilantiho není veden v kategorii veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, čímž ale dochází k nepřímému vyvlastnění dotčené části Pozemků tím, že jsou pro podatele do budoucna bezcenné pro nemožnost na těchto pozemcích realizovat jakékoliv ekonomické činnosti. Pokud by v rámci území měla existovat účelová obslužná komunikace pro vozidla vjíždějící do areálu, tuto není nutné vymezovat územím tak, jak to činí současný územní plán a zasahovat tak zcela bezprecedentně do vlastnického práva dotčeného vlastníka. Logická propojka skrze areál musí zcela bezpodmínečně vzniknout přirozenou potřebou vlastníka pohybovat se areálem a není tedy vůbec nezbytné znehodnotit zcela zásadním způsobem jeho pozemky vymezením zcela nesmyslných komunikací-veřejných prostranství. Dotčený vlastník dále namítá, že pokud bude zachováno celé dotčené území jako kompaktní areál, jakým je nyní, v plochách změnových, resp. v plochách přestavby, tak se v případě jeho zástavby a změny bude dělat řešení koncepční a založené na celkové přestavbě pro celé území SB-2. Z této studie následně musí vyplynout nutnost zřízení komunikací, a na základě ní, bude možné účelně a efektivně tyto koridory navrhnout.

6

41. Takový zásah, který trpí vadami shora uvedenými, potom musí jednoznačně vyústit ve zcela zbytečný soudní spor, neboť škoda způsobená tímto plánovaným koridorem, bude na straně vlastníka tak velká, že nebude moci již tuto vzniklou škodu ignorovat.

42. Podatel dále navrhuje, že v případě zachování dotčené části Pozemků jako kompaktního areálu a vymezeného jako plocha návrhová (viz body 14. až 18. výše), bude Podatel při jeho plánovaném stavebním záměru brát ohled na nutnost řešení dopravní situace pro dané území, které jistě bude ze záměru vyplývat.

43. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemků jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

Návrh na změnu funkčního využití části Pozemků (průraz na ulici Hybešova)

44. Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků, konkrétně pozemků parc. č. 1735/1, 1735/3, 1736/5, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3 a stavby bez čp/če, objekt občanské vybavenosti, na pozemku 1735/3 vše v k. ú. Staré Brno jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", resp. plochy „*Vy/O/0322*", kterou je možné pro účely veřejného zájmu vyvlastnit. Toto funkční využití dostatečně neodpovídá charakteru zástavby v lokalitě, v níž se část Pozemků nachází. Nadto Podatel upozorňuje, že existence plánovaného „průrazu" ve spojení s plochou vyvlastnění, je bezprecedentním zásahem obce do práv Podatele, neboť ten se více než deset let aktivně snaží s obcí zahájit jednání o směně dotčených pozemků, kdy však na tyto apely nebylo doposud kladně reagováno. Nyní město opět průraz do územního plánu projektuje a nadto jej zatěžuje plochou pro vyvlastnění, a to zcela mimo jakoukoliv koncepci a bez jakéhokoliv ospravedlnitelného důvodu. Podatel toto vnímá jako cílenou snahu vylepšit si vyjednávací pozici a tlačit na Podatele právě hrozbou vyvlastnění. To přes to, že Podatel je v této otázce ten aktivní a snaží se obec k jednání přimět.

7

7

45. Navrhované funkční využití části Pozemků souvisí se záměrem vybudování průrazu na ulici Hybešova, resp. vybudováním nové ulice. Záměr je veden skrze areál Podatele, čímž způsobuje rozdělení funkčního areálu na více

nesourodých částí a způsobuje nejen narušení hospodaření a fungování celého areálu, ale i ztížení zamýšleného stavebního záměru Podatele a ke zmaření investovaných prostředků.

46. Nadto Podatel dodává, že zmíněná koncepce průrazu na ulici Hybešova existuje již asi 25 let a dodnes nedošlo k žádnému vhodnému řešení ze strany statutárního města Brna. I přes neustálou snahu Podatele o konstruktivní dialog a řešení zamýšleného záměru s vedením statutárního města Brna nedošlo z jejich strany k žádnému aktivnímu posunu a realizaci záměru. Dotčený vlastník zásadně odmítá vymezení spojnice mezi Mendlovým náměstím a ulicí Hybešova (vymezeného taktéž jako plocha O), kdy tato plánovaná ulice je v územním plánu již více než dvě dekády a přesto, že pozemky, na kterých je vymezena, jsou v drtivé většině ve vlastnictví dotčeného vlastníka, se jednání se Statutárním městem Brnem za celou dobu nikam neposunulo ve vztahu k majetkoprávnímu vypořádání situace. Za takové situace je zcela nedůvodné, aby dále byla tato ulice v územním plánu vymezena a dalších dvacet let blokovala dotčenému vlastníkovi dispozice s nemovitými věcmi tak, jako tomu je doposud. V tomto směru je zjevné, že dlouhodobou nerealizací oznamovaného záměru dochází na straně dotčeného vlastníka ke vzniku škody, která by se tímto dále prohlubovala. Dotčený vlastník by tak rád na svých pozemcích hospodařil, což však de facto nemůže, neboť mu v tom brání existující vymezení průrazu Hybešova, jehož realizace se však za 25 let nikterak nepřiblížila, a obec pro její naplnění nepodniká žádné aktivní kroky. Za takové situace není na místě dále tímto vymezením do práv dotčeného vlastníka zasahovat a prohlubovat tak škodu, která mu tímto jednáním vzniká. Dotčený vlastník má za to, že dvacet let trvající nečinnost a nezájem SMB o vyřešení majetkoprávních vztahů, je jasným signálem, že o vytvoření nového městského bulváru nemá obec ve skutečnosti zájem, a proto by jej neměla na úkor dotčeného vlastníka v novém územním plánu ponechat. Je jen málo snadněji vlastnicky řešitelných situací tohoto typu, když dotčený vlastník je takřka výhradním vlastníkem dotčených pozemků. Přesto obec dlouhodobě situaci neřeší a vlastníkovi blokuje využitelnost pozemků. Veškerá iniciativa v jednání však zcela doposud ležela na dotčeném vlastníkovi, který se snažil obci nabízet různé varianty vypořádání a vyřešení celé situace, avšak bezvýsledně. Výsledkem tak je nezákonná blokace hospodaření na pozemcích, která za poslední dvě dekády způsobila dotčenému vlastníkovi škody, které v případě, že bude průraz Hybešova v územním plánu ponechán a nebude vyřešen majetkoprávně a realizován, bude muset uplatnit žalobou v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu.

7

7

47. Současně Podatel namítá, že původní účel průrazu na Ulici Hybešova spočívající v lepší dostupnosti brněnského výstaviště z Hlavního nádraží, již není aktuální, neboť počet veletrhů a návštěvnost brněnského výstaviště každoročně klesá, a s přesunem Hlavního nádraží, postrádá tento záměr smysl.

48. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemků jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*“, by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

49. Podatel dále zdůrazňuje, že v souvislosti se shora uvedeným nesouhlasí s označením části Pozemku jako plochy „*Vy/O/0322*“, u které je předvídána možnost vyvlastnění. Vyvlastnění vlastnického práva je nejzásadnější zásah do vlastnického práva Podatele, kdy k takovém kroku lze přistoupit zcela výjimečně, pokud nelze daného cíle docílit jinak a zejména pokud takový krok odůvodňuje oprávněný veřejný zájem. Jednoznačně platí, že navrhované řešení komunikace je řešením znehodnocujícím danou oblast, a především pak Pozemky ve vlastnictví Podatele. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemku jako plochy „*Vy/O/0322*“ by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena fatální škoda. Podatel opakovaně uvádí, že přistupovat k takto zásadnímu omezení vlastnických práv dotčených vlastníků není nezbytné, neboť daného cíle lze docílit i jinak, přičemž proto tímto platí, že objektivně nejsou naplněny nutné předpoklady pro postup směřující k vyvlastnění části Pozemku.

50. Navrhované řešení řeší podle názoru vlastníka jen zájem Statutárního města Brna, a nezohledňuje oprávněné zájmy a základní práva vlastníků dotčených pozemků, aniž by k tomu byl dle textové části, či jiného materiálu předloženého Statutárním městem Brnem, legitimní zákonný důvod. Z textové části, byť alespoň v části odůvodnění, se nepodává, z jakého důvodu byly právě tyto pozemky, a právě v tomto rozsahu, určeny pro plochu veřejné vybavenosti. Stavby veřejně prospěšných vybaveností má primárně obec budovat na svých pozemcích, a nikoliv tím nedůvodně a nekoncepčně zatěžovat vlastníky. Tímto postupem dojde k dalšímu omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka nakládat se svým majetkem, který je uceleným areálem v území a jeho rozdělení bude mít negativní dopad do možnosti jej ze strany vlastníka koncepčně rozvíjet a vykonávat na něm podnikatelské aktivity.

51. Poslední zásadní výhradu formuluje podatel proti popisu karty lokality SB-2 v části odůvodnění, neboť je zde uvedeno, že areál obsahuje nehodnotné budovy, což není zdaleka pravdou, neboť budovy nacházející se v areálu mají hodnotu naopak vysokou, což ostatně může vyplynout toliko ze znaleckého zkoumání. Podatel se tedy ohrazuje proti takovému výroku, který není ničím podložen, přijetí nového územního plánu nepřispívá a je pouze nehodnotným nemístným prohlášením, snažícím se vyvolat dojem, že budovy v areálu jsou de facto zbory před demolicí, což nemůže být dál od skutečného stavu.

ZÁVEREČNÉ SHRNUTÍ

52. S ohledem na vše výše uvedené podává Podatel námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu, v nichž:

1 - nesouhlasí s vymezením rozvojové lokality označené jako SB-2, a žádá o její rozšíření pro celý existující areál dle přílohy; 1

2 - nesouhlasí s vymezením části Pozemků jako pozemku stabilizovaného dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje, aby tato část Pozemků byla nově zahrnuta do plochy návrhové; 2

3 - nesouhlasí se zařazením části Pozemků do kategorie pohledově významné území dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje vyjmout tuto část Pozemků z kategorie pohledově významné území; 3

4 - nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemků jako plochy „*V – plochy veřejné vybavenosti*“ dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje funkční využití části Pozemků změnit tak, aby funkční využití části Pozemků bylo nově stanoveno na „*C – plochy smíšené obytné*“; 4

5 - nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 4) na plochách Pozemků dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 6, která je pro dané území charakteristická; 5

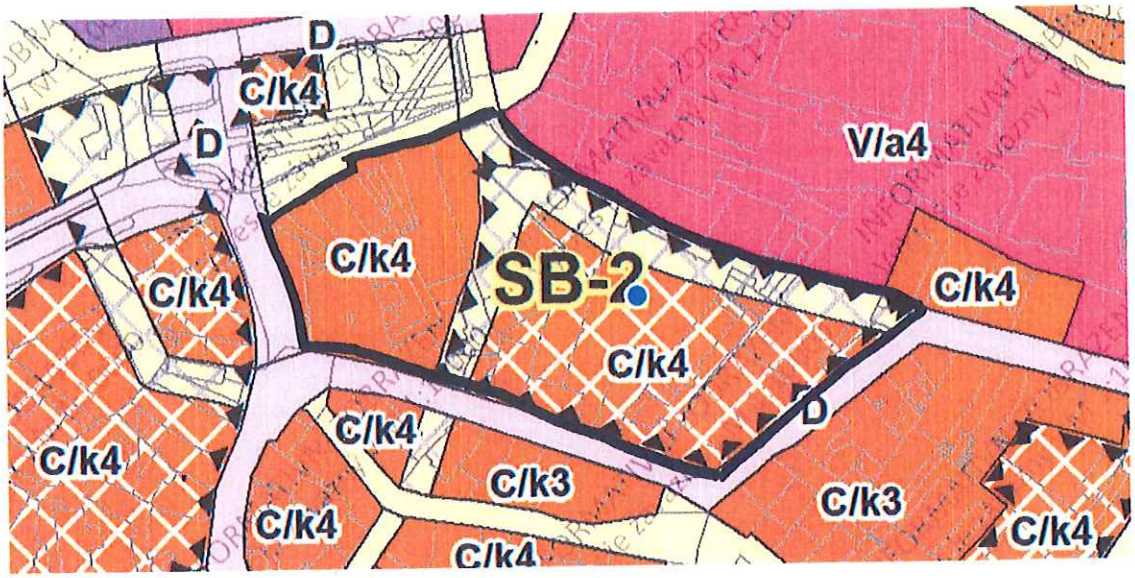
6 - nesouhlasí s navrhovaným prodloužením ulice Ypsilantiho přes Pozemky dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje změnit funkční využití části Pozemků z ploch „*O – plochy veřejných prostranství*“ na plochy „*C – plochy smíšené obytné*“, a navrhovanou komunikaci z územního plánu odstranit; 6

7 - nesouhlasí s navrhovaným prodloužením ulice Hybešova přes Pozemky dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje změnit funkční využití části Pozemků z ploch „*O – plochy veřejných prostranství*“, resp. i z ploch Vy/O/0322 na plochy „*C – plochy smíšené obytné*“ bez jakékoliv možnosti předvídaného vyvlastnění dle Upraveného Návrhu Územního plánu. 7

53. Podatel je samozřejmě připraven se s pořizovatelem v této věci kdykoliv sejít a osobně prezentovat návrhy na změnu Upraveného Návrhu Územního plánu.

V Brně, dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*


D
C/k4
D
V/a4
C/k4
SB-2
C/k4
C/k4
C/k4
D
C/k4
C/k4
C/k3
C/k3
C/k4
C/k4
C/k4

MMB/0341689/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s aktuálním vymezením předmětné rozvojové lokality (SB-2), tak jak je vymezena v aktuálním návrhu ÚPmB. Podatel požaduje do této rozvojové lokality zahrnout také ze západu sousedící plochu C/k4 (vymezena ulicemi Václavská, Křížová, Mendlovo nám. a Ypsilantiho).

Dle odborného posouzení zpracovatele výše vymezená plocha nezahrnutá do rozvojové lokality vykazuje všechny atributy plochy stabilizované. Vzhledem k tomu, že je tato plocha v návrhu ÚPmB od předmětné rozvojové lokality fyzicky oddělena plánovanou prolukou (protažení ul. Ypsilantiho), tak zpracovatel nepovažoval za nutné, tuto plochu také zahrnovat do předmětné rozvojové lokality.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí u předmětných pozemků (nebo jejich části) s vymezením stabilizovaných ploch. Podatel požaduje předmětné pozemky vymezit jako plochy návrhové.

Dle návrhu ÚPmB jsou stabilizované plochy části zastavěného území města, kde územním plánem stanovené využití území vyjadřuje jeho dosavadní charakter a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude významně měnit. Dle odborného posouzení zpracovatele předmětné pozemky vykazují všechny atributy plochy stabilizované (nebo jsou přirozenou součástí bloku – funkční plochy, u které tyto atributy převažují).

U stabilizovaných ploch ovšem nejsou stavební úpravy zcela vyloučeny. Návrh ÚPmB ve stabilizovaném území, za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy, připouští modernizace, revitalizace, přestavby staveb a dostavby, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství apod., popřípadě též změnu způsobu užívání stavby bez stavebních zásahů nebo změnu využití území. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým, při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem.

Zároveň 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 bude v rozporu s novým ÚPmB.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí se zařazením části předmětných pozemků do kategorie pohledově významných území. Pohledově významné území je vymezeno na základě odborného posouzení zpracovatele, avšak pouze schematicky v měřítku 1:25 000 (výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma). Část předmětných pozemků dle výkresu 5.0 se nachází na okraji jednoho z pohledově významných území.

Účelem vymezení ochranného režimu doplňujících podmínek využití území není úplná stavební uzávěra, ale pečlivé a racionální vyhodnocení stavebních záměrů ve funkčních plochách „pod překryvem“, pokud výstavbu vůbec umožňují, s ohledem na chráněné hodnoty (vizuálně cenný přírodní celek z hlediska vzdálenějších pohledů na město). Výstavba zde není vždy zcela vyloučena (podle PRZV), avšak musí být jednotlivě prokazováno

a posuzováno, aby nebyl potlačen a „ztracen“ pohledově cenný přírodní prvek při pohledech na celek města; ten má i v případě umírněné a rozvolněné zástavby zůstávat při pohledu na celek území dominantní hodnotou v území.
U všech prvků ochrany hlavních krajinných hodnot platí, že způsob aplikace musí vycházet z koncepčního charakteru výkresu a s výkresem musí být pracováno v měřítku, ve kterém je výkres vydán (1:25 000). Jak již bylo uvedeno výše, účelem vymezení ochranného režimu doplňujících podmínek využití území není úplná stavební uzávěra, ale pečlivé a racionální vyhodnocení stavebních záměrů ve funkčních plochách „pod překryvem“ (pokud výstavbu vůbec umožňují) s ohledem na chráněné hodnoty.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Na předmětném pozemku je již v platném ÚP vymezena návrhová plocha pro veřejnou vybavenost se specifikací pro zdravotnictví, pro který je chráněna. Z toho důvodu je tato plocha ponechána i v návrhu nového ÚP. Vedlejší pozemky jsou již v platném ÚP v ploše SO a z toho důvodu byly v upraveném návrhu nového ÚP zařazeny do plochy C. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí u předmětných ploch s navrhnutou výškovou úrovní zástavby 4 (9-22 m), která dle něj nereflektuje výškové poměry a urbánní strukturu v dané lokalitě a proto požaduje změnu na výškovou úroveň 6 (12-28 m s převyšující zástavbou do 40 m), která umožní její racionální a plnohodnotné využití.
Výšková úroveň zástavby se stanovuje na základě převládajících výšek staveb a zjevné urbanistické excesy přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. Výšková úroveň v dané lokalitě až na výjimky nepřesahuje maximální výšku objektů 22 m. Z toho důvodu je u všech ploch v dané lokalitě (okolí Mendelova nám. s dominantou gotického chrámu Nanebevzetí Panny Marie) nastavena maximálně výšková úroveň zástavby 4, u některých ploch dokonce nižší úroveň 3. Vyšší úroveň zástavby se v této lokalitě nevyskytuje. Na předmětné ploše se v současnosti taktéž nenacházejí objekty, které by svojí výškou přesahovaly 22 metrů. Je tedy zřejmé, že stanovená výšková úroveň zástavby v aktuálním návrhu ÚPmB (I. upravený návrh 2021) je stanovena v souladu aktuálním stavem v dané lokalitě. S navyšováním výškové úrovně se vzhledem k blízkosti Městské památkové rezervace neuvažuje. Podatelem požadovaná výšková úroveň 6 byla na území města Brna vymezena pouze u 2 konkrétních lokalit, které zpracovatel vytipoval jako vhodné pro výstavbu vyšší zástavby. Jde o lokality Jižní čtvrť tzv. Trnitá a lokalitu Nové Zbrojovky a Nové Dukelské (tzv. Motorárna).
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

MMB/0341689/2021
Námitky

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.

Námitka č.6, Námitka č.7

Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s prodloužením ulice Ypsilantiho a s prodloužením ulice Hybešova.
Průraz Hybešova s plochou veřejného prostranství je sledován již v platném ÚPmB. Součástí průrazu Hybešova je i trasa pro přeložku tramvaje nová Hybešova označená v souhrnném výkresu dopravy SB/31. Účelem této dlouhodobě sledované trati je zkrácení a zrychlení tramvajové dopravy v relaci Nové sady - Mendlovo náměstí. Zároveň dojde k přeřešení přestupního uzlu na Mendlově náměstí dle Koncepce dopravního řešení Mendlova náměstí, PK Ossendorf s.r.o., 2017. Z tohoto důvodu je v návrhu nového ÚPmB pro průraz Hybešova uplatněna ve veřejném zájmu i možnost vyvlastnění Vy/O/0322. Část tohoto průrazu je vymezena na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna a v jeho pokračování přes soukromé pozemky navazuje průraz na stávající ulici Hybešova. Proto toto vymezení trasy koridoru je logické.
Prodloužení ul. Ypsilantiho je rovněž dlouhodobě sledováno již v platném ÚPmB. Dle návrhu nového ÚPmB je maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku 200 m. Délka bloku mezi ulicemi Hybešova-Václavská-Křížova-Mendlovo náměstí-"průraz Hybešova" se pohybuje mezi cca 260 a 300 m. Proto je žádoucí dlouhodobě sledovaný prostup územím navazující na stávající uliční síť ponechat. Po dořešení majetkoprávních vztahů (prodejem, směnou pozemků) pro jiné vymezení polohy prostupu územím je možné veřejné prostranství integrovat do plochy smíšené obytné.
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.“
S ohledem na výše uvedené nelze námitkám vyhovět.

3050

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341690/2021
listy: přílohy:2
druh: lí/sv:
mmb1es7d2f6fb4

DS

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	Ano, jsme občané 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	Starý Lískovec
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.....

Věc: Rozšíření silnice [redacted] – nesouhlas

Podáváme námitku a nesouhlasíme-s přiblížením silnice k našemu domu. S jakoukoli redukcí už tak úzkého chodníku či nemovitosti zásadně nesouhlasíme. Nepřehlednou situaci je možné vyřešit omezením rychlosti v obci a instalaci retardérů. Tím se zvýší bezpečnost. Námitku ještě doplníme.

V .....Brně..... dne ..... 29.6.2021.....	Podpis: ..... [redacted] .....

MMB/0341690/2021
Námitky

MMB/0341690/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D u nemovitosti podatele na ulici Klobásova.

Jedná se o plochu stabilizovanou a úprava nebo zpřesnění rozhraní ploch není v tomto konkrétním případě nutná.

V území se nepředpokládají změny zásahu do stávajících objektů a obecně je potřeba při výkladu rozhraní hranic základních ploch zohlednit ustanovení v kap. 6.3.2 (str. 62) „Hranice základních ploch“, kdy musí být tyto hranice vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu.

Vzhledem k výše uvedenému nelze požadavek zohlednit.

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

1775

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341691/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fb5

Jméno, příjmení / Název společnosti	RANDORA, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	255 76 658
Trvalé bydliště/ sídlo	Václavská 237/6, Staré Brno, 603 00 Brno

DS

E-mail: [•] tel. č. [•]

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

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

katastrální území Trnitá: parc. č. 828/1, parc. č. 829 a parc. č. 830

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

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Trnitá
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 828/1, parc. č. 829, parc. č. 830
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Tr-2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: Memorandum o spolupráci v souvislosti s projektem „Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru-Brno

ÚVOD

1. Společnost RANDORA, a.s., IČO: 255 76 658, se sídlem Václavská 237/6, Staré Brno, 603 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3099 („**Podatel**"), je výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. 828/1, parc. č. 829 a parc. č. 830, vše v k. ú. Trnitá**, obec Brno, zapsaném na LV č. 399 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město („**Pozemek**").
2. Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 schválilo usnesením č. ZM7/3871 zpracování návrhu nového územního plánu města Brna („**Návrh Územního plánu**").
3. Podatel podal dne 30. 6. 2020 písemné námitky k Návrhu Územního plánu, ve kterých vyslovil nesouhlas:
   a. s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „V – *plochy veřejné vybavenosti*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „C – *plochy smíšené obytné*";
   b. s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „C – *plochy smíšené obytné*";

   („**Námitky**").

4. Na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátelem, Ph.D., a po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, byly zpracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu Územního plánu („**Upravený Návrh Územního plánu**").

5. Upravený Návrh Územního plánu počítá s funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*C – plochy smíšené obytné*" a další části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*".

6. Platí tedy, že v části Námitky dle rozsahu podle bodu 3 písm. a) tohoto podání bylo Podateli vyhověno, čehož si Podatel váží. Naopak v části Námitky dle rozsahu podle bodu 3 písm. b) tohoto podání nebylo Podateli vyhověno.

7. Podatel nesouhlasí s Upraveným Návrhem Územního plánu v části týkající se navrhovaného funkčního využití části Pozemku jako plochy „*O – veřejných prostranství*", a proto tímto Podatel v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona **podává** v zákonné lhůtě následující **námitky**, které odůvodňuje níže.

SHRNUTÍ OBSAHU NÁMITEK

8. Námitky Podatele proti Upravenému Návrhu Územního plánu lze ve stručnosti shrnout následovně:

Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", resp. i jako plochy Vy/O/0327 dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje funkční využití této části Pozemku změnit tak, aby funkční využití celého Pozemku bylo nově jednotně stanoveno na „C – *plochy smíšené obytné*".

NÁMITKY

Návrh na změnu funkčního využití části Pozemku

9. Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", neboť toto funkční využití bez jakéhokoliv objektivního důvodu narušuje ucelený blok možného využití Pozemku jako plochy „*C – plochy smíšené obytné*".

10. Navrhované funkční využití části Pozemku podstatně omezuje Podatele v možnosti využívat Pozemek za účelem realizace plánované podnikatelské činnosti. Podatel má za to, že pro takové funkční využití přitom není dán jakýkoliv objektivní důvod. Navrhovaná změna dále prokazatelně snižuje hodnotu Pozemku.

11. Souvislý Pozemek bude navrhovaným funkčním využitím části Pozemku dle Upraveného Návrhu Územního plánu zcela rozdroben, čímž bude fakticky znemožněna možnost Podatele realizovat na Pozemku jakoukoliv plánovanou podnikatelskou činnost.

12. Sjednocení funkčního využití Pozemku na plochu „*C – plochy smíšené obytné*" by oproti navrhovanému stavu zejména vytvořila vhodné prostředí pro zájemce na bytovém trhu, který se neustále potýká s nedostatkem nových ploch pro bydlení. Zvýšení nabídky a dostupnosti bydlení je současně jedním z primárních požadavků uvedeným v bytové politice České republiky a samozřejmě i v bytové politice města Brna. Sjednocení funkčního využití Pozemku je proto v souladu

s těmito politikami a může vést k vylepšení současné zoufalé bytové situace na území města Brna.

13. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením plochy části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

14. Podatel dále zdůrazňuje, že v souvislosti se shora uvedeným nesouhlasí s označením části Pozemku jako plochy Vy/O/0327, u které je předvídána možnost vyvlastnění. Vyvlastnění vlastnického práva je nejzásadnější zásah do vlastnického práva Podatele, kdy k takovém kroku lze přistoupit zcela výjimečně, pokud nelze daného cíle docílit jinak a zejména pokud takový krok odůvodňuje oprávněný veřejný zájem. Jednoznačně platí, že navrhované řešení komunikace je řešením znehodnocujícím danou oblast, a především Pozemky ve vlastnictví Podatele. Snahu o začlenění do plochy pro vyvlastnění považuje za zásah do jeho vlastnického práva s tím, aby ucelené území, které jak je uvedeno shora, bylo rozděleno umístěním komunikací označeným v navrhovaném územním plánu, neboť jde o zcela nelogické rozdrobení dnes celistvého území, navíc s dalším omezením vlastníka nemovitých věcí, spočívajícím v návrhu navrhovaném zřízení předkupního práva ve prospěch Statutárního města Brna a v ploše Vy/0/0327 dokonce předvídaným vyvlastněním.

15. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením části Pozemku jako plochy Vy/O/0327 by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena fatální škoda. V této souvislosti Podatel uvádí, že v souvislosti se zamýšlenou podnikatelskou činností na Pozemku doposud vynaložil značnou finanční částku, přičemž tato částka představuje účelně vynaložené náklady zejména na konzultační a projekční služby, odbornou technickou pomoc a právní služby. Zmaření možnosti realizace plánované podnikatelské činnosti by měla za následek nenávratnou ztrátu uvedených účelně vynaložených nákladů. Znehodnocen samozřejmě bude i Pozemek.

16. Podatel opakovaně uvádí, že dne 28.3.2018 došlo k podpisu „Memoranda o spolupráci v souvislosti s projektem „Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru-Brno", jehož obsahem je prezentovaný společný zájem všech zúčastněných, tj. i Statutárního města Brna na dostavbě prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru-Brno", kdy tato spolupráce je postavena na platném územním plánu („**Memorandum**"). Samotná existence Memoranda je dle Podatele jasným dokladem o tom, že v součinnosti s obcí i ostatními vlastníky v dotčené lokalitě se jedná, a vypořádání spojené s plánovanou výstavbou je tedy v chodu. Není tedy třeba sahat k tak drastickému a nedůvodnému nástroji, jako je vyvlastnění, či předkupní právo pro Statutární město Brno.

17. Podatel nechápe, z jakého důvodu by se na jeho pozemcích měly plánovat komunikace, které nadto by měly být v ploše pro vyvlastnění, když celá řada jiných navržených komunikací v ploše vyvlastnění není a není tedy důvod, aby tyto komunikace měli zvláštní režim a byly zatíženy plochou pro vyvlastnění a předkupním právem obce. V dané lokalitě se nachází omezené množství vlastníků nemovitých věcí, kteří mezi sebou aktivně jednají o majetkovém uspořádání uvnitř lokality a zatěžovat toto vzájemné jednání pohrůžkou vyvlastnění jistě nepřispěje k jeho rychlému vyřešení.

18. Podatel opakovaně uvádí, že přistupovat k takto zásadnímu omezení vlastnických práv dotčených vlastníků není nezbytné, neboť daného cíle lze docílit jinak, přičemž tímto platí, že nejsou naplněny nutné předpoklady pro takový postup směřující k vyvlastnění části Pozemku.

ZÁVEREČNÉ SHRNUTÍ

19. S ohledem na vše výše uvedené podává Podatel námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu, v nichž:

    nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím části Pozemku jako plochy „*O – plochy veřejných prostranství*", resp. i jako plochy Vy/O/0327 dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ho změnit tak, aby funkční využití této části Pozemku bylo nově stanoveno na „C – *plochy smíšené obytné*" bez jakékoliv možnosti předvídaného vyvlastnění dle Upraveného Návrhu Územního plánu a nesouhlasí s existencí nekoncepčně naplánovaných komunikací středem pozemků Podatele, čímž dojde k jejich rozdrobení a znehodnocení.

20. Podatel je samozřejmě připraven se s pořizovatelem v této věci kdykoliv sejít a osobně prezentovat návrhy na změnu Upraveného Návrhu Územního plánu.

V Brně, dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Memorandum o spolupráci
v souvislosti s projektem „Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru - Brno"
(dále jen „**Memorandum**")

uzavírané mezi těmito účastníky Memoranda:

1) **Statutární město Brno**

   se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
   zastoupené primátorem města Brna Ing. Petrem Vokřálem
   IČO: 449 92 785
   (dále jen „**Brno**")

2) **Brněnské komunikace a. s.**

   se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno
   zastoupená předsedou představenstva Richardem Mrázkem
   a místopředsedou představenstva Mgr. Filipem Lederem
   IČO: 607 33 098
   (dále jen „**Bkom**")

3) **Karlín Development II. s. r. o.**

   se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00
   zastoupené jednatelem Ing. Radkem Spurným (k podpisu Memoranda oprávněn na základě plné moci ze dne 23. 11. 2017 Ing. Dušan Palcr)
   IČO: 281 61 980
   (dále jen „**KDII**")

4) **RANDORA, a. s.**

   se sídlem Brno, Václavská č. pop. 237 č. or. 6, okres Brno-město, PSČ 603 00
   zastoupená předsedkyní představenstva Denisou Dočkalovou
   a místopředsedkyní představenstva Vladimírou Chadimovou
   IČO: 255 76 658
   (dále jen „**RANDORA**")

(Brno, Bkom, KDII a RANDORA dále také jen jako „**účastníci**").

Čl. I. Předmět a důvod uzavření Memoranda

1. Účastníci jsou vlastníky pozemků nacházejících se na území městské části Brno- střed, k. ú. Trnitá. Vyznačení parcel jednotlivých pozemků vč. identifikace vlastníka tvoří přílohu č. 1 tohoto Memoranda (dále též „**Řešené území**").
   Poznámka: Řešené území je v příloze č. 1 vyznačeno mj. na grafickém podkladu označeném jako „platný územní plán".

[redacted]

2. Důvodem uzavření Memoranda je spolupráce účastníků při analýze území, upřesnění parametrů jeho dalšího rozvoje, jejich promítnutí do zadání urbanistické ideové studie **"Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru - Brno"** a organizace celého procesu jako zakázky pro společně vybraného a dohodnutého zpracovatele (dále jen „Zakázka"). Zakázka umožní spolupráci města Brna, Bkom, KDII a RANDORA a dalších zainteresovaných subjektů konzultovat a koordinovat Zakázku průběžně při její přípravě.
Cílem Zakázky je rovněž stanovit etapizaci výstavby v daném území.
Zakázka prověří se zohledněním výsledků mezinárodní urbanistické soutěže Budoucnost centra Brna ve variantě přestavby ŽUB „Petrov", ideových územních studií Budoucnost centra Brna ve variantě přestavby ŽUB „Řeka" a územní studie Jádrová oblast Jižního centra v Brně – dopracování 2013 v alternativách možný způsob zástavby lokality Řešeného území, zejména pak stanoví rozsah, formu a funkční využití daného území včetně návazností na okolní lokality a návrh etapizace vlastní realizace; toto bude obsahem zadání Zakázky (dále jen jako „**Zadání**"). Na základě tohoto prověření budou stanoveny podrobnější prvky funkční a prostorové regulace Řešeného území a tato urbanistická ideová studie bude následně použita jako podkladový materiál pro dokumentaci k územnímu řízení, popřípadě pro změnu platného a účinného územního plánu města Brna, pokud to bude pro realizaci Projektu nezbytné, a pokud s tím všichni účastníci projeví souhlas. Podrobnější specifikace a podmínky vypracování Zakázky budou součástí Zadání a podkladů Zakázky, které budou dále komunikovány mezi účastníky, a které podléhají před samotným zahájením prací na Zakázce souhlasu všech účastníků s jejich obsahem.

3. Společným zájmem účastníků a zájmem každého účastníka samostatně je společný postup, koordinace a podpora při realizaci výstavby, respektive jednotlivých etap a projektů v Řešeném území, včetně řešení dopravní a technické infrastruktury v rámci Řešeného území (dále jen „**Projekt**"). Uzavřením Memoranda vyjadřují účastníci svůj vážný zájem na vzájemné spolupráci při přípravě návrhu Řešeného území již v raném stadiu, což zvyšuje pravděpodobnost úspěchu dokončení celého Projektu a dává možnost účastníkům již v tomto stadiu naleznout společně vhodné urbanistické řešení akceptovatelné pro všechny účastníky, které přispěje k příznivému rozvoji Řešeného území.

4. Brno, jakožto účastník Memoranda, má zájem chránit při rozvoji Řešeného území veřejný zájem a chce mít vliv na stanovení jasných pravidel pro urbanistické řešení lokality Řešeného území, jelikož se jedná o lokalitu celoměstského zájmu, což dokazuje skutečnost, že transformace tohoto území je v souladu se strategickými cíli města Brna. Dále má zájem jako vlastník významné části pozemků (jak přímý vlastník, tak vlastník prostřednictvím městem ovládaných subjektů) připravit a realizovat výstavbu na pozemcích města.

5. KDII a RANDORA, jakožto účastníci Memoranda, mají zájem na bezproblémovém průběhu celého povolovacího procesu ve vztahu k Projektu a zároveň na vstřícné spolupráci s Brnem a Bkom jako vlastníky významné části pozemků v rámci Řešeného území, jakož i na urbanisticky příznivém rozvoji Projektu, včetně ochrany svých ekonomických zájmů v průběhu realizace Projektu.

[redacted]

6. V návaznosti na výše uvedené a v rámci spolupráce účastníků při realizaci Projektu, **„Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru - Brno"** jsou rovněž připraveni řešit možné vzájemné směny vlastnických podílů na pozemcích v rámci Řešeného území tak, aby byly naplněny zájmy všech účastníků.

7. Na Řešeném území je v dnešní době platný územní plán, který vymezuje funkční využití a míru stavebního využití vyjádřeného indexem podlažní plochy (IPP), tj. počtem m^2 hrubé podlažní plochy na m^2 základní plochy. Cílem optimálního řešení by mělo být pro KDII a RANDORA takové řešení, kde pro KDII a RANDORA nevyplyne nutnost změny územního plánu na Řešeném území.

8. Účastníci projevují zájem a vůli najít optimální řešení na Řešeném území a vyjadřují svoji snahu vytvářet příznivé podmínky pro efektivní a účelnou spolupráci za účelem realizace Projektu.

Čl. II. Podmínky spolupráce

Účastníci se dohodli, že společně zorganizují a budou koordinovat Zakázku, a to za následujících podmínek:

- Brno pověří **Kancelář architekta města Brna, příspěvkovou organizaci** (dále jen „KAM"), organizací a managementem Zakázky, s čímž účastníci vyjadřují podpisem tohoto Memoranda svůj výslovný souhlas;
- Zakázka bude zadána jako urbanistická ideová studie pro jednoho zpracovatele;
- Zakázka bude hrazena přímo účastníkem č. 3 KDII;
- Účastníci si poskytnou potřebnou součinnost při přípravě zadání Zakázky;

1. Brno dále projevuje vůli:
   - Projednat a schválit Zadání zakázky v orgánech města;
   - Spolupracovat s ostatními účastníky Memoranda a KAM při výběru a schválení zpracovatele zakázky;
   - Nominovat zástupce města Brna do Pracovní skupiny (jak je tato definována dále);
   - Nést v plné výši náklady KAM, v souvislosti s realizací záměru a vzniklé na jeho straně;

2. Bkom dále projevuje vůli:
   - Spolupracovat při projednání a schválení Zadání zakázky v orgánech města;
   - Spolupracovat s ostatními účastníky Memoranda a KAM při výběru a schválení zpracovatele zakázky;
   - Nominovat zástupce Bkom do Pracovní skupiny (jak je tato definována dále);

3. KDII dále projevuje vůli:
   - Odsouhlasit a smluvně zajistit zpracovatele Zakázky
   - Nominovat zástupce KDII do Pracovní skupiny (jak je tato definována dále);
   - Uhradit náklady (včetně odměn) vzniklé v souvislosti s prací odvedenou na Zakázce zpracovatelem Zakázky;

[redacted]

- Nést v plné výši náklady na Zakázku a její organizaci vzniklé na straně KDH;
- Bezúplatně poskytnout výslednou Zakázku ostatním účastníkům memoranda pro realizaci dalších kroků vedoucích k realizaci Projektu;

4. RANDORA dále projevuje vůli:
   - Spolupracovat s ostatními účastníky Memoranda a KAM při výběru a schválení zpracovatele Zakázky;
   - Nominovat zástupce RANDORA do Pracovní skupiny (jak je tato definována dále).

5. Veškeré nominace budou provedeny písemnou formou, přičemž jako písemná je akceptována i elektronická komunikace emailem.

6. Účastníci se dále zavazují poskytnout si veškerou potřebnou a rozumně vyžadovanou součinnost při přípravě a odsouhlasení podkladů Zakázky, Zadání Zakázky a při výběru zpracovatele Zakázky.

7. Účastníci se zavazují, že pro případ převodu vlastnického práva ke kterékoliv části nemovitostí se vztahem k Zakázce, příp. nacházejících se v Řešeném území, na třetí stranu, smluvně zajistí přistoupení takové třetí strany k tomuto Memorandu, tj. k právům a povinnostem vyplývajícím z tohoto Memoranda, a to ve stejném rozsahu, v jakém je jimi vázán dosavadní vlastník (účastník tohoto Memoranda) předmětné nemovitosti.

8. Zodpovědnou osobou za:

   a) **Brno:**
   Jméno: Mgr. Martin Ander, Ph.D.
   Funkce: náměstek primátora pro oblast rozvoje města
   [redacted]

   Jméno: Marek Janíček
   Funkce: člen Rady města Brna
   [redacted]

   b) **Bkom:**
   Jméno: Richard Mrázek
   Funkce: předseda představenstva
   [redacted]

   Jméno: Mgr. Filip Leder
   Funkce: místopředseda představenstva
   [redacted]

[redacted]

c) **KDII:**
Jméno: Ing. Martin Kodeš
Funkce: člen představenstva a investiční ředitel J&T REAL ESTATE CZ, a. s.
[redacted]

Jméno: Tomáš Ctibor, 4ct s. r. o., Krakovská 24, 110 00 Praha 1
Funkce: projektový manažer
[redacted]

d) **RANDORA:**
Jméno: Mgr. Denisa Dočkalová
Funkce: předsedkyně představenstva
[redacted]

Jméno: Ing. Petr Nezveda
Funkce: projektový manažer
[redacted]

Čl. III Další ujednání

1. Účastníci se zavazují ustanovit pracovní skupinu, v rámci níž bude průběžně projednávána příprava Zakázky a na ni probíhající práce (dále jen „**Pracovní skupina**").

2. Účastníky Pracovní skupiny budou zástupci následujících subjektů (předpoklad za každý subjekt vždy max. dva zástupci):
   - Statutárního města Brna
   - Brněnských komunikací, a. s.
   - Městské části Brno-střed
   - KAM
   - OI MMB
   - OÚPR MMB
   - OD MMB
   - OVLHZ MMB
   - BO MMB
   - Dopravního podniku města Brna, a. s.
   - Zpracovatele Zakázky
   - KDII
   - Společnosti 4CT, s. r. o., která pracuje pro KDII na základě uzavřené smlouvy
   - RANDORA

[redacted]

3. Pracovní skupina se sejde na průběžné konzultace každé 3 týdny, minimálně však 4× v průběhu vypracování Zakázky, včetně závěrečné hodnotící schůzky při odevzdání Zakázky.

4. V souvislosti s vyhotovením Zakázky se účastníci dohodli na následujícím orientačním harmonogramu jednotlivých kroků:

- Příprava podkladů a zadání Zakázky	duben 2018
- Výběr zpracovatele IUS	duben 2018
- Vypracování Zakázky	duben 2018 – červen 2018
- Projednání a schválení IUS	červenec 2018
- Dohoda o dalším postupu	červenec 2018

5. Účastníci berou na vědomí, že výše uvedený proces není právním závazkem účastníků nalézt řešení ohledně rozvoje Řešeného území, nýbrž vytvoření příznivých předpokladů k dosažení takové dohody. Účastníci se proto zavazují spolupracovat v dobré víře v rámci Pracovní skupiny, při připomínkování a diskuzi nad Zakázkou.

6. V případě, že nebude mezi účastníky nalezena v rámci finálního jednání ohledně Zakázky společná dohoda na rozvoji Řešeného území, zavazují se účastníci v dobré víře využít co nejvíce výsledky Zakázky, nad kterými panovala mezi účastníky shoda.

7. V případě, že účastníci v rámci finálního jednání ohledně ideové urbanistické studie dojdou k dohodě ohledně realizace Projektu a jeho podoby v rámci Řešeného území, budou účastníci dále v dobré víře jednat o možnosti další spolupráce v rámci nezbytných fází souvisejících s přípravou výstavby Projektu tak, aby byla zvýšena pravděpodobnost úspěchu celého procesu realizace Projektu.

8. Pravidla pro případnou směnu pozemků budou dohodnuta na jednání Pracovní skupiny.

9. Účastníci deklarují závazek naplnit toto Memorandum, jednotně prosazovat společné zájmy a případnou následnou smlouvu tak, aby navržené optimální řešení bylo dotaženo do úspěšného konce.

Čl. IV. Závěrečná ujednání

1. Toto Memorandum nabývá platnosti podpisem všech účastníků. Platnost Memoranda je sjednána na dobu neurčitou. Toto Memorandum nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, přičemž zveřejnění zajistí Brno.
2. Toto Memorandum je sepsáno ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu. Každý účastník obdrží jedno (1) vyhotovení tohoto Memoranda. Toto Memorandum je možné měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými všemi účastníky.
3. Toto Memorandum nesmí být postoupeno ani převedeno žádným způsobem, včetně převodu celé dohody, či jednotlivých práv a závazků, bez předchozího písemného souhlasu druhých stran.

[redacted]

4. Účastníci prohlašují, že s tímto Memorandem souhlasí, že bylo uzavřeno po vzájemném projednání, nebylo ujednáno v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho, že obsahuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli, připojují své podpisy.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, (obecní zřízení), v platném znění:
Toto Memorandum bylo schváleno Radou města Brna na schůzi č. R7/162 dne 20. 3. 2018.

V Brně dne 22 -03- 2018

Statutární město Brno

[redacted]

Ing. Petr Vokřál
primátor

V Brně dne 23 -03- 2018

Brněnské komunikace a. s.

[redacted]

Richard Mrázek
předseda představenstva

[redacted]

Mgr. Filip Leder
místopředseda představenstva

V PRAZE dne 19. 3. 2018

Karlín Development II, s. r. o.

[redacted] II. s.r.o.

Ing. Radek Spurný
jednatel společnosti
zastoupený Ing. Dušanem Palcrem
na základě plné moci
ze dne 23. 11. 2017

V Brně dne 27. 3. 2018

RANDORA, a. s.

[redacted]

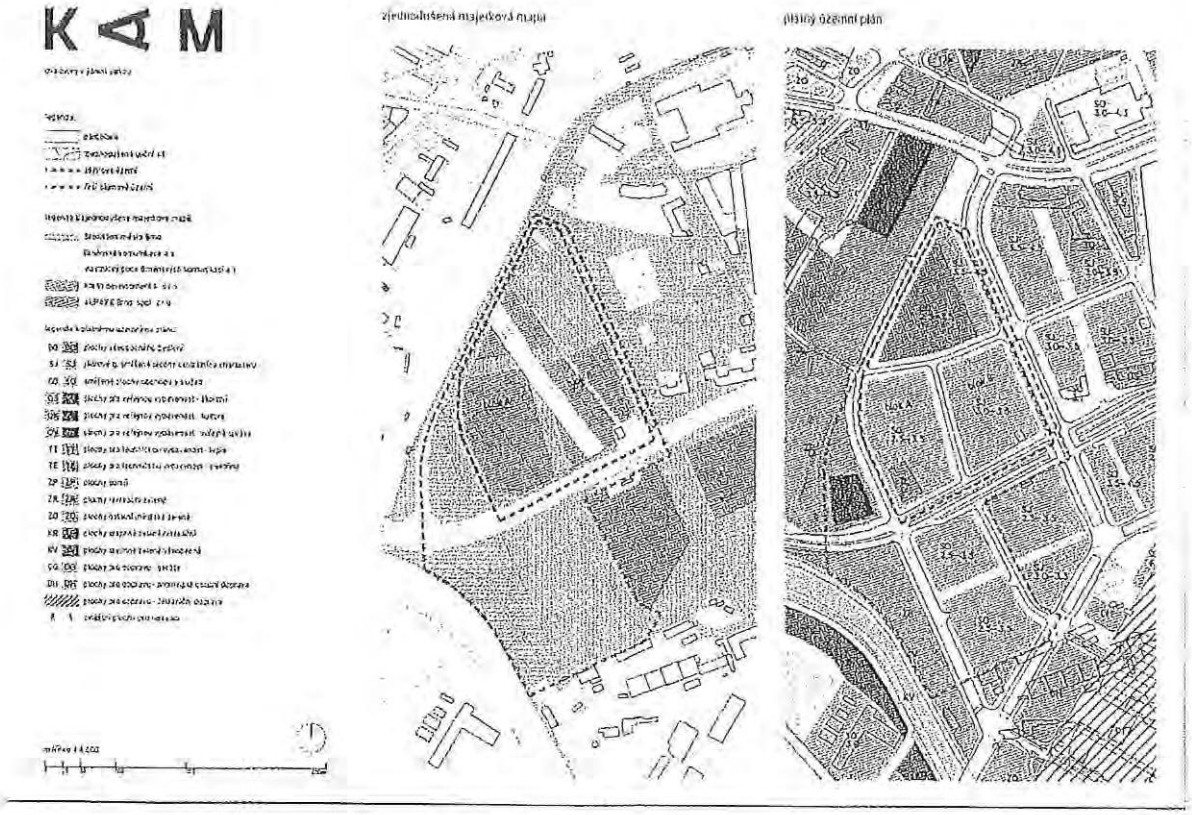
Denisa Dočkalová
předsedkyně představenstva

[redacted]

Vladimíra Chadimová
místopředsedkyně představenstva

[redacted]

Příloha č. 1



PLNÁ MOC

Společnost **Karlín Development II s.r.o.**, se sídlem: Praha 8, Pobřežní 620/3, PSČ 186 00, Česká republika, IČ: 281 61 980, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 129696, zastoupená panem Ing. Radkem Spurným, jednatelem společnosti (dále jako „**Společnost**")

tímto zmocňuje **pana Ing. Dušana Palcra**, [redacted] (dále jen „**Zmocněnec**") k tomu,

aby zastupoval Společnost v plném rozsahu a bez jakýchkoliv omezení ve všech jednáních s třetími osobami (fyzickými i právnickými osobami, úřady, orgány státní správy, orgány místní samosprávy a soudy) a činil veškeré právní úkony a právní jednání jménem Společnosti.

Zmocněnec je oprávněn k provedení veškerých právních úkonů a právních jednání potřebných k výkonu výše uvedených pravomocí, zejména k přípravě a podpisu veškerých dokumentů, smluv, podání a návrhů, k účasti na všech jednáních a k učinění veškerých úkonů za Společnost.

Zmocněnec je v souvislosti s předmětem plné moci dále výslovně oprávněn přijímat doručované písemnosti.

Plná moc se uděluje na dobu neurčitou a může být využita opakovaně.

Dohoda o této plné moci, jakož i tato plná moc tuto dohodu o plné moci osvědčující, se řídí českým právem.

V Praze dne 23.11. 2017

Karlín Development II s.r.o.

[redacted]

Ing. Radek Spurný,
jednatel

Tuto plnou moc v plném rozsahu přijímám.

V Praze dne 2017

[redacted]

Ing. Dušan Palcr,

zmocněnec

[redacted]

MMB/0341691/2021
Námitky

MMB/0341691/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plochy veřejných prostranství a VPS Vy/O/0327 v lokalitě Trnitá jsou stanovený dle ÚS Jižní čtvrť (KAM 2021), která byla podkladem pro úpravu návrhu nového ÚP. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

1389

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341692/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fb6

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

DS

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Upravený návrh nového ÚPmB

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsme vlastníky [redacted] Dále pak [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Královo Pole	
Katastrální území	Sadová	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**Sadová** A) p.č. 21/1, 21/2, 22/1, 7/3, 5, 6, 4210/1, 4211/1, 4211/2	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	**Vznášíme námitku proti označení (zařazení) parcel č. *21/1, 21/2, 22/1, 7/3,* 5, 6, 4210/1, 421*1*/1, 421*1/2* jako „*V/a3/*n“, tedy plocha veřejné vybavenosti s areálovou strukturou zástavby výškové úrovně 6-16m s lokální dominantou do 25m přednostně pro zdravotní a sociální péči. Cílem námitky není bránit jakékoli výstavbě v lokalitě,**	

1

1

- grafická příloha
- ☐ ano
- ☐ ne
- další přílohy

ale stanovit jasnější regulativy pro takovou výstavbu s ohledem na již realizovanou zástavbu v lokalitě a poměry v okolí. S ohledem na nevhodně povolenou zahuštěnou zástavbu vysokých bytových domů vybudovanou developery, zejména mezi ulicemi Menšíkova a Jarmily Kurandové (kam ještě přibydou dva další nyní povolené bytové domy, další se aktuálně staví v ulici Zaječí hora a při ulici Kociánka), máme důvodnou obavu, že ve svahovitém terénu uvedených pozemků by se situace mohla při budoucí výstavbě opakovat, tedy že a) zástavba bude obdobně nevhodně zahuštěna nebo jinak koncentrována či předimenzována,

zástavba bude umístěna blízko úzké komunikace pod naším domem, c) mezi stavbami budou vytvořeny velké plochy bez zeleně, vyplněné dlažbou nebo asfaltem

(areálová výstavba; potřeba parkování ať už u případných zdravotnických zařízení či bytových domů), bude využita maximální možná výška 16 m již na horní straně svahu u stávající komunikace vedoucí k Domovu pro seniory, čímž by spodní strana výstavby mnohonásobně převýšila výšku 16m a výsledná stavba by byla neúměrnou hmotou v krajině. Také nelze vyloučit variantu, že by došlo k navážce k vyrovnání povrchu k výstavbě, čímž by se problém prohloubil, neboť by budoucí výstavba nevhodně čněla vůči svému okolí. K tomu navíc přibyla změna, kdy výšková úroveň „3" byla doplněna o možnost dominanty do 25m. To by nejen zkazilo výhled na panorama města Brna, ale v takovém případě by nezbytně došlo k narušení soukromí všech obyvatel našeho domu, neboť na danou stranu jsou situovány nejvyužívanější části bytu, tj. obývací pokoje spojené s kuchyňským koutem, přičemž moderní architektura klade důraz na prosklené stěny nejen obývacích pokojů, což je i případ

našeho domu. Nejde zde jen o pozemky města Brna, na které byla zpracovávána (nezávazná) objemová studie (podle které mají stát pod naším domem bytové domy a domy s pečovatelskou službou), ale též k nám nejbližší pozemek p.č. 21/1 ve vlastnictví ČR. Nelze totiž vyloučit, že stát, nebo město pozemek/pozemky v budoucnu prodají nebo jinak na nich umožní výstavbu developerům, aniž by následně město mohlo efektivně ochránit obyvatele před nadměrným vytížením daného území včetně výškových limitů, jak se to mnohde děje za stávajícího územního plánu.

1

1

Popsané situace a) až d) by ohrozily naše vlastnictví a snížily jeho hodnotu (nejen finanční, ale zejména tu nehmotnou spočívající ve výhledu na město a krajinu a v absenci pohledových imisí z jižní strany domu). A to jak blízkostí výstavby k našemu domu, tak zejména ztrátou výhledu na panorama města Brna, který má být z lokality Sadová chráněn navrhovaným územním plánem (viz dále). Protože se jedná o pozemky vzdálené jen přes úzkou silnici, vedla by případná výstavba v rámci výškového limitu „3" včetně dominanty do 25m nezbytně:

- ke ztrátě soukromí (zmíněné prosklené obývací pokoje, jídelny, ložnice, balkony a terasy),

k navýšení hlukové zátěže (v současnosti je hluková hladina neustále zatížena „pouze" provozem z vytížené silnice Kociánka a z páteřní železniční trati na Tišnov), k významnému snížení dopravní bezpečnosti, neboť by se na krátkém úseku „potkávala" v obousměrném provozu vozidla obsluhující Domov pro seniory (včetně vozidel integrovaného záchranného systému), vozidla směřující do nové soukromé výstavby nad Domovem pro seniory (v územním plánu označena jako „C/r2"), vozidla k budově K4, to vše s vozidly vyjíždějícími a najíždějícími do garáže našeho bytového domu a do nové plánované výstavby dle návrhu územního plánu (kde bude dána z logiky věci zvýšená doprava jak při větším počtu zdravotnických zařízení či jednoho velkokapacitního, nebo dokonce při výstavbě několika bytových domů) – to

vše jen z pohledu vozidel, neboť chodci (ať už senioři či rodiny s dětmi) na tom budou v takovéto koncentraci dopravy daleko hůře i pokud budou vybudovány chodníky, ke ztrátě pohody bydlení (vše shora uvedené v koncentrované podobě včetně ztráty vzrostlé zeleně, která se na předmětných pozemcích v současné době nachází).

-

Nelze opomenout ani stavební ruch a imise při výstavbě (která bude s ohledem na rozsah území a s ohledem na návrhy využití území značně dlouhodobá) a z výstavby plynoucí omezení přístupu k jedinému výjezdu z garáže v domě (využívaného všemi obyvateli bytového domu), čímž by vznikaly dopravně kolizní nebezpečné situace ať už při výstavbě, tak i při následném užívání zahuštěné budoucí výstavby, případně také imise související s provozem nového kompaktního areálu (doprava, klimatizační jednotky, odpadové hospodářství ap.). Čím vyšší výšková úroveň, tím delší doba výstavby a větší zatížení území uvedenými negativy.

Domníváme se, že vzhledem k terénu a účelu veřejné vybavenosti by stačila výšková úroveň 2, tj. 3-10 m. Tato požadovaná výška je míněna od nejvyššího bodu budov ve svahu s tím, že by již nemělo být možno ji jakýmikoli výjimkami (nástavbami, střechami atd.) zvyšovat. Uvedená plocha je rozlehlá cca 27 tis. m2, neměl by tedy být problém umístit do ní dostatečné a přitom nepřehnané množství nižších staveb sloužících zdravotním a sociálním účelům, i při respektování ochranného pásma železniční dráhy. Zdravotní zařízení byla v minulosti běžně na sídlištích města Brna stavěna o dvou patrech, lze tedy na tuto „tradici" navázat.

1

Důležitý argument pak spatřujeme ve stanovení chráněných pohledů na vedutu města (která je jako Městská památková rezervace Brno chráněna včetně jejího uplatnění v dálkových pohledech), kdy mezi významné vyhlídkové body byla vybrána lokalita Sadová. Výhled na Brno je důležitou kulturní hodnotou, která v nemalé míře přispěla k tomu, že jsme se rozhodli bydlet v lokalitě Sadová v konkrétním domě. Kulturní hodnoty mají být při tvorbě územních plánů také chráněny a zohledněny. Námitky proti návrhu územního plánu jsou zákonem poskytnutých nástrojem k ochraně soukromého zájmu vlastníka. Tedy se předpokládá a je legitimní, že můžeme jako vlastníci požadovat ochranu svých soukromých zájmů i v rámci veřejnoprávního procesu tvorby územního plánu. Nemovitost jsme pořizovali s vědomím, že pod domem dojde k výstavbě „občanské vybavenosti" (dle aktuálního územního plánu za účelem sociální péče). Bylo možné oprávněně předpokládat, že se má jednat o občanskou vybavenost pro rozvíjející se lokalitu Sadová, tedy kapacita odpovídající místním poměrům, příp. jako rozvoj sousedního Domova pro seniory. Jestliže je však nyní navrhováno, aby lokalita byla určena pro zdravotnictví a v kombinaci s možností výšky do 16m, resp. s dominantou do 25m, zásadně to může ovlivnit naše vlastnictví co do pohody bydlení, se značným rizikem, že přijdeme o ceněný a chráněný výhled. Například při výstavbě zdravotnického zařízení/kliniky v podobě Bohunické nemocnice, což je schválně přehnaný příklad, ale právě tato nemocnice je v materiálech k návrhu územního plánu dávána za příklad dominanty. K zániku výhledu (a vzniku všech již uvedených negativ) by stačila stavba typu „Bílý dům" na Žerotínově náměstí. Pokud má být Sadová skutečně místem chráněného pohledu, pak by bylo jedině logické, aby předmětná lokalita nesla výškové označení „2". Nikde není definováno, že by měl chráněný pohled být dostupný pouze a jen z veřejného místa. Jestliže může čerpat kulturní hodnotu spočívající v chráněném pohledu na vedutu města celá veřejnost, pak my jako jednotlivci jsme součástí veřejnosti a nemůžeme být diskriminováni tím, že jsme vlastníky nemovitosti s

1

krásným výhledem na Brno, že o něj můžeme přijít a chodit se dívat na Brno z ulice. Z textové části návrhu územního plánu nevyplývá, že by „místo pohledu“ mělo být na konkrétním místě, naopak je uvedena celá „Sadová“. Místo znázorněné v grafické části návrhu není veřejnosti fakticky přístupné (soukromé oplocené pozemky, oplocený areál Domova pro seniory) a ani není odůvodněno, proč by mělo být přesně v daném místě. Považujeme proto za závazné vymezení v textové části, tj. celá Sadová, tzn. i náš bytový dům. Není tím nijak zpochybněno právo vystavět v rozvojové lokalitě občanskou vybavenost, jen by neměla svými nadměrnými výškovými limity zasahovat do jiných chráněných obecných zájmů.

K případnému argumentu, že výškové označení a dominanta je možnost, která nemusí nastat a je možné se proti ní bránit v územním a stavebním řízení zásadně namítáme, že současná soudní judikatura hovoří v tom smyslu, že se vlastník musí o své zájmy starat již ve fázi pořizování územního plánu. Kromě toho je bohužel v Brně veřejně známou věcí, že se při povolování staveb tak úplně v souladu s územním plánem nestaví – viz. článek „*Developer sliboval péči o seniory, na kraji Brna však staví komerční byty*“, publikovaný 26.8.2020 na idnes.cz (článek tvoří přílohu tohoto podání). V něm je popsán případ plánovaného Alzheimer centra v Jehnicích, ze kterého developer již při výstavbě vytvořil klasické bydlení. Je přitom zmiňován jak starosta, který zjistil, že ani stavba samotná nedostála ve výsledku výškovým limitům (byly překročeny), tak i náměstek primátorky pro oblast bydlení, který k tomu uvedl: „*Obecně ani není možné, aby se pod rouškou zdravotnictví stavěly klasické byty. Je hrůza, co se v Brně děje a čeho se někteří developeři dopouštějí*“. Jako další veřejně známé příklady uvádíme projekt Dům svatá Anna na rohu ulic Hybešova a Leitnerova, projekt Hippokrates ve Vinařské ulici a konečně lze uvést i samotnou Sadovou, kdy podle stávajícího územního plánu jsou pozemky p.č. 10/10-17 určeny rovněž pro občanskou vybavenost-zdravotnictví, ale v navrhovaném územním plánu jsou již uvedeny jako stabilizovaná (!) plocha smíšená obytná, rezidenčního typu, neboť se tam staví rodinné domy. Přesně kvůli těmto případům máme oprávněnou obavu, že ve výsledku nebude lokalita využita k avizovanému účelu, ale bude developery přeměněna čistě na plochu bydlení s co největší kapacitou. Developeři z povahy své činnosti využívají plně kapacitu, kterou mají k dispozici, nelze očekávat, že by při výškovém limitu s možností až do 25m zvolili něco menšího. Naopak, v případě stavby veřejné vybavenosti ve výškové úrovni „2" je podle její specifikace „*možnost u staveb, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení*

založené městské krajiny“. To by umožnilo postavit stavbu občanské vybavenosti i nad výškový limit, pokud by splnila stanovené podmínky. Máme zato, že naše námitka nebrání realizaci zamýšlené výstavby pro zdravotní a sociální péči. Žádáme pouze o ochranu našich oprávněných zájmů, které jsou obecné a odpovídají zájmům všech stávajících obyvatel minimálně na ulici Zaječí hora a Menšíkova, i těch budoucích, neboť se tu staví nové domy. Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

1

Námitku podáváme také proti zamýšlené areálové struktuře výstavby, která by znamenala kompletní zánik momentálně vzrostlé husté zeleně nacházející se na uvedených pozemcích (při plném využití pozemků pro areálovou zástavbu), která nyní slouží široké veřejnosti nejen jako zelené „plíce“, ale jako rekreační oblast pro procházky. To není argument ve smyslu, že se nemá nic stavět, když tam něco zeleného roste, ale vzhledem k nedostatku jiné kompaktní veřejné zeleně v husté zástavbě lokality Kociánka by mělo být veřejným zájmem zachovat co nejvíce

2

vysazením trávníku.

Areálovou strukturou výstavby by došlo k porušení zásad přijatých v ČR k zajištění zadržování vody v krajině, jakožto významného a žádoucího prvku v aktuálním i budoucím problému sucha v krajině. I z estetického a rekreačního hlediska by bylo vhodné zástavbu veřejné vybavenosti kombinovat s velkým a rovnoměrně rozloženým podílem zeleně, nejméně 50%, než se dočkat vybetonovaného zdravotního či jiného areálu. Pojem areálová struktura je totiž natolik obecný, že nezaručuje, že na dotčených pozemcích vznikne něco podobného, jako je vedlejší rozvolněný komplex Domova pro seniory (což je žádoucí). Žádáme proto o zvolení jiného typu struktury zástavby, který by byl obsahem zeleně a rozvolněním výstavby lépe harmonicky zapojen do stávajícího přírodního a krajinného prostředí, např. struktura zástavby volná, jakož io omezení typu struktury uvedenými regulativy zeleně. V této souvislosti také namítáme, že nově umísťované budovy by v zájmu rozvolnění výstavby a ochrany našich shora uvedených zájmů neměly být situovány v bezprostřední blízkosti pod naším domem č.p. 130, ale s odstupem nejméně 10 m od vzdálenějšího okraje stávající komunikace pod domem, tj. směrem z kopce, s pásmem zeleně mezi komunikací a budoucí výstavbou. Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

2

2

B)

Námitku podáváme také proti zařazení pozemků p.č. *4/1*, *4/5*, *4/6*, *4/7*, *4/8*, *4/9*, *4/10*, *4/11*, *4/13*, *3/6*, *3/5*, *3/17*, *3/10*, *2*, *3/7*, *16/8* do oblasti označené „B/v3“, a to z důvodu výškové úrovně zástavby do 16m s dominantou 25m a rizika nežádoucího zahuštění zástavby. Reálně tyto pozemky nejsou tak velké, aby se tam vešly vysoké bytové domy. Spíše jsou vhodné pro rodinné domy, nebo nízké bytové domy s malým počtem bytů. Ačkoli dle platného územního plánu je pro tyto pozemky stanoven index podlažních ploch (IPP) 0,7, vzniká na ulici Zaječí hora při hranici s hlavní silnicí na ulici Kociánka další větší bytový dům. Již nyní je tak zřejmé, že dojde k neúměrnému zatížení oblasti těsně sousedící s hlavní a jedinou silniční komunikací ve směru na Soběšice a ke značnému zhoršení podmínek dopravy a bydlení stávajících obyvatel v okolí, a to nejen nás, ale i obyvatel celé Sadové. Nadále zbývají volné nezastavěné pozemky v těsném sousedství z obou stran našeho domu. Při zařazení těchto pozemků do výškové regulace „3“ bude

3

3

při následné výstavbě daná oblast neobyvatelná, neboť již nyní si stávající bytové a rodinné domy hledí tzv. „do oken“, a to jsou v akceptovatelné vzdálenosti od sebe. V rámci územního plánovaní a urbanismu určitě existují principy a zásady, které mají zajistit „životní prostor“ a důstojné bydlení stávajících obyvatel, aby se developeři nemuseli snažit vtěsnat bytové domy do jakkoli malé proluky či parcely, jako se to nyní bohužel v rámci Brna děje. Každý vlastník jakékoli věci je sice povinen strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva, ale uplatňuje se *„míra spravedlivé rovnováhy, mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce“*. Legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí. V daném případě jsme nabývali vlastnictví za situace, kdy IPP v našem okolí měl hodnotu 0,7, což se sice může změnit, ale změna by měla být spravedlivě přiměřená. Máme zato, že změna, která by umožnila ve stávající zástavbě vznik dalších staveb do výšky 16, resp. 25m, přiměřená není.

Domníváme se, že by danému prostředí lépe vyhovovalo výškové označení 2, tj. 3-10

vedlejší navrhovanou oblast smíšeného bydlení „C/r2“ i na oblast trojúhelníku vymezeného ulicemi Zaječí hora Menšíkova-Kociánka, kde je stabilizovaná plocha bydlení B/r2. Současně by měly být regulativy nastaveny tak, aby nemohlo dojít ke shora popisovanému nežádoucímu zahuštění výstavby. Nemůžeme v tomto spoléhat na následné námitky v územním a stavebním řízení, neboť na základě architektonické podoby našeho bytového domu je již nyní jasné, že cokoli, co by převyšovalo 10 m a bylo postaveno v těsném sousedství domu (z obou stran) negativně zasáhne do vlastnického práva a omezí v užívání bytu a sníží pohodu bydlení naprosté většiny obyvatel bytového domu. V případě pozemků p.č. 4/8, 4/9 a 4/10 dokonce i budoucí obyvatele bytů, které se právě staví na pozemcích p.č. 4/5, 4/6 a 4/7, jejichž budoucí vlastníci se nemohou nyní v rámci námitek bránit.

3

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

3

Námitku podáváme proti zařazení pozemku p.č. 102/1 do kategorie „B/r2“, tedy oblast bydlení. Jedná se o městský pozemek, jehož větší část je v letošním roce realizována jako dočasné hřiště v rámci projektu města Brna „Dáme na Vás“. Nedlouho před začátkem realizace bylo v rámci stejného projektu dokončeno také dočasné hřiště na části pozemku p.č. 19 (resp. minulé léto poskytnuto do předčasného užívání; ke dni sepisu tohoto podání zavřené). Obyvatelé městské části Sadová si srozumitelně řekli o to, co potřebují, co jim chybí. Sadová je svojí výstavbou rozlehlá nová lokalita s převážnou většinou mladých rodin s dětmi. Infrastruktura je minimální, zatím pouze jedna soukromá školka, dva malé obchůdky, a jedna kavárna. Pokud jde o hřiště, kromě dvou shora uvedených a dočasných, jich lze „na mapě“ najít pět - ve všech případech se však jedná o minihřiště pro nejmenší děti, přičemž všechna jsou na soukromých pozemcích. Není tedy zaručeno, že tam zůstanou a hlavně naprosto nemohou dostačovat kapacitě a také postupnému věkovému rozložení dětí v lokalitě Sadová, což jasně dokázal projekt Dáme na Vás. Bohužel obě uvedená hřiště jsou dočasná a z návrhu územního plánu vyplývá, že kromě zeleně na p.č. 17/2 (což nemusí být nutně hřiště) na tyto potřeby (ať už hřiště, nebo park, nebo zeleň, nebo veřejné prostranství) v územním plánu není dostatečně pamatováno. Navrhujeme tedy, aby navrhovatel vyslyšel potřeby místních obyvatel (reálně doložené v rámci projektu Dáme na Vás) a alespoň hřiště na pozemku p.č. 102/1 (nebo na jeho části) zachoval jako stálé a v souladu s tím provedl

4

změnu označení v územním plánu, např. na zeleň. Uvedený pozemek není až tak velký, aby to markantně rozšířilo možnosti bydlení (zvláště při zařazení do rezidenční výstavby a výškové regulace 2), zatímco větší hřiště citelně chybí, resp. bude v budoucnu chybět, když bude i nadále vzrůstat počet obyvatel a hřiště na pozemku p.č. 19 má zaniknout kvůli jiné výstavbě. Uvedený pozemek bude určitě všem obyvatelům lépe sloužit, bude-li zařazen do kategorie zeleň, nebo oblast pro rekreaci, nebo i jako veřejné prostranství. To jsou vše věci, které chybí a soukromý subjekt to nemá povinnost zařídit na rozdíl od města, které je vlastníkem tohoto pozemku a má tak možnost uspokojit oprávněné potřeby velkého počtu obyvatel. Argumentem pro zařazení pozemku p.č. 102/1 do kategorie zeleň, která se tam momentálně nachází, je také hledisko ochrany životního prostředí a závazné principy hospodaření s dešťovou vodou, kdy je dle platných závazných dokumentů kladen důraz na zachování vlastností půdy zadržovat vodu v krajině. Tento úkol nemůže být splněn, pokud naprostá většina povrchů v lokalitě bude vybetonována a zastavěna. Stávající výstavba v lokalitě Sadová představuje především asfaltové a betonové povrchy (silnice, chodníky, zídky), prostory kolem bytových domů bývají vysypány dekorativním kamením. Zbylo již jen pár původních rodinných domů se zahradami, ty jsou však soukromé a rozlohou nemohou dostatečně plnit funkci zadržování vody v

krajině. Nová zástavba je hustá a i nové rodinné domky mají většinou venkovní (vydlážděné či dřevěné) posezení a minimální zahradu. Vzniká tedy koncentrovaná zastavěná obytná plocha, v níž je jistota (nikoli riziko, ale jistota) vzniku tepelného ostrova. V „kartě lokality Sa-1" se uvádí, že „*Sídelní zeleň se podílí na snižování negativních vlivů zástavby, zejména prašnosti a rizika vzniku tepelného ostrova. Plochy zeleně se také podílejí na celkové kultivaci prostoru a zajišťují kvalitní prostředí. Je žádoucí využít plochy zeleně k hospodaření s dešťovou vodou.*" V čem konkrétně je toto v návrhu realizováno? Pokud v husté a pokračující zástavbě na Sadové zůstala ještě nějaká zeleň, je to v místech, která mají být zastavěna (ať už se jedná o soukromé pozemky či pozemky města). Navrhovaná zeleň na pozemku p.č. 17 nemůže kapacitě zastavěné lokality a počtu obyvatel dostačovat, nehledě na to, že by zeleň měla být rovnoměrně „roztroušena" v zástavbě. Existují sice vysazené stromy, nicméně na soukromých pozemcích a solitérně, nejedná se o kompaktní zeleň. Pro úplnost je pak třeba konstatovat, že zeleň v areálu Domova pro seniory není veřejně dostupná, neboť se jedná o uzavřený areál pro jeho obyvatele a jejich návštěvy. Stejně tak jako velké množství zahrádek, nacházejících se po okrajích lokality Sadová, které jsou soukromé a obyvatele „bytovek" tak mají v okolní přírodě k dispozici pouze chodníčky okolo rozlehlé zastavěné lokality, žádná veřejná zeleň uvnitř zástavby není. Pomineme-li lokalitu pod a nad Domovem pro seniory (určenou k zástavbě), pak město nemá žádné jiné pozemky „uvnitř zástavby" než právě pozemek p.č. 102/1 a pár menších pozemků podél hlavní silnice Kociánka. Je to tedy jediná možnost, jak velkému množství stávajících a budoucích obyvatel lokality zajistit veřejnou zeleň uvnitř zástavby, aby vzniklo prostředí příjemnější k životu, i k ochraně krajiny (dešťová voda, snížení rizik tepelného

ostrova). Žádáme o změnu označení pozemku p.č. 102/1 na kategorii zeleň.

4

4

D) lokalita Sa-1 - p.č. *17/1, 17/2,* 19 a všechny okolní pozemky dotčené úpravou oproti předchozímu návrhu z roku 2020 v lokalitě Sa-1. Za rok od prvního předloženého návrhu, kdy uvedená lokalita byla zcela vymezena pro plochu veřejné vybavenosti, se tato plocha v návrhu razantně proměnila. Lze samozřejmě souhlasit s vyčleněním části určené pro účely školství. Není ovšem jasné, proč ubyla značná plocha navrhovaná původně pro veřejnou vybavenost a nyní je označována jako plocha pro bydlení. Je

vyznačena (oproti původnímu návrhu) minimální lokalita pro zdravotnictví, a to na soukromém pozemku s tím, že na něm vyroste klinika plastické chirurgie. To sice ničemu nebrání, na druhou stranu se však nejedná o dostačující zdravotnickou vybavenost ve prospěch většiny obyvatel. Kousek plochy vymezený jako „*V*/a3" s tím, že na něm bude školka, aniž by toto vymezení obsahovalo specifikaci způsobu využití „školství" (jako je to u lokality určené pro základní školu) napovídá, že k tomu reálně vůbec nemusí dojít a hustě obydlená lokalita může být i nadále bez nesoukromé školky, ačkoli její potřeba roste s neustále pokračující bytovou výstavbou.

5

5

V návrhu rozvoje lokality Sadová chybí jakákoli pestrá občanská vybavenost. Lokalita je zaměřena s ohledem na areál Domova pro seniory pouze na sociální a zdravotní způsob využití (proti tomu nic nenamítáme). Ovšem na úkor ještě před rokem plánované rozsáhlé plochy občanské vybavenosti jsou nově vymezeny opět lokality pro bydlení „C/r2" a „C/v3" (v principu je jedno, že se jedná oficiálně o bydlení „smíšené", neboť převažující musí být funkce bydlení), ačkoli chybí například dostatečné veřejné prostranství, zařízení pro posílení místní komunity a společenských vazeb (např. komunitní sál, klubovna), kryté sportoviště, menší komerční zóna pro služby, obchody, restauraci, administrativu, možnost umístění

služeb, řemeslníků, zaměstnanců staveb, stavebních strojů atd.). Lidé kvůli chy infrastruktuře musí opouštět lokalitu. Navrhovatel chce tento problém místo budování dostatečné infrastruktury řešit dalším bydlením a „mostem" na Lesn přitom si odporuje ve svých odůvodněních. Když bude prý vystavěna školka a základní škola, nebudou jezdit obyvatelé s dětmi do Králova Pole. Současně ale uvádí, že *„škola může sloužit i pro další části města, jako jsou Soběšice, Útěchov Lesná"*. Tím se ale ve výsledku opět dopravní zatížení zvýší, nikoli sníží, protož jedna škola nebude v případě pokračující bytové výstavby kapacitně stačit a ro budou muset stejně děti do škol vozit jinam. Řešením by tak nemělo být postav silnici na Lesnou, ale neplánovat již další bytovou výstavbu, neboť to daná loka nepojme (ani škola, ani doprava). Každá lokalita má svoje limity, a to i ty lidsk Nelze sledovat jen a pouze účel bydlení. To je v rozporu s cíli a zásadami územn plánování i s politikou územního rozvoje Jihomoravského kraje. Navíc to není naše námitka. Městu Brnu a městské části Královo Pole jsou dlouhodobě znám problémy lokality, které jim obyvatelé lokality sdělovali na veřejných zasedáních/besedách, příp. v rámci projektu Dáme na Vás. Je faktickým staven současné době na Sadové chybí jakákoli občanská vybavenost, natož dostačujíc vybavenost. Mělo by být cílem a úkolem územního plánování v této oblasti zajis dostatečnou občanskou vybavenost vzhledem k vysokému počtu stávajících oby jejichž počet se bude i nadále zvyšovat. Žádáme proto o přepracování návrhu uvedené lokality tak, aby odpovídala potřebám obyvatel s ohledem na dosud chybějící občanskou vybavenost.

5

5

[redacted]

[redacted]

ně dne 28.6.2021 | Podpis: ..... [redacted]

lící se škrtněte

MMB/0341692/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plánování a Územní plán slouží pouze pro vymezení ploch s různým funkčním využitím takovým způsobem, aby bylo zajištěno kvalitní fungování a život ve městě. Neřeší však jednotlivé záměry, jejich podobu či přesné umístění. Z toho důvodu se nelze vyjádřit k námitkám typu nedostatečná komunikace, mnoho asfaltu nebo zahuštěná zástavba.
K chráněnému pohledu na vedutu města určil zpracovatel výše zmíněné studie následující: "V případě dostavby domova pro seniory je potřeba pohled na vedutu města v dané výseči chránit a případně zajistit výstavbu vyvýšené vyhlídky". Ohledně místa pohledu – je stanoven pouze jeden určitý bod odkud je daný výhled na vedutu města, nejedná se o celé území Sadová – jedná se pouze o pojmenování výhledového bodu. Výšková úroveň tři odpovídá, dle odborného posouzení Zpracovatele ÚP, charakteru předmětné lokality. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Určením charakteru zástavby jako areálový "a" nezaniká zde již existující zeleň, nejedná se o srovnání se zemí a postavení jednoho areálu na celé ploše, ale pouze se tímto vyznačením popisuje charakter zástavby – většinou se jedná o oplocený soubor objektů, které tvoří ucelená areál.
Umístění jednotlivých objektů je věcí stavebního řízení u stavebního úřadu. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel dle svého odborného názoru určil výškovou úroveň 3 při ulici Zaječí hora jako odpovídající danému charakteru zástavby. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Uvedený pozemek v majetku smB jižně ulice Menšíkova zůstane součástí návrhové plochy B/r2 pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, je dostupný z komunikace s vybudovanou infrastrukturou a jeho zástavba je žádoucí.
Požadavek na převedení předmětného území do plochy zeleně není možný, dle dosavadního ÚPmB jde o stavební plochu, město jako vlastník poskytlo pozemek pro projekt z Participativního rozpočtu (PaRo projekty) pro vybudování parku na omezenou dobu dočasného využití.
V rámci plochy B lze na základě podmínek využití realizovat i v námitce požadované využití, jako využití související s funkcí hlavní.

K širší problematice budoucího rozvoje v lokalitě Sa-1 doplňujeme:

Návrh řešení rozvojové lokality Sa-1 (zejména jižně ulice Zaječí hora) byl v upraveném návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (06/2021) upraven oproti původnímu návrhu pro veřejné projednání (06/2020) na základě dokončené "Územní studie lokalita Sadová – územní potřeby a rozvojové možnosti" (MOBA studio, 05/2021).
Cílem ÚS bylo řešení využití zbývajícího rozvojového území v oblasti zejména pro doplnění veřejné infrastruktury, která zahrnuje i veřejná prostranství.
Zpracovatel ÚS vyhodnotil celé území Sadové, jeho deficity a rozvojové potřeby a navrhl plochu městské zeleně – pro park. Jedním z požadavků Zadání bylo řešit náhradu za zrealizovaný projekt a připravovaný projekt z participativního rozpočtu (PaRo), které jsou realizovány s využitím pozemků v majetku města jako dočasné využití financované městem s udržitelností na 3 roky.
V ÚS zpracovatel vyhodnotil místa sloužící jako hřiště pro děti a pobytově upravená prostranství ve stávající zástavbě, ve stabilizovaných plochách. Zlepšení stavu a řešení kvalitního prostranství pro trávení volného času obyvatel v oblasti Sadová lze řešit v rozvojovém, dosud nezastavěném, území, nelze však zajistit ideální docházkovou vzdálenost pro všechny obyvatele, zejména pro obyvatele severněji ležících ploch bydlení. Pozemek v majetku smB určený v novém ÚP pro městskou zeleň (Z) bude parkově upraveným prostranstvím centrálního významu pro obytnou čtvrť Sadová, doplňkovými zůstanou stávající zrealizovaná prostranství místního významu ve stávající zástavbě.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezení funkčních ploch v upraveném návrhu nového ÚP vychází z Územní studie lokalita Sadová: územní potřeby a rozvojové možnosti (MOBA, 2021). Území bylo analyzováno a určeny jeho potřeby. Další občanská vybavenost může být umístěna v okolních plochách smíšených obytných C. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

890

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341693/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fb7

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Hatsoni, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	277 57 854
Trvalé bydliště/ sídlo	Vídeňská 183/124, Přízřenice, Brno

E-mail: [•] tel. č. [•]

DS

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

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

katastrální území Přízřenice: parc. č. 513/2, jehož součástí je stavba č.p. 183, parc č. 525/7 a parc. č. 525/8

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

Městská část	Brno-Jih
Katastrální území	Přízřenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 513/2, 525/7 a 525/8
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	N/A

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: N/A

ÚVOD

1. Společnost Hatsoni, a.s., IČO: 277 57 854, se sídlem Vídeňská 183/124, Přízřenice, 619 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 5233 („**Podatel**"), je výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. 513/2, parc. č. 525/7 a parc. č. 525/8, vše v k. ú. Přízřenice**, obec Brno, zapsaném na LV č. 902 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město („**Pozemek**").
2. Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 schválilo usnesením č. ZM7/3871 zpracování návrhu nového územního plánu města Brna („**Návrh Územního plánu**").
3. Podatel podal dne 30. 6. 2020 písemné námitky k Návrhu Územního plánu, ve kterých vyslovil nesouhlas:
   a. s navrhovaným funkčním využitím Pozemku jako plochy „*E – plochy lehké výroby*" dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu na „*W – plochy komerční vybavenosti*"; a
   b. s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 3) na ploše Pozemku dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 5

   („**Námitky**").

4. Na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátelem, Ph.D., a po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, byly zpracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu Územního plánu („**Upravený Návrh Územního plánu**").

5. Upravený Návrh Územního plánu počítá s funkčním využitím Pozemku jako plochy „*W – plochy komerční vybavenosti*" a s výškovou regulací na ploše Pozemku v úrovni 3.

6. Platí tedy, že v části Námitky dle rozsahu podle bodu 3 písm. a) tohoto podání bylo Podateli vyhověno, čehož si Podatel váží. Naopak v části Námitky dle rozsahu podle bodu 3 písm. b) tohoto podání nebylo Podateli vyhověno.

7. **Podatel nesouhlasí s Upraveným Návrhem Územního plánu v části týkající se navrhované výškové regulace (úroveň 3)**, a proto tímto Podatel v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona **podává** v zákonné lhůtě následující **námitky**, které odůvodňuje níže.

SHRNUTÍ OBSAHU NÁMITEK

8. Námitky Podatele proti Upravenému Návrhu Územního plánu lze ve stručnosti shrnout následovně:

Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 3) na ploše Pozemku dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 5, která je pro dané území charakteristická.

NÁMITKY

Návrh na změnu výškové regulace na ploše Pozemku

9. Podatel nesouhlasí s navrhovanou výškovou úrovní (úroveň 3) pro oblast, v níž se nachází Pozemek, neboť tato výšková úroveň nereflektuje výškové poměry v dané lokalitě a urbánní strukturu dané lokality. Podatel proto navrhuje výškovou regulaci upravit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 5 a řádně tak zohledňovala poměry v dané lokalitě.

10. Podatelem požadovaná výšková úroveň 5 zahrnuje dle Upraveného Návrhu Územního plánu výškové rozpětí 12 až 28 metrů. Dle Upraveného Návrhu Územního plánu je výšková úroveň 5 charakteristická pro centrální území města, **hlavní radiály** a obytná sídliště. V této souvislosti Podatel poukazuje na skutečnost, že Pozemek sousedí s hlavní radiálou směřující z jižní části města Brna do středu města Brna.

11. Podatel dále uvádí, že v bezprostřední blízkosti Pozemku se již nyní nachází sousední objekty o výšce odpovídající minimálně úrovni 4, resp. i úrovni 5.

12. Z výše uvedených skutečností objektivně vyplývá, že sousední objekty jsou prokazatelně vyšší než výšková úroveň požadovaná dle Upraveného Návrhu Územního plánu v připomínkované podobě. Z tohoto důvodu je současně i zřejmé, že požadovaná výšková úroveň 5 nebude narušovat charakter okolní zástavby, vedutu města Brna či jinak krajinný ráz.

13. Podatel dále uvádí, že zvýšení výškové regulace dle tohoto podání Podatele by naopak umožnilo racionální a plnohodnotné využití území.

14. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že ponecháním výškové regulace na ploše dopadající na Pozemek za podmínek uvedených v Upraveném Návrhu Územního plánu by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva) a k nepřiměřené majetkové újmě Podatele.

15. **Lze uzavřít, že požadovaná výšková úroveň 5 je v souladu s urbanistickým řešením daného území a zejména jakkoliv nenarušuje hodnotu daného území. Naopak platí, že navrhovaná výšková regulace (úroveň 3) dle Upraveného Návrhu Územního plánu je zcela neopodstatněná a dostatečně nezohledňuje výškové poměry v dané lokalitě.**

ZÁVEREČNÉ SHRNUTÍ

16. S ohledem na vše výše uvedené podává Podatel námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu, v nichž:

nesouhlasí s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 3) na ploše Pozemku dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje ji změnit tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 5.

17. Podatel je samozřejmě připraven se s pořizovatelem v této věci kdykoliv sejít a osobně prezentovat návrhy na změnu Upraveného Návrhu Územního plánu.

V Brně, dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341693/2021
Námitky

MMB/0341693/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna výškové rovně u plochy komerční vybavenosti W v majetku podatele z úrovně 3 na úroveň 5.

Jedná se o plochu komerční vybavenosti W/v3 při ul. Vídeňské v k.ú. Přízřenic situovanou při správní hranici města Brna. Jde o tradiční průmyslovou lokalitu, kterou Návrh ÚP řadí do stabilizovaných ploch – využití území zde vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit.

Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením podatele, že „úroveň 5 je pro dané území charakteristická“ a ponechává plochu v úrovni 3, tj. 6-16 m (2 – 5 podlaží), která plně odpovídá stávajícímu stavu v území, kde se vyskytují převážně 2 až 3 podlažní administrativní objekty a objekty halového typu. Existence v námitce zmiňovaných ojedinělých výškových staveb není pro výškový charakter výstavby určující a nezakládá možnost výškového navýšení dalších funkčních ploch, což by současně znamenalo zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Výšková úroveň 3 dovoluje umístění lokální dominanty až do výšky 25 m a dále z textové části Odůvodnění kapitoly 5.3.3 vyplývá, že u výškových úrovní 1–6 je umožněno překročit výšku římsy, respektive atiky v případě sklonité střechy (do 45°) hřebenem až 7 m nad římsu nebo atiku a odstoupeným podlažím 3,5 m nad římsu nebo atiku.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341695/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fb9

Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Juston, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	282 62 247
Trvalé bydliště/ sídlo	Vídeňská 183/124, Přízřenice, Brno

E-mail: [•] tel. č. [•]

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

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

Katastrální území Přízřenice, parc.č. 513/27, jehož součástí je stavba č.p. 236, stavba občanského vybavení (LV č. 644) vše k.ú. Přízřenice, obec Brno

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

Městská část	Brno-Jih
Katastrální území	Přízřenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Katastrální území Přízřenice, parc.č. 513/27, jehož součástí je stavba č.p. 236, stavba občanského vybavení (LV č. 644) vše k.ú. Přízřenice, obec Brno
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	N/A

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: N/A

Společnost Juston, a.s., IČ 28262247, se sídlem Vídeňská 124, 619 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 5341 („**Podatel**"), je výlučným vlastníkem pozemku **parc.č. 513/27, jehož součástí je stavba č.p. 236, stavba občanského vybavení, v k. ú. Přízřenice**, obec Brno, zapsaném na LV č. 644 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město („**Pozemek**").

Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 schválilo usnesením č. ZM7/3871 zpracování návrhu nového územního plánu města Brna („**Návrh Územního plánu**"), proti němuž vznáší dotčený vlastník tyto námitky směřující jak v části textové, tak části grafické:

- Změna z PP 1.0 na E/a3 a změna využití území

Dotčený vlastník primárně touto námitkou brojí proti změně oproti současnému územnímu plánu, spočívající v zařazení pozemků dotčeného vlastníka do plochy E/a3, namísto původní plochy PP 1.0. Zásah do svého vlastnického práva zásadním omezením využití svého území spatřuje v textové části územního plánu, kdy v současném znění je v ploše PP upraveno využití následovně:

> Přípustné jsou: - průmyslové výrobní provozovny všeho druhu, - provozovny výrobních služeb, - sklady a skladové plochy.
> Podmíněně mohou být přípustné: - byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny, - stavby pro školské,

zdravotnické a ubytovací účely za podmínky, že jsou funkční součástí průmyslových areálů, - administrativní budovy za podmínky, že jsou funkční součástí průmyslových areálů, - provozovny výrobních i nevýrobních aktivit v odpadovém hospodářství, kde specifikaci vybraného odpadu pro zpracování, likvidaci a recyklaci posuzuje OŽP MMB

V navrhovaném znění územního plánu je potom využití území definováno pro plochu E, zcela ořezáno, a to takto:

Hlavní využití je pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, výrobní služby, skladování, které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy. • Přípustné je využití pro vědu a výzkum, služby a využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití, včetně využití pro obchod, pokud je integrován do záměru hlavního a přípustného využití. • Podmíněně přípustné využití je jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní a přípustné využití, a zároveň toto využití neznemožní hlavní využití při zachování produkčního charakteru plochy. • Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X

Z tohoto porovnání jednoznačně vyplývá velice omezená možnost vlastníka na dotčených pozemcích zejména ve vztahu, k již se na pozemku nacházející stavbě občanského vybavení, která od svého vzniku slouží jako prodejna, nikoliv jako místo pro výrobu či skladování. Tento zásah je tak zásahem velice výrazným oproti stavu dle současného územního plánu. Pro takto zásadní změnu dle názoru dotčeného vlastníka není důvod, a proto v tomto smyslu navrhuje, aby byly jeho pozemky zahrnuty do plochy W, která lépe odpovídá skutečnému využití území a nebude zasahovat do vlastnického práva dotčeného vlastníka. Současný návrh tak, jak je předkládán, zcela nedůvodně omezuje dotčeného vlastníka a snižuje hodnotu jeho pozemků, čímž zasahuje do jeho vlastnického práva. Dotčený vlastník na svých pozemcích dotčených plánovanou změnou vlastní stavbu č.p. 236, která historicky slouží k provozování maloobchodního a velkoobchodního prodeje, kdy provedením navrhované úpravy již nebude možné tuto činnost v oblasti rozvíjet a podnikat v souladu s účelem této budovy, kterou s tímto záměrem také dotčený vlastník zakoupil a v souladu s tímto účelem ji užívá.

V tomto směru tedy vlastník jen odkazuje na to, co již uvedl shora, tedy že musí zůstat zachována využitelnost, tj. pozemek se stavbou se musí nacházet v ploše W/v5, nebo jedině tato plocha respektuje současné využití území a existující stavby na pozemku se nacházející, aby tak bylo umožněno dále na pozemcích podnikat v režimu tak, jako doposud. Na tomto území historicky existovala stavba určená k maloobchodnímu a velkoobchodnímu prodeji, a současně k poskytování služeb s tím spojených, a tyto možnosti využití by měly zůstat v této oblasti zachovány. V opačném případě, aniž by k tomu byly důvodné a zákonné předpoklady, dojde k omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka a ke znehodnocení jeho nemovitostí.

S touto námitkou dotčeného vlastníka úzce souvisí také výškové omezení navrhované v lokalitě, které se svojí navrhovanou hladinou 3 není dostatečné, ani neodpovídá v okolí skutečně se zástavbě nacházející. V přímém sousedství pozemků se nachází již nyní zástavba ve výškové úrovni 4 a 5, a není tak smysluplné ani koncepční, aby se celá lokalita omezovala na výškovou úroveň 3, což samozřejmě opět snižuje zastavitelnost a využitelnost pozemků ve vlastnictví dotčeného vlastníka. Proto vlastník žádá, aby v souladu s okolní existující zástavbou byla i pro jeho pozemky změněna lokalita na výškovou úroveň 5.

- Závěr

Na závěr tedy vlastník žádá, aby bylo k jeho námitkám přihlédnuto, a v souladu s nimi, aby byla provedena změna návrhu územního plánu před jeho schválením. Podatel je samozřejmě připraven se s pořizovatelem v této věci kdykoliv sejít a osobně prezentovat návrhy na změnu Upraveného Návrhu Územního plánu.

V Brně, dne 29.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341695/2021
Námitky

MMB/0341695/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna části stabilizované plochy lehké výroby E/a3 při ul. Vídeňské v k.ú. Přízřenic, na pozemku ve vlastnictví podatele, na plochu W/v5.

Předmětný pozemek se nachází při ulici Vídeňské, v tradiční průmyslové lokalitě. Jedná se o stabilizovanou plochu, která je ve stávajícím platném ÚPmB zařazena do ploch pracovních aktivit PP. Lokalita byla využívána jako výrobní, průmyslová, ale s postupem času se zde výroba transformuje a v lokalitě se nachází větší množství různorodých aktivit. Návrh ÚP na tuto situaci reaguje zařazením do ploch lehké výroby E, které připouští nerušící výrobu, výrobní služby, skladování, vědu a výzkum, včetně využití pro obchod, což odpovídá stávající náplni na pozemku, kde se nachází stavba podnikové prodejny.

Plochu dále není možné samostatně vymezit z důvodu její velikosti - zpracovatel Návrhu ÚP stanovil minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m2) z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu. 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.

Co se týká změny výškové úrovně zástavby – pořizovatel se neztotožňuje s požadavkem na změnu z úrovně 3 na úroveň 5. Výškové rozpětí úrovně 3, tj. 6-16 m plně odpovídá stávajícímu stavu v území, kde se vyskytují převážně 2 až 3 podlažní objekty halového typu. Existence v námitce zmiňovaných ojedinělých výškových staveb není pro výškový charakter výstavby určující a nezakládá možnost výškového navýšení dalších funkčních ploch, což by současně znamenalo zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341721/2021
listy 2 přílohy 4
druh Přílohy

mmb1es7d2f6fda Doručeno: 29.06.2021

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

1466

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Z, I, Ky-8 Kníničky

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh...4.....celkový počet stran všech příloh...5.....

Obsah níže uvedených námitek se týká:

1 1

1. **Ignorování VŠECH námitek podatele, předaných MMB v rámci připomínkového řízení k původnímu návrhu ÚP mB**
   Zdůvodnění: vyřízení připomínek nese formalistické znaky, žádná z připomínek se do novely návrhu ÚPmB nepromítla, a to bez řádného odůvodnění. Tím byl vytvořen prostor pro posouzení návrhu jako aktu, vzniklého na základě porušení platné národní legislativy (SŘ, StZ), zakládajícího důvod k žalobě.

2 2

2. **Opomenutí umožnění výkonu vlastnického práva jednotlivce jako prioritního z kategorie základních lidských práv a svobod**
   Zdůvodnění: potlačením práva podavatele na respektování možnosti výkonu vlastnického práva na vlastněné nemovitosti v souladu se zájmy státu a společnosti alias veřejného zájmu a blaha, prezentované normami vyšší právní síly než skýtá současný nekvalitní ÚP a ještě nekvalitnější návrh nového ÚP dochází k riziku preference skupinových developerských zájmů v dotčené lokalitě na úkor práv vlastníků pozemkových parcel identifikovaných níže.

3 3

3. **Dálnice D 43 (R 43, S 43, I/43) se zakázanou identifikací užívanou pod běžným názvem „Hitlerova dálnice" je Achilovou patou současně platného ÚPmB, jakož i jeho první a aktuálně připomínkované změny**

   Zdůvodnění 3.1.: Rychlý závěr II. světové války znemožnil před 80 lety dokončit dálniční severojižní pangermánský středoevropský koridor. K obnově a zahájení realizace došlo až v období normalizace budováním Husákovy soustavy dálnic, vč. zahájené dílčí odbočky mezi Baltisbergerovou zatáčkou a Bystrcí. Období denormalizace po r. 1989 bylo z vnějšku řízeno směrem k destrukci státu zpět na oddělení Slovenska od Čech s Moravou . Zatímco jižní státy Itálie a Rakousko využily Nařízení EP a Rady EU č. 1315/2013 o transevropské síti TEN-T, tak na území bývalého protektorátu Böhmen und Mähren vítězí nad rozumným rozvojem dopravy, praktikovaným i v postsovětském Polsku,

různé zelenoaktivistické spolky, srážející ČR účelově na úroveň zaostávající rozvojové země. Praktickým důsledkem pak je, konkrétně v Kníničkách, 30 let trvající zvýšovaná dopravní zátěž procházející středem obce (městské části) po páteřní komunikaci ul. Ondrova, zatímco již dávno mohla být vedena v bystrckém tunelu, dále v tubusu kolem přehradního tělesa po stále blokované Hitlerově a Husákově Svitavské magistrále, **obcházející intravilán Kníniček i můj pozemek p.č. [redacted] mohla řešit i ekonomicky nejlevnějším způsobem zástupné ekologické problémy, jimiž se aktivističtí odpůrci pokroku zaklínají.**

Zdůvodnění 3.2.: námitku lze řešit uspokojivě i odstraněním protiprávního stavu navozeného napadeným Návrhem ÚP, a to sladěním Návrhu se Zásadami ÚR JmK.

Zdůvodnění 3.3.: Návrh nerespektuje práva občanů (např. viz námitka č. 2) **garantovaná Zákonem o obcích**, když opomíjí nejen potřebu respektovat individuální práva a právem chráněné zájmy fyzických osob v rámci občanské a voličské komunity Kníniček, vyjádřené ve volbách všech typů, ale v tomto případě ignorováním i připomínek volených zástupců lidu (samospráv) v mé a dalších satelitních městských částech. Podatel předkládá konkrétní důkaz z posledních voleb do obecních samospráv, vztažený k vlastněnému pozemku p.č. [redacted] – viz přílohy „Volební program ZA KNÍNIČKY – *„Kníničky nebo Brno?"* a Výsledky voleb do ZMČ Brno-Kníničky (zdroj ČSÚ, r. 2018) se samostatným důkazním komentářem. Obdobně ignorativní potlačení osobnostních práv kritizují vlastníci sousedních nemovitostí, např. p.č. [redacted] a dalších. Město Brno zde přebralo praxi Pragocentrizmu, přestože ji samo kritizuje v případě již parlamentem prošlé **novely Stavebního zákona**. Praha (stát v likvidovaném státě) pak kritizuje eurocentrizmus a jediný subjekt, který na celosvětové nebezpečí globalizace dokázal reagovat – Velká Británie – je šikanována EK a její eurokomisařkou za Hnutí ANO 2011. Dílčí závěr = nepřípustné politické, korporátní a lobbistické zájmy deformují proces aktualizace ÚP od samého začátku, jako konečně po otevření kriminálního případu STOKA v brněnském ANO 2011 nepřímo potvrdil z funkce odstoupivší předchozí primátor MB.

3

3

Zdůvodnění 3.4.: Rozpolcenost vlastnických práv právnických osob veřejné správy k obecním pozemkům na území Statutárního města Brna jako další projev **nerespektování koexistence a faktické inkompatibility Zákona o obcích s Katastrálním zákonem** je důsledkem arogance politické moci, projevující se usurpováním si práva MMB disponovat s nejlukrativnějšími pozemky, situovanými v k.ú. jednotlivých městských částí s omezenou subjektivitou Obce. Ignorují skutečnost, že jsou pod jurisdikcí KATASTRUÁLNÍHO ÚZEMÍ OBCE Kníničky, avšak podle vazalské praxe smí MČ ingerovat pouze do nelukrativních a zátěžových pozemků a nemovitostí. Protiprávnost stavu se pak promítá jak do rozpolcenosti, chaosu a obtížnosti prosadit jakoukoliv změnu ÚP – viz délka účinnosti nekvalitního aktuálního ÚP – tak do exitových trendů satelitních městských částí, opomíjených ve více oblastech společenského života. Rovněž pro tuto námitku a její zdůvodnění plně platí příloha č. 1 a 2, vztažená k argumentaci sub 3.3.

4. Kontraproduktivnost aktualizovaného Návrhu, hazard s hodnotami již vynaložených investic Městem a Obcí (MČ), nerespektování současného stavu a odklon od praxe účelného využívání území

Zdůvodnění 4.1. Podatel - vlastník pozemku p.č. [redacted] zakoupeného v r. 2018 za účelem jeho revitalizace po 30lete devastaci prostředí, navazujícího na zahrádkářskou OSADU III. ZO ČZS Brno- U přehrady s úmyslem na místě divoké skládky „SMEŤÁK" s podzemní „ubytovnou" dvou bezdomovců a útočiště narkomanů v prostředí, vzdáleném 20 m od dětského „Horního hřiště" !!! vytvořit podmínky pro volnočasové aktivity dětí a mládeže v rámci smluvní kooperace s místními oddíly turistického a sportovního kroužku s rozšířeným zaměřením o zahrádkářský a sadovnický kroužek – to s podporou vedení samosprávného celku MČ Kníničky – opět odkaz na přílohu č. 1 a 2. Místní občanská veřejnost záměru pracovní výchovy dorostu vyjádřila spontánní podporou v komunálních volbách jako užitečnější formu volnočasových aktivit, navíc beznákladových pro Obec i Město. Příloha č. 3 dokumentuje rozdíl mezi stavem, jaký zapříčinil špatný současný územní plán MB a stavem po revitalizaci p.č. [redacted] Příloha č. 4 dokumentuje onen rozdíl v detailu, především však názorně dokazuje scestnost aktualizace ÚP námitkou napadené, neboť navrhované využití území „Z" vrací pokrok zpět o 30 let. Návrh ÚP chce zmařit snahu soukromých vlastníků dotčených pozemků o smysluplné využívání nemovitého majetku, z něhož odvádí daně ačkoliv jin nevytváří užitnou hodnotu a souběžně zatížit Město/Obec/stát náklady na údržbu městské zeleně, kterou již tak a teď samosprávy nezvládají pro nedostatek personálu, mzdových a provozních nákladů.

4

4

Zdůvodnění 4.2.: Dosavadní překonaný ÚP i přes svou archaičnost umožnil alespoň omezený rozvoj a užitečnou možnost využití území této lokality a svým způsobem determinoval i předurčil perspektivy zcela jiné než nesmyslný charakter „Z" tím, že umožňuje uspokojit poptávané využití k zahrádkářské činnosti, podporované totalitním režimem k volnočasovým aktivitám, hrazeným z individuálních prostředků občanů a nikoliv veřejné správy tím, že lokalita je od r. 1984 zasíťovaná (s výjimkou plynu), příjezdná po místní zpevněné komunikaci a polní cestě, takže skýtá změnou Návrhu ze „Z" na „I" uspokojit veřejný zájem bez dalších finančních nákladů z veřejných zdrojů a naopak dosáhnout úspor mzdových a provozních nákladů za úklid a údržbu divokých skládek kolem přehlížených výstražných obecních cedulí „Zákaz skládky". Návrh ÚP tedy prokazatelně nevnímá společenskou potřebu chovat se s péčí řádného hospodáře, naopak chce již vynaložené investice státu, byť dříve „socialistického", promrhat. Návrh nerespektuje ani faktický pokrok ve využití území vlastníky RD sousedících s kolonií Osada III, (zóna „I"), kteří na vlastní náklady rekultivují i obecní pozemky a vytvářejí tak „humna" nad svými nemovitostmi, zvyšujítím kvalitu životního prostředí z vlastní iniciativy, leč v rozporu se současným i budoucím ÚP, bude-li autor Návrhu ÚP hazardovat i s těmito hodnotami občanských aktivit a klást jim byrokratické administrativní překážky.

5. Analýza námitek, koncentrace připomínek pro zapracování do Návrhu aktualizovaného ÚP

1. Podatel se domáhá toho, aby zpracovatel námitek/připomínek přihlédl tentokrát neformálně ale fakticky k jeho argumentům, zejména pak k odstranění rozporu mezi reálným společensky i individuálně prospěšnějším využitím území v lokalitě dislokace jeho pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Kníničky a spolu s pozemkem p.č. [redacted] oba pozemky charakteru „ostatní plocha-neplodná půda" zahrnul nikoliv do plochy k využití jako městská zeleň „Z", ale do lokality „I" zahrádkářské kolonie OSADA III., s níž bezprostředně sousedí, majitelé s ní mají společné hranice a dosavadní kooperace obou vlastníků garantuje zvýšení kvality užití desítky let fungující koexistence.
2. Podatel připomíná zvýšení užitnosti předmětného území akceptováním navrhované změny odstoupení od záměru způsobu využití plochy „Z" v téže lokalitě mezi Horním dětským hřištěm a OSADOU III, doporučuje jako ekonomicky i logicky vhodnější pro Statutární m Brno i pro vlastníky zahrnout do lokality „I" jako zahrady.
3. Jako vůbec nejvhodnější navrhuje umožnit průchod vůle dalších dotčených vlastníků pozemků p.č. [redacted] a dalších dotčených návrhem „Z", pokud prosazují zařazení svých pozemků do rozvojové lokality Ky-8 v komunaci s regulativem C/v2, kam by mohla spadat i částečně oplocená parcela č. [redacted] Horního hřiště, kde se nachází stavby pevně spojené se zemí s konstrukčními prvky vyššími i tří metrů, jež spolu s betonovou plochou víceúčelového hřiště na parcelách [redacted] aj korespondují příbuzensky k regulativu C/v2.

5

5

V Brně, 29/6 21 [redacted]

Komentář k přílohám [redacted]

Příloha č. 1 a 2

Vítězné volební uskupení v Kníničkách nemohlo prosadit svůj program – z důvodu mocenského soupeření o vliv nad správou veřejného prostoru v blízkosti brněnské přehrady.

Starosta, poukazující na negativa centristické politiky Města, byl v místě odvolán a zhroutily se i naděje, vkládané voliči (viz převaha ve volbách nad hnutím ANO Ing. Vokřála)do realizace programu á la „zahrádkářský kroužek" v místech, kde s tím ÚP nepočítal.

Neposlušné vedení MČ bylo nahrazeno poslušným.

Příloha č. 3 a 4

Rozdíl stavu pozemku po ohlášené rekultivaci pozemku, po likvidaci černých skládek a ekologické zátěže po bunkru bezdomovců.

Se starostou bylo třeba odstranit/eliminovat snahy o prospěšné formování mládeže k pracovní výchově, došlo k udání na vlastníka p.č. [redacted] na základě falšovaných podkladů od soudu a zahájeno řízení o odstranění stavby na pozemku tak, aby na pozemku nebylo možno plnit funkci zahrady, tudíž záměr bohulibého způsoby využití volnočasových aktivit mládeže přišel vniveč.

To vše nebo zčásti s výmluvami na územní plán, ve skutečnosti kvůli skrytým zájmům přehradní STOKY dostat se přes záměr „Z" k pozemkům současných vlastníků.

[redacted] 29/6 21

2

Jak mnozí z Vás jistě ví, tento rok jsem dlouho zvažoval, zda opět kandidovat a ucházet se o post starosty v Kníničkách. Jsem Kníničák, narodil jsem se tu a mám Kníničky rád. To byl důvod, proč jsem se pod vlivem posledních událostí v městě Brně a náznaků, jak budou vypadat kandidátky jednotlivých volebních stran v Kníničkách, nakonec rozhodl kandidovat. Podpořte mne jako starostu a umožněte mým lidem vést Kníničky do té doby, dokud se za Kníničky neobětuje někdo, komu bychom mohli vedení Kníniček s klidným svědomím přenechat.

Nikdy jsem o sobě netvrdil, že jsem ideálním starostou. Zájmy našich Kníniček jsem ale vždy prosazoval, hájil je ve městě Brně a snažil se pro Kníničky udělat své maximum. S klidným svědomím pak mohu prohlásit, že jsem ve své pozici vědomě nepřijal žádné rozhodnutí, které by zájmy Kníniček poškodilo. Poslední čtyři roky, a především pak poslední dny jednoznačně ukázaly, že jsou Kníničky příliš malé a nevýznamné pro velké Brno na to, aby byly městu Brnu partnerem, a že ***je třeba, aby v čele Kníniček stál někdo, kdo podpoří Kníničky za každé situace, tedy i v případech, kdy to bude v rozporu se zájmy města Brna.*** Náš primátor to za své volební období pro Kníničky neudělal a rozhodoval pro Brno.

Letos je to poprvé, kdy máte osud Kníniček skutečně ve svých rukou a rozhodujete o tom, zda se Kníničky stanou obětí města Brna, proto opravdu zvažte, koho podpoříte v nastalých volbách, a nedělejte tak unáhleně pod vlivem volebních hesel, hlásaných polopravd či falešného Kníničského zpravodaje vydaného a šířeného tento týden bez souhlasu Zastupitelstva MČ volební stranou pana primátora. Žádám každého z Vás, kdo má přístup k internetu, aby si pro Kníničky našel chvilku a pročetl na našich a brněnských www stránkách zápisy ze zasedání zastupitelstva Kníniček, zastupitelstva a rady města Brna a ***udělal si vlastní názor na to, kdo rozhodoval ve prospěch Kníniček a kdo naopak preferoval především zájmy Brna.*** *Zde zjistíte, jak málo důležité jsou Kníničky pro velké Brno a jak často jsou i přes náš kvalifikovaný odpor v zásadních věcech Kníničky zcela ignorovány. Rozhodněte se zodpovědně a ze své vlastní iniciativy si ověřte potřebné informace pro Vaši volbu. Po volbách již své rozhodnutí nemůžete vzít zpět.*

Využijte svého volebního práva a zvolte kandidáty, o nichž jste se Vy sami přesvědčili, že je v jejich silách a zájmech dobře spravovat naši městskou část a že to jsou lidé, kteří se skutečně zajímají o dění v naší městské části, něco pro ni udělali, a na našich Kníničkách jim záleží víc než na tom, co je výhodné pro město Brno. Osud Kníniček je ve Vašich rukou!

Ne vždy lze dosáhnout kompromisu mezi zájmem Kníniček a zájmem města Brna.
V některých případech je třeba se jednoznačně rozhodnout
– Kníničky nebo Brno?

Já a mí lidé jsme v této věci za jedno – ZA KNÍNIČKY, vždy.

Rozhodněte se i Vy, na čem Vám více záleží.
Podpořte celým můj tým, jen společně můžeme bojovat.

Za Sdružení nezávislých kandidátů ZA KNÍNIČKY
Martin Žák, starosta

SDRUŽENÍ NEZÁVISLÝCH KANDIDÁTŮ

ZA KNÍNIČKY

(kandidátka č. 2)

„Kníničky nebo Brno?"

MY SE ROZHODOVAT NEMUSÍME – ZÁJMY KNÍNIČEK BYLY, JSOU A BUDOU PRO NÁS VŽDY PRIORITNÍ.

Dokazujeme Vám to svým přístupem každý den, a to nejen sliby před volbami.

Volební kampaň už je v plném proudu, proto mi dovolte, abych vás i já, jako stávající starosta, seznámil s volením programem našeho sdružení nezávislých kandidátů.

NAŠI NEZÁVISLÍ KANDIDÁTI:

1. **Bc. Martin Žák**, 36 let, starosta MČ Brno-Kníničky
2. **Ing. Hana Fojtíčková**, 51 let, ekonom
3. **Ing. Josef Stodůlka**, 55 let, programátor a správce počítačové sítě
4. **Petra Pumprlová, Dis.**, 23 let, zdravotní laborantka
5. **MUDr. Miloš Šteffl, Ph.D.**, 58 let, primář
6. **JUDr. Antonín Fiala**, 74 let, právník
7. **Mgr. Hana Jelínková, MBA**, 43 let, lektorka jógy
8. **Radek Mynář**, 34 let, IT specialista
9. **Alois Halámek**, 71 let, důchodce

Já a moji kandidáti, kterým důvěřuji

„Na Kníničkách nám skutečně záleží"

Rok s rokem se sešel a já Vás znovu žádám o vyslovení podpory v nadcházejících volbách, a to nejen pro mne, ale také pro lidi, kteří kandidují do voleb společně se mnou. Jsem přesvědčen, že to jsou lidé, kterým na Kníničkách skutečně záleží, protože mi to neustále dokazují.
Dnes už vím, jak je důležité, aby se budoucí starosta obklopoval právě těmi, kteří mu vyjadřují nejen podporu, ale sami také aktivně vystupují a snaží se pro Kníničky něco udělat. Mohu prohlásit, že mí lidé takoví skutečně jsou. Jsou to zároveň lidé, kteří se zajímají o dění v Kníničkách a obracejí se na mne se svými podněty, co zlepšit v naší městské části. Za nepřetržitý a skutečný zájem o Kníničky a jejich obyvatele jim patří můj osobní dík.

2

Dovolte nám dokončit, co jsme začali

Rekonstrukce a zklidnění ulice Ondrova

Po čtyřech letech táhlé administrativy, vyřizování věcných břemen a opakovaného předělávání projektu tak, abychom vyhověli všem požadavkům jednotlivých úřadů, máme hotovou dokumentaci na zklidnění celé ulice spočívající ve výměně povrchu v zatáčkách včetně doplnění červené neklouzavé vrstvy, rozšíření chodníku v horní zatáčce, nasvětlení stávajících přechodů a úpravu ostrůvku při příjezdu od Jinačovic. Po rozšíření chodníku při výstavbě terasových domů v horní části ulice Ondrova zde vybudujeme další přechod u točny autobusu.
Nyní je již v běhu projekt úsekového měření na celé ulici Ondrova, který zajistí plynulý a nekonfliktní průjezd automobilů, klidné využívání chodníků a bezpečné přecházení chodců přes vozovku. MČ Kníničky nechala zpracovat studii mimoúrovňového křížení křižovatky u UNI HOBBY – zasadíme se o její realizaci.
Vzhledem k tomu, že nám Policie ČR po změně legislativy zakázala zřídit zpomalovací semafory, schválili jsme investiční záměr na úsekové měření na ulici Ondrova, které dopravu komplexně zklidní. Úsekové měření bude provozovat Odbor dopravy Magistrátu města Brna s městskou policií. Tento projekt, který by však mělo zaštítit město Brno, byl z důvodu prioritních zájmů ze strany města přesunut na příští rok. Příčinou jsou práce na rezidenčním parkování, se kterým naše městská část nesouhlasila.
V návaznosti na úsekové měření bylo realizováno měření počtu vozidel. Ukázalo se, že přes Kníničky denně projíždí více než 9 000 vozidel, která směřují přes dopravní špuntu křižovatky UNIHOBBY do centra města. Varianty přestavby této křižovatky byly několikrát pozastaveny, a tak jsme nechali zpracovat vlastní řešení včetně obchvatu Kníniček. Nyní se jedná s městem Brnem a Jihomoravským krajem o možnostech realizace nové křižovatky i o obchvatu, který ulehčí dopravě. Návrh této studie naleznete na www.kninicky.eu sekce dokumenty.

Digitalizace a LED osvětlení ulic

Zmodernizujeme stávající webové stránky Kníniček a doplníme je o SMS systém, který bude občany informovat nejen o aktualitách a pozvánkách na kulturní či sportovní akce, ale i o podstatných událostech v obci jako je např. odstávka elektrické energie. Při výměně kabelů nízkého napětí vybudujeme optickou síť pro vysokorychlostní internet včetně TV v HD kvalitě pro celé Kníničky a zároveň zajistíme nové chytré LED osvětlení ulic.

Výstavba nové mateřské školy a domova pro seniory

V běhu jsou již oba projekty, zpracovávají se potřebné dokumentace pro vydání stavebního povolení na novou školku i dům pro seniory. Stávající prostory školky zrekonstruujeme, přemístíme do ní úřad i knihovnu. Vzniknou zde i další nové prostory pro služby jako např. obchod či ordinace lékaře. Současně budou opraveny vnitřní prostory tělocvičny a bude zateplena zbylá část objektu.

Podpora sportu a volnočasových aktivit

Naši kandidáti se ze své vlastní iniciativy podílí na sportovních i kulturních akcích v naší MČ.
I nadále budeme pořádat a rozvíjet kulturní akce městské části jako jsou klub seniorů, keramický kroužek, rukodělné dílny, Mladé hody, Ostatky, Kácení máje, Dětský den, Nohejbal, Advent, cvičení pro seniory a další.
Nadále budeme podporovat pořádání příměstského tábora klubem TOM Rokytná a další akce spojené s tímto klubem.
Nově pro Vás chystáme Kníničský ples a sportovní cvičení. Rozšíříme také sportovní areál na Dolních loukách o další aktivity – v plánu je in-line stezka pro bruslaře, dopravní a workout hřiště.
V současné době připravujeme pro děti zahrádkářský a chovatelský kroužek. Vedle horního dětského hřiště na vznikajícím veřejně přístupném obecním sadu a na sousední zahradě v soukromém vlastnictví naučí dobrovolní lektoři děti zacházet s rýčem, motykou... Více se dozvíte v informačních letáčcích.

Ochrana životního prostředí

Budeme i nadále podporovat třídění odpadů včetně doplňování dalších sběrných nádob, budeme účinně bojovat proti vzniku černých skládek odpadu (to hlavně v chatové oblasti), budeme pokračovat ve spolupráci s MČ Brno-Bystrc na rozšíření služeb ekodvorů, rozšíříme počet kontejnerů na odpad. Nadále budeme pořádat sběrné dny na bioodpad (tráva, listí...)

Naše přehrada

Ve spolupráci s hotelem Maximus Resort jsme zajistili a prosadili vybudování nového parkoviště nad Sokolským koupalištěm, které slouží pro širokou veřejnost. Financování tohoto parkoviště plně pokryl soukromý investor.
Budeme podporovat vybudování stezek pro pěší a cyklisty v oblasti Brněnské přehrady za využití dotačních titulů.
Prosadili jsme investiční záměr opravy ulice Hrázní, včetně doplnění veřejného osvětlení od hráze po restauraci U Šuláka.
Zajistili jsme kompletní opravu a výměnu asfaltového povrchu v chatové oblasti u Rozdrojovic. Letos proběhne výměna a doplnění asfaltu v části chatové oblasti Čihadla, kterou po doplnění nového vedení NN dokončíme.
Zajistíme opravu skalní stěny a znovu rozšíříme parkoviště U Lomu.

Spolupráce s městem Brnem

Dále budeme spolupracovat s městem Brnem tam, kde máme společné plány a zájmy a kde se můžeme dohodnout, jako např. realizace nové mateřské školky, výstavba domova pro seniory, řešení dopravní situace na ulici Ondrova, zvelebení veřejných prostranství, vybudování nových cyklostezek a rozšíření potenciálu rekreace v okolí Brněnské přehrady.

Existují však také záměry města, které město tvrdě prosazuje, a to proti zájmům občanů Kníniček.
V takovém případě pak Kníničky nemohou být partnerem města, ale samy musí aktivně bojovat za prosazování svých zájmů.

Hranice pro změnu pořadí kandidáta: 95,7

72

poř. číslo	Kandidát příjmení, jméno, tituly	Počet hlasů abs.	v %	Pořadí zvolení /náhradníka	Mandát
1	Vokřál Petr Ing.	104	13,19	1	-
2	Juránková Hana Ing.	118	14,97	1	*
3	Vincenc Václav	94	11,92	2	-
4	Slámová Helena Mgr.	80	10,15	3	-
5	Szabo Michal Ing.	74	9,39	4	-
6	Popovič Michal	90	11,42	5	-
7	Pokorná Naďa Ing.	79	10,02	6	-
8	Ráčková Petra PharmDr.	83	10,53	7	-
9	Hýbler Stanislav	66	8,37	8	-

Zpět: Obec Brno-Kníničky

- © Český statistický úřad, 2018
- [redacted]

- Datum a čas generování stránky: 18/07/2019 09:13:36

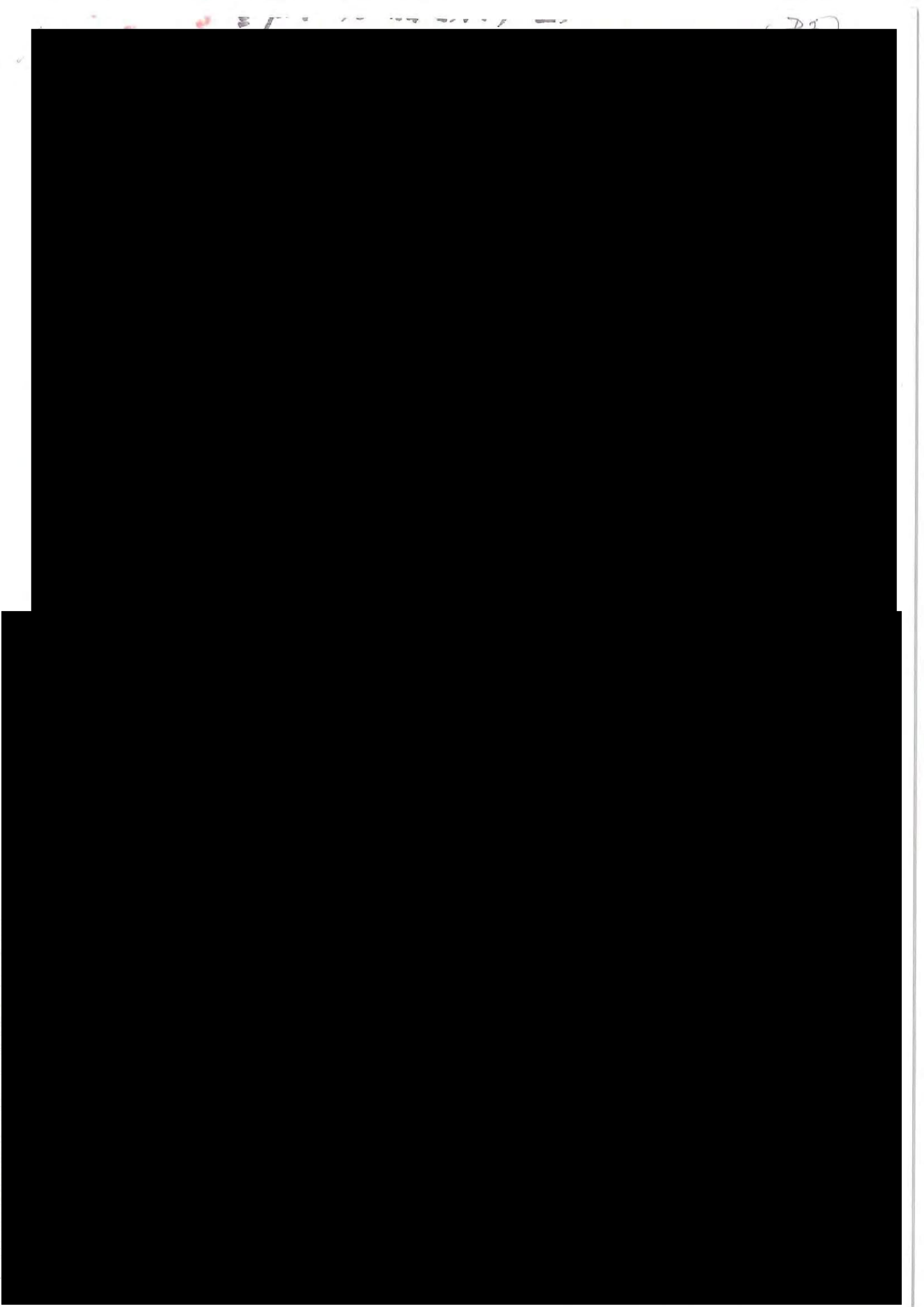
Hranice pro změnu pořadí kandidáta: 233,2

poř. číslo	Kandidát příjmení, jméno, tituly	Počet hlasů abs.	v %	Pořadí zvolení /náhradníka	Mandát
[redacted]					*
					*
					*
					*
					-
					-
					-
					-
					-

Zpět: Obec Brno-Kníničky

- © Český statistický úřad, 2018
- [redacted]

- Datum a čas generování stránky: 18/07/2019 09:11:31



MMB/0341721/2021
Námitky

MMB/0341721/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl vyhodnocení výsledků veřejných projednání z roku 2020 v souladu se stavebním zákonem. Tvrzení či naznačování, že celý proces byl formalistický a nic nebylo zapracováno je lichý. Opakované veřejné projednání o upraveném návrhu je toho jasným důkazem. Na stranu druhou není možno dovozovat bez dalšího, že nevyhověním některým požadavkům je procesně chybný postup, protože pak by postrádalo vyhodnocení smysl za situace, kdy by bylo nutno všemu vyhovět. Každé rozhodnutí o námitce je odůvodněno, což bude dokladováno v rámci schvalovacího procesu OOP tím, že se i o rozhodnutí o námitkách bude hlasovat na zastupitelstvu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Obecná tvrzení podatele obsahující "ustálené floskule používané v rámci územního plánování" bez dalšího odůvodnění lze považovat za subjektivní hodnocení podatele, jeho názor, který lze toliko respektovat. Podatel žádným přesvědčivým způsobem nedokazuje, že by byla jeho práva prokazatelně dotčena, a proto není důvodné předpokládat, že by nebyl územní plán zpracován a projednán v souladu s právními ČR.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V rámci podání je pouze konstatováno, že dálnice D43 je Achilovou patou současně platného územního ÚPmB, jakož i jeho první a aktuálně připomínkované změny.
Podání není jednoznačné a nelze s jistotou dovodit požadavky občana, ale v konstatování, označených jako Zdůvodnění 3.1 a 3.2 se uvádí informace o možnosti již dávné realizace v tubusu, kterou „aktivističtí odpůrci pokroku zaklínají“ a dále je uvedeno, že uspokojivé řešení souvisí se sladěním Návrhu ÚPmB se Zásadami územního rozvoje JMK. Z této části lze dovodit souhlas s vedením trasy „43“ v bystrcké stopě.
Ze Zdůvodnění označených jako 3.3 a 3.4 nevyplývá konkrétní požadavek vůči aktuálně projednávané fázi územně plánovací dokumentace.

Řešení území v oblasti městských částí Bystrc, Kníničky a Bosonohy bylo upraveno v souvislosti s vymezením záměrů dle aktuálního právního stavu nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.
Poloha záměru Bc/1 je v Návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání zpřesněna na základě vymezení záměru DS-40 v nadřazené územně plánovací dokumentaci.
V oblasti Kníniček je předpokládáno vedení trasy v podpovrchovém úseku. Konkrétní technické řešení nelze v současné době předjímat.
Tedy požadavek je zohledněn částečně.

MMB/0341721/2021
Námitky

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel v rámci této části svého podání uvádí své další názory a v zásadě irelevantní informace. Úkolem pořizovatele není rozporovat přesvědčení podatele, že je územní plán kontraproduktivní a že s čímkoli hazarduje.

Názor podatele je respektován, ale jenom proto není důvodné předpokládat, že by nebyl územní plán zpracován a projednán v souladu s právními ČR.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

O využití pozemků pro stavební využití nebo plochy zahrádek se v této lokalitě vzhledem k územním podmínkám neuvažuje. Plocha Z, vymezována zde ve veřejném zájmu, může být realizována v dlouhodobém časovém horizontu a předpokládá se majetkoprávní vypořádání ze strany města. Do té doby je umožněno současné užívání parcely jako zemědělského půdního fondu v souladu s obecnými podmínkami využití území uvedené v kapitole 6.2 závazné textové části, které upravují i užívání legálně povolených nebo umístěných objektů. Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

1740

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor
Kouni
601 67

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0341724/2021
listy 1 přílohy
druh
mmb1es7d2f6fde Doručeno: 29.06.2021

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOV opakované veřejné projedná

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted] +	[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 plo[redacted]

katastrální území ...ČERNOVICE..... parc. [redacted]

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

Městská část	ČERNOVICE
Katastrální území	ČERNOVICE
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	(*) [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	C7, C8

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Namítáme plánované užití našich pozemků, ať již se jedná o zeleň, zástavbu, plochu bydlení, plochu smíšenou obytnou. Jako vlastníci uvedených pozemků chceme veškeré pozemky, které v této lokalitě vlastníme (či spoluvlastníme) - zejména pozemky uvedené v bodě (*) výše - i v další budoucnosti užívat a vlastnit v nezměněném užití i rozloze jako doposud.

V Brně dne 29.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0341724/2021
Námitky

MMB/0341724/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je vysloven nesouhlas s rozvojem zástavby v lokalitách C-7 a C-8, je požadováno využití dle současného stavu jako plochy ZPF.

Upravený Návrh ÚPmB zástavbu lokalit C-7 a C-8 v k. ú. Černovice v rozsahu ploch rezidenčních a smíšených obytných pouze převzal z platného ÚPmB. Tato koncepce je také navržena ve všech předchozích variantách Konceptu. Zpracovatel v upraveném Návrhu vycházel při stanovení funkčního využití území z aktuálního ÚPP pořízeného městem pro účel podrobnějšího posouzení možného rozvoje této významné rozvojové lokality bydlení (ÚS Černovice „Na Kaménkách“, 2019).

Na základě legitimního očekávání a práv vlastníků, vyplývajících z aktuálního stavu v platném ÚPmB, se jeví odůvodněné navrhované funkční využití v rozvojových lokalitách C-7 a C-8 ponechat podle upraveného Návrhu (06/2021), aby vlastníkům nemovitosti nevznikla újma za změnu využití území dle § 102 odst. (2) Stavebního zákona a městu tak nehrozil spor o náhrady za tuto změnu. Z toho důvodu nelze předmětné námitce vyhovět.

1699

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341729/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fe3

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0341729
Příl.:

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

NÁMITKY

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	a) [redacted] b)
Datum narození	a) b) [ ]
Trvalé bydliště	[ ] [redacted]
E-mail tel. č.	[ ] [ ] [redacted]
a) Jsem občan/obyvatel města Brna	✓
b) Jsem občan/obyvatel města Brna	✓

Jsme spoluvlastníky bytové jednotky č. [redacted] v domě č.p. [redacted] a dále spoluvlastníky pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou, s podílem odpovídajícím podílu na nemovité věci, ve které je jednotka vymezena:

[redacted]

Upřesnění obsahu námitky

Městská část	Královo Pole
Katastrální území	**Sadová**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**A)** p.č. 21/1, 21/2, 22/1, 7/3, 5, 6, 4210/1, 4211/1, 4211/2 (plocha pod příjezdovou cestou k Domovu pro seniory) **B)** p.č. 4/1, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/13, 3/6, 3/5, 3/17, 3/10, 2, 3/7, 16/8 (ulice Zaječí hora) **C)** p.č. 102/1 (ulice Menšíkova) **D)** p.č. 17/1, 17/2, 19 a všechny okolní pozemky dotčené úpravou oproti předchozímu návrhu z roku 2020 v lokalitě Sa-1
Rozvojová lokalita	**Sa-1**

Text námitek včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

Počet příloh: .....1..... celkový počet stran všech příloh.....3.....

A) Vznášíme námitku proti označení (zařazení) **parcel č. 21/1, 21/2, 22/1, 7/3, 5, 6, 4210/1, 4211/1, 4211/2** jako „**V/a3/n**“, tedy plocha veřejné vybavenosti s areálovou strukturou zástavby výškové úrovně 6-16m s lokální dominantou do 25m přednostně pro zdravotní a sociální péči.

Cílem námitky není bránit jakékoli výstavbě v lokalitě, ale stanovit jasnější regulativy pro takovou výstavbu s ohledem na již realizovanou zástavbu v lokalitě a poměry v okolí. S ohledem na **nevhodně povolenou zahuštěnou zástavbu vysokých bytových domů vybudovanou developery**, zejména mezi ulicemi Menšíkova a Jarmily Kurandové (kam ještě přibydou dva další nyní povolené bytové domy, další se aktuálně staví v ulici Zaječí hora a při ulici Kociánka), máme důvodnou obavu, že ve svahovitém terénu uvedených pozemků by se situace mohla při budoucí výstavbě opakovat, tedy že

a) zástavba bude obdobně nevhodně zahuštěna nebo jinak koncentrována či předimenzována,

b) zástavba bude umístěna blízko úzké komunikace pod naším domem,

c) mezi stavbami budou vytvořeny velké plochy bez zeleně, vyplněné dlažbou nebo asfaltem (areálová výstavba; potřeba parkování ať už u případných zdravotnických zařízení či bytových domů),

d) bude využita maximální možná výška 16 m již na horní straně svahu u stávající komunikace vedoucí k Domovu pro seniory, čímž by spodní strana výstavby mnohonásobně převýšila výšku 16m a výsledná stavba by byla neúměrnou hmotou v krajině. Také nelze vyloučit variantu, že by došlo k navážce k vyrovnání povrchu k výstavbě, čímž by se problém prohloubil, neboť by budoucí výstavba nevhodně čněla vůči svému okolí. K tomu navíc přibyla změna, kdy **výšková úroveň „3“ byla doplněna o možnost dominanty do 25m**. To by nejen zkazilo výhled na panorama města Brna, ale v takovém případě by nezbytně došlo k narušení soukromí všech obyvatel našeho domu, neboť na danou stranu jsou situovány nejvyužívanější části bytu, tj. obývací pokoje spojené s kuchyňským koutem, přičemž moderní architektura klade důraz na prosklené stěny nejen obývacích pokojů, což je i případ našeho domu.

1

1

Nejde zde jen o pozemky města Brna, na které byla zpracovávána (nezávazná) objemová studie (podle které mají stát pod naším domem bytové domy a domy s pečovatelskou službou), ale též k nám nejbližší pozemek p.č. 21/1 ve vlastnictví ČR. Nelze totiž vyloučit, že stát, nebo město pozemek/pozemky v budoucnu prodají nebo jinak na nich umožní výstavbu developerům, aniž by následně město mohlo efektivně ochránit obyvatele před nadměrným vytížením daného území včetně výškových limitů, jak se to mnohde děje za stávajícího územního plánu.

Popsané situace a) až d) by ohrozily naše vlastnictví a snížily jeho hodnotu (nejen finanční, ale zejména tu nehmotnou spočívající ve výhledu na město a krajinu a v absenci pohledových imisí z jižní strany domu). A to jak blízkostí výstavby k našemu domu, tak zejména ztrátou výhledu na panorama města Brna, který má být z lokality Sadová chráněn navrhovaným územním plánem (viz dále). Protože se jedná o pozemky vzdálené jen přes úzkou silnici, vedla by případná výstavba v rámci výškového limitu „3“ včetně dominanty do 25m nezbytně:

- ke ztrátě soukromí (zmíněné prosklené obývací pokoje, jídelny, ložnice, balkony a terasy),
- k navýšení hlukové zátěže (v současnosti je hluková hladina neustále zatížena „pouze" provozem z vytížené silnice Kociánka a z páteřní železniční trati na Tišnov),
- k významnému snížení dopravní bezpečnosti, neboť by se na krátkém úseku „potkávala" v obousměrném provozu vozidla obsluhující Domov pro seniory (včetně vozidel integrovaného záchranného systému), vozidla směřující do nové soukromé výstavby nad Domovem pro seniory (v územním plánu označena jako „C/r2"), vozidla k budově K4, to vše s vozidly vyjíždějícími a najíždějícími do garáže našeho bytového domu a do nové plánované výstavby dle návrhu územního plánu (kde bude dána z logiky věci zvýšená doprava jak při větším počtu zdravotnických zařízení či jednoho velkokapacitního, nebo dokonce při výstavbě několika bytových domů) – to vše jen z pohledu vozidel, neboť chodci (ať už senioři či rodiny s dětmi) na tom budou v takovéto koncentraci dopravy daleko hůře i pokud budou vybudovány chodníky,
- ke ztrátě pohody bydlení (vše shora uvedené v koncentrované podobě včetně ztráty vzrostlé zeleně, která se na předmětných pozemcích v současné době nachází).

Nelze opomenout ani stavební ruch a imise při výstavbě (která bude s ohledem na rozsah území a s ohledem na návrhy využití území značně dlouhodobá) a z výstavby plynoucí omezení přístupu k jedinému výjezdu z garáže v domě (využívaného všemi obyvateli bytového domu), čímž by vznikaly dopravně kolizní nebezpečné situace ať už při výstavbě, tak i při následném užívání zahuštěné budoucí výstavby, případně také imise související s provozem nového kompaktního areálu (doprava, klimatizační jednotky, odpadové hospodářství ap.). Čím vyšší výšková úroveň, tím delší doba výstavby a větší zatížení území uvedenými negativy.

1

1

Domníváme se, že vzhledem k terénu a účelu veřejné vybavenosti by stačila **výšková úroveň 2, tj. 3-10 m**. Tato požadovaná výška je míněna od nejvyššího bodu budov ve svahu s tím, že by již nemělo být možno ji jakýmikoli výjimkami (nástavbami, střechami atd.) zvyšovat. Uvedená plocha je rozlehlá cca 27 tis. m^2, neměl by tedy být problém umístit do ní dostatečné a přitom nepřehnané množství nižších staveb sloužících zdravotním a sociálním účelům, i při respektování ochranného pásma železniční dráhy. Zdravotní zařízení byla v minulosti běžně na sídlištích města Brna stavěna o dvou patrech, lze tedy na tuto „tradici" navázat.

Důležitý argument pak spatřujeme ve stanovení **chráněných pohledů na vedutu města** (která je jako Městská památková rezervace Brno chráněna včetně jejího uplatnění v dálkových pohledech), kdy mezi významné vyhlídkové body byla vybrána **lokalita Sadová**. Výhled na Brno je důležitou kulturní hodnotou, která v nemalé míře přispěla k tomu, že jsme se rozhodli bydlet v lokalitě Sadová v konkrétním domě. Kulturní hodnoty mají být při tvorbě územních plánů také chráněny a zohledněny. Námitky proti návrhu územního plánu jsou zákonem poskytnutých nástrojem k ochraně soukromého zájmu vlastníka. Tedy se předpokládá a je legitimní, že můžeme jako vlastníci požadovat ochranu svých soukromých zájmů i v rámci veřejnoprávního procesu tvorby územního plánu. Nemovitost jsme pořizovali s vědomím, že pod domem dojde k výstavbě „občanské vybavenosti" (dle aktuálního územního plánu za účelem sociální péče). Bylo možné oprávněně předpokládat, že se má jednat o občanskou vybavenost pro rozvíjející se lokalitu Sadová, tedy kapacita odpovídající místním poměrům, příp. jako rozvoj sousedního Domova pro seniory.

Jestliže je však nyní navrhováno, aby lokalita byla určena pro zdravotnictví a v kombinaci s možností výšky do 16m, resp. s dominantou **do 25m**, zásadně to může ovlivnit naše vlastnictví co do pohody bydlení, se značným rizikem, že přijdeme o ceněný a chráněný výhled. Například při výstavbě zdravotnického zařízení/kliniky v podobě Bohunické nemocnice, což je schválně přehnaný příklad, ale právě tato nemocnice je v materiálech k návrhu územního plánu dávána za příklad dominanty. K zániku výhledu (a vzniku všech již uvedených negativ) by stačila stavba typu „Bílý dům" na Žerotínově náměstí. Pokud má být Sadová skutečně místem chráněného pohledu, pak by bylo jedině logické, aby předmětná lokalita nesla výškové označení „2". Nikde není definováno, že by měl chráněný pohled být dostupný pouze a jen z veřejného místa. Jestliže může čerpat kulturní hodnotu spočívající v chráněném pohledu na vedutu města celá veřejnost, pak my jako jednotlivci jsme součástí veřejnosti a nemůžeme být diskriminováni tím, že jsme vlastníky nemovitosti s krásným výhledem na Brno, že o něj můžeme přijít a chodit se dívat na Brno z ulice. Z textové části návrhu územního plánu nevyplývá, že by „místo pohledu" mělo být na konkrétním místě, naopak je uvedena celá „Sadová". Místo znázorněné v grafické části návrhu není veřejnosti fakticky přístupné (soukromé oplocené pozemky, oplocený areál Domova pro seniory) a ani není odůvodněno, proč by mělo být přesně v daném místě. Považujeme proto za závazné vymezení v textové části, tj. **celá Sadová**, tzn. i náš bytový dům. Není tím nijak zpochybněno právo vystavět v rozvojové lokalitě občanskou vybavenost, jen by neměla svými nadměrnými výškovými limity zasahovat do jiných chráněných obecných zájmů.

1

K případnému argumentu, že výškové označení a dominanta je možnost, která nemusí nastat a je možné se proti ní bránit v územním a stavebním řízení zásadně namítáme, že současná soudní judikatura hovoří v tom smyslu, že se vlastník musí o své zájmy starat již ve fázi pořizování územního plánu. Kromě toho je bohužel v Brně veřejně známou věcí, že se při povolování staveb tak úplně v souladu s územním plánem nestaví – viz. článek „*Developer sliboval péči o seniory, na kraji Brna však staví komerční byty*", publikovaný 26.8.2020 na idnes.cz (článek tvoří přílohu tohoto podání). V něm je popsán případ plánovaného Alzheimer centra v Jehnicích, ze kterého developer již při výstavbě vytvořil klasické bydlení. Je přitom zmiňován jak starosta, který zjistil, že ani stavba samotná nedostála ve výsledku výškovým limitům (byly překročeny), tak i náměstek primátorky pro oblast bydlení, který k tomu uvedl: „*Obecně ani není možné, aby se pod rouškou zdravotnictví stavěly klasické byty. Je hrůza, co se v Brně děje a čeho se někteří developeři dopouštějí*". Jako další veřejně známé příklady uvádíme projekt Dům svatá Anna na rohu ulic Hybešova a Leitnerova, projekt Hippokrates ve Vinařské ulici a konečně lze uvést i samotnou Sadovou, kdy podle stávajícího územního plánu jsou pozemky p.č. 10/10-17 určeny rovněž pro občanskou vybavenost-zdravotnictví, ale v navrhovaném územním plánu jsou již uvedeny jako stabilizovaná (!) plocha smíšená obytná, rezidenčního typu, neboť se tam staví rodinné domy. Přesně kvůli těmto případům máme oprávněnou obavu, že ve výsledku nebude lokalita využita k avizovanému účelu, ale bude developery přeměněna čistě na plochu bydlení s co největší kapacitou. Developeři z povahy své činnosti využívají plně kapacitu, kterou mají k dispozici, nelze očekávat, že by při výškovém limitu s možností až do 25m zvolili něco menšího. **Naopak, v případě stavby veřejné vybavenosti ve výškové úrovni „2" je podle její specifikace *„možnost u staveb, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny*"**. To by umožnilo postavit stavbu občanské vybavenosti i nad výškový limit, pokud by splnila stanovené podmínky.

1

1

Máme zato, že naše námitka nebrání realizaci zamýšlené výstavby pro zdravotní a sociální péči. Žádáme pouze o ochranu našich oprávněných zájmů, které jsou obecné a odpovídají zájmům všech stávajících obyvatel minimálně na ulici Zaječí hora a Menšíkova, i těch budoucích, neboť se tu staví nové domy.

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

1

2

Námitku podáváme také **proti zamýšlené areálové struktuře výstavby**, která by znamenala kompletní zánik momentálně vzrostlé husté zeleně nacházející se na uvedených pozemcích (při plném využití pozemků pro areálovou zástavbu), která nyní slouží široké veřejnosti nejen jako zelené „plíce", ale jako rekreační oblast pro procházky. To není argument ve smyslu, že se nemá nic stavět, když tam něco zeleného roste, ale vzhledem k nedostatku jiné kompaktní veřejné zeleně v husté zástavbě lokality Kociánka by mělo být veřejným zájmem zachovat co nejvíce zelených ploch se vzrostlými keři a stromy, neboť ty se nedají plnohodnotně nahradit vysazením trávníku.

Areálovou strukturou výstavby by došlo k porušení zásad přijatých v ČR k zajištění zadržování vody v krajině, jakožto významného a žádoucího prvku v aktuálním i budoucím problému sucha v krajině. I z estetického a rekreačního hlediska by bylo vhodné zástavbu veřejné vybavenosti **kombinovat s velkým a rovnoměrně rozloženým podílem zeleně, nejméně 50%,** než se dočkat vybetonovaného zdravotního či jiného areálu. Pojem areálová struktura je totiž natolik obecný, že nezaručuje, že na dotčených pozemcích vznikne něco podobného, jako je vedlejší rozvolněný komplex Domova pro seniory (což je žádoucí). Žádáme proto o zvolení jiného typu struktury zástavby, který by byl obsahem zeleně a rozvolněním výstavby lépe harmonicky zapojen do stávajícího přírodního a krajinného prostředí, např. struktura zástavby volná, jakož i o omezení typu struktury uvedenými regulativy zeleně.

V této souvislosti také namítáme, že nově umísťované budovy by v zájmu rozvolnění výstavby a ochrany našich shora uvedených zájmů neměly být situovány v bezprostřední blízkosti pod naším domem č.p. 130, ale s odstupem nejméně 10 m od vzdálenějšího okraje stávající komunikace pod domem, tj. směrem z kopce, s pásmem zeleně mezi komunikací a budoucí výstavbou.

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

B)

3

Námitku podáváme také **proti zařazení pozemků p.č. 4/1, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/13, 3/6, 3/5, 3/17, 3/10, 2, 3/7, 16/8 do oblasti označené „B/v3"**, a to z důvodu výškové úrovně zástavby do 16m s dominantou 25m a rizika nežádoucího zahuštění zástavby. Reálně tyto pozemky nejsou tak velké, aby se tam vešly vysoké bytové domy. Spíše jsou vhodné pro rodinné domy, nebo nízké bytové domy s malým počtem bytů. Ačkoli dle platného územního plánu je pro tyto pozemky stanoven **index podlažních ploch (IPP) 0,7**, vzniká na ulici Zaječí hora při hranici s hlavní silnicí na ulici Kociánka další větší bytový dům. Již nyní je tak zřejmé, že dojde k neúměrnému zatížení oblasti těsně sousedící s hlavní a jedinou silniční komunikací ve směru na Soběšice a ke značnému zhoršení podmínek dopravy a bydlení stávajících obyvatel v okolí, a to nejen nás, ale i obyvatel celé Sadové. Nadále zbývají volné nezastavěné pozemky v těsném sousedství z obou stran našeho domu. Při zařazení těchto pozemků do výškové regulace „3" bude při následné výstavbě daná oblast neobyvatelná, neboť již nyní si stávající bytové a rodinné domy hledí tzv. „do oken", a to jsou v akceptovatelné vzdálenosti od sebe. V rámci územního plánování a urbanismu určitě existují principy a zásady, které mají zajistit „životní prostor" a důstojné bydlení stávajících obyvatel, aby

3

se developeři nemuseli snažit vtěsnat bytové domy do jakkoli malé proluky či parcely, jako se to nyní bohužel v rámci Brna děje. Každý vlastník jakékoli věci je sice povinen strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva, ale uplatňuje se *„míra spravedlivé rovnováhy, mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce"*. Legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí. V daném případě jsme nabývali vlastnictví za situace, kdy IPP v našem okolí měl hodnotu 0,7, což se sice může změnit, ale změna by měla být spravedlivě přiměřená. Máme zato, že změna, která by umožnila ve stávající zástavbě vznik dalších staveb do výšky 16, resp. 25m, přiměřená není.

3 Domníváme se, že by danému prostředí lépe vyhovovalo **výškové označení 2, tj. 3-10 m bez dominanty** a struktura zástavby **rezidenční**. Navazovalo by to plynule na vedlejší navrhovanou oblast smíšeného bydlení „C/r2" i na oblast trojúhelníku vymezeného ulicemi Zaječí hora-Menšíkova-Kociánka, kde je stabilizovaná plocha bydlení B/r2. Současně by měly být regulativy nastaveny tak, **aby nemohlo dojít ke shora popisovanému nežádoucímu zahuštění výstavby.** Nemůžeme v tomto spoléhat na následné námitky v územním a stavebním řízení, neboť na základě architektonické podoby našeho bytového domu je již nyní jasné, že cokoli, co by převyšovalo 10 m a bylo postaveno v těsném sousedství domu (z obou stran) negativně zasáhne do vlastnického práva a omezí v užívání bytu a sníží pohodu bydlení naprosté většiny obyvatel bytového domu. V případě pozemků p.č. 4/8, 4/9 a 4/10 dokonce i budoucí obyvatele bytů, které se právě staví na pozemcích p.č. 4/5, 4/6 a 4/7, jejichž budoucí vlastníci se nemohou nyní v rámci námitek bránit.
Žádáme o zapracování uvedených regulativů. 3

C) Námitku podáváme proti zařazení pozemku p.č. 102/1 do kategorie „**B/r2**", tedy oblast bydlení. Jedná se o městský pozemek, jehož větší část je v letošním roce realizována jako dočasné hřiště v rámci projektu města Brna „Dáme na Vás". Nedlouho před začátkem realizace bylo v rámci stejného projektu dokončeno také dočasné hřiště na části pozemku p.č. 19 (resp. minulé léto poskytnuto do předčasného užívání; ke dni sepisu tohoto podání zavřené). Obyvatelé městské části Sadová si srozumitelně řekli o to, co potřebují, co jim chybí. Sadová je svojí výstavbou rozlehlá nová lokalita s převážnou většinou mladých rodin s dětmi. Infrastruktura je minimální, zatím pouze jedna soukromá školka, dva malé obchůdky, a jedna kavárna. Pokud jde o hřiště, kromě dvou shora uvedených a dočasných, jich lze „na mapě" najít pět - ve všech případech se však jedná o minihřiště pro nejmenší děti, přičemž všechna jsou na soukromých pozemcích. Není tedy zaručeno, že tam zůstanou a hlavně naprosto nemohou dostačovat kapacitě a také postupnému věkovému rozložení dětí v lokalitě Sadová, což jasně dokázal projekt Dáme na Vás. Bohužel obě uvedená hřiště jsou dočasná a z návrhu územního plánu vyplývá, že kromě zeleně na p.č. 17/2 (což nemusí být nutně hřiště) na tyto potřeby (ať už hřiště, nebo park, nebo zeleň, nebo veřejné prostranství) v územním plánu není dostatečně pamatováno. Navrhujeme tedy, aby navrhovatel vyslyšel potřeby místních obyvatel (reálně doložené v rámci projektu Dáme na Vás) a alespoň hřiště na pozemku p.č. 102/1 (nebo na jeho části) zachoval jako stálé a v souladu s tím provedl změnu označení v územním plánu, např. na zeleň. Uvedený pozemek není až tak velký, aby to markantně rozšířilo možnosti bydlení (zvláště při zařazení do rezidenční výstavby a výškové regulace 2), zatímco větší hřiště citelně chybí, resp. bude v budoucnu chybět, když bude i nadále vzrůstat počet obyvatel a hřiště na pozemku p.č. 19 má zaniknout kvůli jiné výstavbě. Uvedený pozemek bude určitě všem obyvatelům 4

lépe sloužit, bude-li zařazen do kategorie zeleň, nebo oblast pro rekreaci, nebo i jako veřejné prostranství. To jsou vše věci, které chybí a soukromý subjekt to nemá povinnost zařídit na rozdíl od města, které je vlastníkem tohoto pozemku a má tak možnost uspokojit oprávněné potřeby velkého počtu obyvatel. Argumentem pro zařazení pozemku p.č. 102/1 do kategorie zeleň, která se tam momentálně nachází, je také hledisko **ochrany životního prostředí a závazné principy hospodaření s dešťovou vodou**, kdy je dle platných závazných dokumentů kladen důraz na zachování vlastností půdy zadržovat vodu v krajině. Tento úkol nemůže být splněn, pokud naprostá většina povrchů v lokalitě bude vybetonována a zastavěna. Stávající výstavba v lokalitě Sadová představuje především asfaltové a betonové povrchy (silnice, chodníky, zídky), prostory kolem bytových domů bývají vysypány dekorativním kamením. Zbylo již jen pár původních rodinných domů se zahradami, ty jsou však soukromé a rozlohou nemohou dostatečně plnit funkci zadržování vody v krajině. Nová zástavba je hustá a i nové rodinné domky mají většinou venkovní (vydlážděné či dřevěné) posezení a minimální zahradu. Vzniká tedy koncentrovaná zastavěná obytná plocha, v níž je jistota (nikoli riziko, ale jistota) vzniku tepelného ostrova. V „kartě lokality Sa-1" se uvádí, že *„Sídelní zeleň se podílí na snižování negativních vlivů zástavby, zejména prašnosti a rizika vzniku tepelného ostrova. Plochy zeleně se také podílejí na celkové kultivaci prostoru a zajišťují kvalitní prostředí. Je žádoucí využít plochy zeleně k hospodaření s dešťovou vodou."* V čem konkrétně je toto v návrhu realizováno? Pokud v husté a pokračující zástavbě na Sadové zůstala ještě nějaká zeleň, je to v místech, která mají být zastavěna (ať už se jedná o soukromé pozemky či pozemky města). Navrhovaná zeleň na pozemku p.č. 17 nemůže kapacitě zastavěné lokality a počtu obyvatel dostačovat, nehledě na to, že by zeleň měla být rovnoměrně „roztroušena" v zástavbě. Existují sice vysazené stromy, nicméně na soukromých pozemcích a solitérně, nejedná se o kompaktní zeleň. Pro úplnost je pak třeba konstatovat, že zeleň v areálu Domova pro seniory není veřejně dostupná, neboť se jedná o uzavřený areál pro jeho obyvatele a jejich návštěvy. Stejně tak jako velké množství zahrádek, nacházejících se po okrajích lokality Sadová, které jsou soukromé a obyvatele „bytovek" tak mají v okolní přírodě k dispozici pouze chodníčky okolo rozlehlé zastavěné lokality, žádná veřejná zeleň uvnitř zástavby není. Pomineme-li lokalitu pod a nad Domovem pro seniory (určenou k zástavbě), pak město nemá žádné jiné pozemky „uvnitř zástavby" než právě pozemek p.č. 102/1 a pár menších pozemků podél hlavní silnice Kociánka. Je to tedy jediná možnost, jak velkému množství stávajících a budoucích obyvatel lokality zajistit veřejnou zeleň uvnitř zástavby, aby vzniklo prostředí příjemnější k životu, i k ochraně krajiny (dešťová voda, snížení rizik tepelného ostrova).

4

4

Žádáme o změnu označení pozemku p.č. 102/1 na kategorii zeleň.

D) lokalita Sa-1 - p.č. 17/1, 17/2, 19 a všechny okolní pozemky dotčené úpravou oproti předchozímu návrhu z roku 2020 v lokalitě Sa-1. Za rok od prvního předloženého návrhu, kdy uvedená lokalita byla zcela vymezena pro plochu veřejné vybavenosti, se tato plocha v návrhu razantně proměnila. Lze samozřejmě souhlasit s vyčleněním části určené pro účely školství. Není ovšem jasné, proč **ubyla značná plocha navrhovaná původně pro veřejnou vybavenost** a nyní je označována jako plocha pro bydlení. Je vyznačena (oproti původnímu návrhu) minimální lokalita pro zdravotnictví, a to na soukromém pozemku s tím, že na něm vyroste klinika plastické chirurgie. To sice ničemu nebrání, na druhou stranu se však nejedná o dostačující zdravotnickou vybavenost ve prospěch většiny obyvatel. Kousek plochy vymezený jako „V/a3" s tím, že na něm bude školka, aniž by toto vymezení obsahovalo specifikaci způsobu využití „školství" (jako je to u lokality

5

5

určené pro základní školu) napovídá, že k tomu reálně vůbec nemusí dojít a hustě obydlená lokalita může být i nadále bez nesoukromé školky, ačkoli její potřeba roste s neustále pokračující bytovou výstavbou.

V návrhu rozvoje lokality Sadová chybí jakákoli pestrá občanská vybavenost. Lokalita je zamčřena s ohledem na areál Domova pro seniory pouze na sociální a zdravotní způsob využití (proti tomu nic nenamítáme). Ovšem **na úkor ještě před rokem plánované rozsáhlé plochy občanské vybavenosti jsou nově vymezeny opět lokality pro bydlení** „C/r2" a „C/v3" (v principu je jedno, že se jedná oficiálně o bydlení „smíšené", neboť převažující musí být funkce bydlení), ačkoli chybí například dostatečné veřejné prostranství, zařízení pro posílení místní komunity a společenských vazeb (např. komunitní sál, klubovna), kryté sportoviště, menší komerční zóna pro služby, obchody, restauraci, administrativu, možnost umístění správních či bezpečnostních složek veřejných služeb apod. To vše by mohla obsahovat předmětná lokalita, ale většinu z tohoto vybavení nebude ochota „smíchat" s bydlením, které si většina lidí oprávněně představuje jako klidné místo.

S neustálou bytovou výstavbou nerozlučně vzrůstá i zatížení dopravní obslužnosti celé oblasti (nejen vozidla obyvatel a návštěvníků, ale i vysoká frekvence zásilkových služeb, řemeslníků, zaměstnanců staveb, stavebních strojů atd.). Lidé kvůli chybějící infrastruktuře musí opouštět lokalitu. Navrhovatel chce tento problém místo budování dostatečné infrastruktury řešit dalším bydlením a „mostem" na Lesnou, ale přitom si odporuje ve svých odůvodněních. Když bude prý vystavěna školka a základní škola, nebudou jezdit obyvatelé s dětmi do Králova Pole. Současně ale uvádí, že *„škola může sloužit i pro další části města, jako jsou Soběšice, Útěchov či Lesná"*. Tím se ale ve výsledku opět dopravní zatížení zvýší, nikoli sníží, protože jedna škola nebude v případě pokračující bytové výstavby kapacitně stačit a rodiče budou muset stejně děti do škol vozit jinam. Řešením by tak nemělo být postavit silnici na Lesnou, ale **neplánovat již další bytovou výstavbu**, neboť to daná lokalita nepojme (ani škola, ani doprava). Každá lokalita má svoje limity, a to i ty lidské. Nelze sledovat jen a pouze účel bydlení. To je v rozporu s cíli a zásadami územního plánování i s politikou územního rozvoje Jihomoravského kraje. Navíc to není jen naše námitka. Městu Brnu a městské části Královo Pole jsou dlouhodobě známy problémy lokality, které jim obyvatelé lokality sdělovali na veřejných zasedáních/besedách, příp. v rámci projektu Dáme na Vás. Je faktickým stavem, že v současné době na Sadové chybí jakákoli občanská vybavenost, natož dostačující vybavenost. Mělo by být cílem a úkolem územního plánování v této oblasti zajistit dostatečnou občanskou vybavenost vzhledem k vysokému počtu stávajících obyvatel, jejichž počet se bude i nadále zvyšovat.

Žádáme proto o přepracování návrhu uvedené lokality tak, aby odpovídala potřebám obyvatel s ohledem na dosud chybějící občanskou vybavenost.

5

5

V Brně dne 29.06.2021	a) 29.06.2021
	b) .....

[redacted]

MMB/0341729/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plánování a Územní plán slouží pouze pro vymezení ploch s různým funkčním využitím takovým způsobem, aby bylo zajištěno kvalitní fungování a život ve městě. Neřeší však jednotlivé záměry, jejich podobu či přesné umístění. Z toho důvodu se nelze vyjádřit k námitkám typu nedostatečná komunikace, mnoho asfaltu nebo zahuštěná zástavba.
K chráněnému pohledu na vedutu města určil zpracovatel výše zmíněné studie následující: "V případě dostavby domova pro seniory je potřeba pohled na vedutu města v dané výseči chránit a případně zajistit výstavbu vyvýšené vyhlídky". Ohledně místa pohledu – je stanoven pouze jeden určitý bod odkud je daný výhled na vedutu města, nejedná se o celé území Sadová – jedná se pouze o pojmenování výhledového bodu. Výšková úroveň tři odpovídá, dle odborného posouzení Zpracovatele ÚP, charakteru předmětné lokality. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Určením charakteru zástavby jako areálový "a" nezaniká zde již existující zeleň, nejedná se o srovnání se zemí a postavení jednoho areálu na celé ploše, ale pouze se tímto vyznačením popisuje charakter zástavby – většinou se jedná o oplocený soubor objektů, které tvoří ucelená areál.
Umístění jednotlivých objektů je věcí stavebního řízení u stavebního úřadu. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zpracovatel dle svého odborného názoru určil výškovou úroveň 3 při ulici Zaječí hora jako odpovídající danému charakteru zástavby. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Uvedený pozemek v majetku smB jižně ulice Menšíkova zůstane součástí návrhové plochy B/r2 pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, je dostupný z komunikace s vybudovanou infrastrukturou a jeho zástavba je žádoucí.
Požadavek na převedení předmětného území do plochy zeleně není možný, dle dosavadního ÚPmB jde o stavební plochu, město jako vlastník poskytlo pozemek pro projekt z Participativního rozpočtu (PaRo projekty) pro vybudování parku na omezenou dobu dočasného využití.
V rámci plochy B lze na základě podmínek využití realizovat i v námitce požadované využití, jako využití související s funkcí hlavní.

K širší problematice budoucího rozvoje v lokalitě Sa-1 doplňujeme:

MMB/0341729/2021
Námitky

Návrh řešení rozvojové lokality Sa-1 (zejména jižně ulice Zaječí hora) byl v upraveném návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (06/2021) upraven oproti původnímu návrhu pro veřejné projednání (06/2020) na základě dokončené "Územní studie lokalita Sadová – územní potřeby a rozvojové možnosti" (MOBA studio, 05/2021).
Cílem ÚS bylo řešení využití zbývajícího rozvojového území v oblasti zejména pro doplnění veřejné infrastruktury, která zahrnuje i veřejná prostranství.
Zpracovatel ÚS vyhodnotil celé území Sadové, jeho deficity a rozvojové potřeby a navrhl plochu městské zeleně – pro park. Jedním z požadavků Zadání bylo řešit náhradu za zrealizovaný projekt a připravovaný projekt z participativního rozpočtu (PaRo), které jsou realizovány s využitím pozemků v majetku města jako dočasné využití financované městem s udržitelností na 3 roky.
V ÚS zpracovatel vyhodnotil místa sloužící jako hřiště pro děti a pobytově upravená prostranství ve stávající zástavbě, ve stabilizovaných plochách. Zlepšení stavu a řešení kvalitního prostranství pro trávení volného času obyvatel v oblasti Sadová lze řešit v rozvojovém, dosud nezastavěném, území, nelze však zajistit ideální docházkovou vzdálenost pro všechny obyvatele, zejména pro obyvatele severněji ležících ploch bydlení. Pozemek v majetku smB určený v novém ÚP pro městskou zeleň (Z) bude parkově upraveným prostranstvím centrálního významu pro obytnou čtvrť Sadová, doplňkovými zůstanou stávající zrealizovaná prostranství místního významu ve stávající zástavbě.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezení funkčních ploch v upraveném návrhu nového ÚP vychází z Územní studie lokalita Sadová: územní potřeby a rozvojové možnosti (MOBA, 2021). Území bylo analyzováno a určeny jeho potřeby. Další občanská vybavenost může být umístěna v okolních plochách smíšených obytných C. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

2447

U I F
UNIMEX GROUP

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341735/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fe9

Město Brno
K rukám JUDr. Markéty Vaňkové,
primátorka města Brna
Kancelář primátora města Brna
Dominikánské nám. 1
601 67 Brno

DS

Naše značka: 158/2021 Kontaktní osoba: [redacted] V Praze, dne 29.6.2021

Věc: Upravený návrh nového územního plánu města Brna

Vážená paní primátorko,

dovolujeme si obrátit se na Vás jménem společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO: 283 75 025, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 14196 (dále jen „***Společnost UNIMEX***"), která coby developer zahájila již v roce 2018 realizaci projektu „Bytová zástavba Brno-Chrlice" (dále jen „***Projekt***"), a to na základě platného pravomocného územního rozhodnutí (č. 161) vydaného dne 25. 10. 2012 Úřadem městské části města Brna, Brno-Chrlice, Odborem výstavby a územního rozvoje, stavebním úřadem, Chrlické nám. 1/4, 643 00 Brno-Chrlice pod č. j. MCBCHR/03066/12, které nabylo právní moci dne 29. 10. 2012 (dále jen „***Územní rozhodnutí***"). V rámci Projektu byla k dnešnímu dni realizována stavba veřejného plynovodu v rozsahu dle uvedeného územního rozhodnutí a tato stavba byla také řádně zkolaudována (její užívání bylo povoleno Kolaudačním souhlasem vydaným shora uvedeným stavebním úřadem dne 26. 06. 2018 pod č.j. MCBCHR/02490/18/Kaš). Společnost UNIMEX má pochopitelně zájem zrealizovat Projekt v co možná nejrakratší době.

S cílem realizovat Projekt především v souladu s potřebami a zájmy města Brna a jeho obyvatel a za podmínek s městem Brno sjednaných, uzavřela Společnost UNIMEX (resp. tehdejší vlastník Projektu společnost UG Land, a.s.) s městem Brno, zastoupeným primátorem, panem Bc. Romanem Onderkou, MBA, dne 29. 05. 2012 Plánovací smlouvu, která byla následně, na základě požadavku města Brna, upravena dodatkem č. 1, a to dne 3.8.2018 (dále jen „***Plánovací smlouva***"). Plánovací smlouva upravuje zejména výstavbu dopravní a technické infrastruktury (s finančními náklady v řádu desítek milionů korun) a jejího následného převodu do vlastnictví města Brna, stejně jako práva a povinnosti obou stran smlouvy v rámci přípravy a realizace výstavby uvedené infrastruktury. Obě smluvní strany se Plánovací smlouvou zavázaly při naplňování účelu a předmětu Plánovací smlouvy vzájemně spolupracovat.

Jak je Vám známo, aktuálně probíhá příprava nového územního plánu města Brna (dále jen „***ÚPmB***"). Jako developer Projektu umístěného na území města Brna se Společnost UNIMEX od samého počátku aktivně účastní procesu přípravy ÚPmB v souladu s příslušnými právními předpisy [zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „***Stavební zákon***")]. Společnost UNIMEX v loňském roce (konkrétně dne 29. května 2020) řádně uplatnila námitky k tehdejší variantě návrhu ÚPmB: tj. uplatnila je v zákonné lhůtě, řádně je odůvodnila, uvedla údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčení jejích práv k vyjmenovaným nemovitostem a vymezila území dotčené jejími námitkami. V odůvodnění námitek Společnost UNIMEX rovněž poukázala na existující jednoznačný a ustálený právní názor, podle kterého jsou do územních plánů přebírána, resp. novými územními plány jsou respektována pravomocná územní rozhodnutí.

Po uplynutí roku od uplatnění námitek je aktuálně situace taková, že námitky Společnosti UNIMEX nebyly do upraveného návrhu ÚPmB promítnuty a v důsledku toho **Společnost UNIMEX nemůže Projekt realizovat v rozsahu dle platného pravomocného Územního rozhodnutí**, podle něhož již byla provedena stavba veřejného plynovodu (jak uvedeno výše). Důvodem je skutečnost, že pravomocné **Územní rozhodnutí, resp. jeho obsah a podmínky v něm obsažené, nebyly při přípravě upraveného návrhu ÚPmB vůbec zohledněny.**

Tak je Společnost UNIMEX, bez jakéhokoli vlastního přičinění či zavinění, výhradně aktivitami, činností a rozhodováním orgánů města Brna, stavěna do pozice, v jejímž důsledku nemůže plnit své povinnosti a závazky z platně uzavřené Plánovací smlouvy s městem Brno. Rovněž tak město Brno bude případným schválením ÚPmB dle aktuálního upraveného návrhu ÚPmB postaveno do totožné situace – i město Brno nebude moci plnit nejen své povinnosti a závazky, které na sebe převzalo uzavřením Plánovací smlouvy se Společností UNIMEX, ale rovněž nesplní své povinnosti vyplývající ze Smlouvy o bezúplatném nabytí pozemků.

Nadto je nutno doplnit, že **jak námitky, tak připomínky k návrhu ÚPmB, které byly řádně uplatněny v květnu roku 2020 (Společností UNIMEX a dalšími subjekty) nebyly k dnešnímu dni řádně vypořádány, stejně jako nebylo odůvodněno, jak a proč byly či nebyly vypořádány, přičemž totéž platí i o vyhodnocení připomínek k návrhu ÚPmB uplatněných v červnu roku 2021:** jak vyplývá z Odůvodnění upraveného návrhu ÚPmB [kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění), strana 521, resp. kapitola 19 Vyhodnocení připomínek, strana 522] mají být obě tyto kapitoly *„zpracovány až pro účely vydání"* ÚPmB a mají být vyčleněny do samostatných svazků. Z našeho pohledu se v daném případě jedná o jednoznačné procesní pochybení pořizovatele ÚPmB, neboť v takovém případě dojde k zásadní procesní chybě, v jejímž důsledku **budou zkrácena nejen procesní práva vlastníků pozemků v rámci města Brna (kteří uplatnil námitky), ale i všech osob, které uplatnily připomínky k návrhu ÚPmB**, neboť jim nebude dána možnost se s vypořádáním námitek a vyhodnocením připomínek seznámit a případně se k nim vyjádřit nebo uplatnit nové námitky a připomínky. V té souvislosti lze dle našeho názoru důvodně předvídat možné následky procesní chyby v řízení o územním plánu spočívající mimo jiné v oprávnění aktivně legitimovaných subjektů podat ve správním soudnictví návrh podle ustanovení § 4 odst. 2 písm. c) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, v platném znění, na **zrušení příslušného opatření obecné povahy, jímž bude ÚPmB vydán**.

Skutečnost, že by Společnost UNIMEX nemohla v budoucí době realizovat Projekt v rozsahu předvídaném Územním rozhodnutím může – kromě již výše uvedených důsledků schválení nového návrhu ÚPmB nesprávným procesním postupem – znamenat také **způsobení majetkové škody velkého rozsahu**, jejíž náhradu by Společnost UNIMEX s ohledem na zákonnou povinnost péče řádného hospodáře musela po městu Brno žádat.

S cílem zabránit nepříznivým dopadům, které by mohly ze shora uvedených důvodů nastat, se na Vás, paní primátorko, obracíme se žádostí, abyste pořizovatele ÚPmB, stejně jako členy Rady města Brno a zastupitele města Brno o výše uvedených následcích informovala a projednala s nimi postup, který by vzniku škod, a to na obou stranách, zabránil.

Tak by také bylo umožněno jak městu Brno, tak Společnosti UNIMEX plnit jejich povinnosti a závazky plynoucí z platně uzavřené Plánovací smlouvy a naplnit tak jednu ze základních právních zásad *„Pacta sunt servanda"*.

Vedení naší společnosti je samozřejmě připraveno výše uvedené skutečnosti osobně projednat s vedením města Brna.

S přátelským pozdravem,

[redacted]

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
[redacted]

MMB/0341735/2021
Námitky

MMB/0341735/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vydání vypořádání námitek a připomínek je v souladu se SZ. V námitce není požadavek na změnu či úpravu návrhu ÚP. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341737/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6feb

2446

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	IMPERA eqs, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	26224607
Trvalé bydliště/ sídlo	Hlinky 114, 603 00
E-mail: impera@imperastyl.cz	tel. č.
Jsem - občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Kníničky parc. č. 745/28, 745/7	

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)	Viz příloha
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	R/r1/i

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Ve stávajícím ÚP města Brna je plocha určena pro individuální rekreaci na ZPF, resp. jako „plochy s objekty pro individuální rekreaci". V novém ÚP je plocha navržena jako smíšená obytná. Přitom navazující plochy, např. p.č. 1101/1, 1101/4, 1101/5, 1101/58, k.ú. Kníničky a další, označené jako R/v2, směrem dále od přehrady jsou určeny k rekreaci. Nepovažujeme za správné umísťovat plochy bydlení mezi plochy rekreace a přehradní jezero, postup by měl být spíše opačný. Blíže u jezera plochy sportů a rekreace, dále ev. plochy bydlení. Navíc se jedná o zemědělský půdní fond, tedy za účelem výstavby bude nutno vyjímat tyto plochy ze ZPF, což není v souladu s rekreačním charakterem lokality a pro smíšené bydlení ani s ochranou ZPF. Evidentně se jedná o soukromý zájem.

V Brně dne 27.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

IMPERA eqs, a.s.
IČO: 26224607
DIČ: CZ26224607
ID datové schránky: 483wd9
KB Brno, č.ú.: 27-9352360297/0100

0.47237

Adresát:

Magistrát města Brna
OÚPR
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 27. června 2021

Námitky k návrhu nového územního plánu města Brna (opakované veřejné projednání)

Jako vlastník pozemku p.č. 745/28 a 745/7, k.ú. Kníničky obec Brno, podáváme tímto námitku k upravenému návrhu nového ÚP města Brna, a to konkrétně ke změně plochy rekreace na plochu smíšenou obytnou, označenou R/r1/i, týkající se výše uvedených parcel v našem vlastnictví a dále parcel p.č. 1110/4, 1110/3, 1110/1, 1109/1, 1108/1, 1107/1, 1106/1, 1104, 1103, 1100/1, 1100/5, 1100/4, 1099/1, 1098/1, 1098/32, 1097/5, 1097/1, 1096/1, 1095, 1094, 1093/1, 1092, 1091/2, 1091/1, 1089/1, 1088/1, 1088/11, 1088/10, 1088/9, 1088/8, 1088/7, 1088/6, 1088/5, 1088/4, 1085/2, 1085/1, 1084, 1083/1, 1087/2, 1087/1, 1086, 1081/22, 745/15, 745/9, 745/8, 745/1, 745/12, 745/5, 745/32, 745/31, 745/28, 745/7, vše k.ú. Kníničky, obec Brno, okres Brno-město.

Odůvodnění:

Ve stávajícím ÚP města Brna je plocha určena pro individuální rekreaci na ZPF, resp. jako „plochy s objekty pro individuální rekreaci". V novém ÚP je plocha navržena jako smíšená obytná. Přitom navazující plochy, např. p.č. 1101/1, 1101/4, 1101/5, 1101/58, k.ú. Kníničky a další, zonačené jako R/v2, směrem dále od přehrady jsou určeny k rekreaci. Nepovažujeme za správné umísťovat plochy bydlení mezi plochy rekreace a přehradní jezero, postup by měl být spíše opačný. Blíže u jezera plochy sportů a rekreace, dále ev. plochy bydlení. Navíc se jedná o zemědělský půdní fond, tedy za účelem výstavby bude nutno vyjímat tyto plochy ze ZPF, což není v souladu s rekreačním charakterem lokality a pro smíšené bydlení ani s ochranou ZPF. Evidentně se jedná o soukromý zájem.

S pozdravem

[redacted]
Ing. Jaromír Beneš
Předseda představenstva

MMB/0341737/2021
Námitky

MMB/0341737/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí na předmětných pozemcích s vymezením ploch bydlení. Na předmětných pozemcích jsou však vymezeny plochy individuální rekreace. Nejedná se tedy o plochy bydlení, ani o plochy smíšené obytné. V plochách rekreace jsou stavby pro bydlení výslovně nepřípustné. Námitka není důvodná.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341740/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:

mmb1es7d2f6fee

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

1849

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0341740
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	[redacted] 616 00
E-mail:	[redacted]

Jsem občan města Brna

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

katastrální území Žabovřesky..... parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zy-3 Pod Palackého vrchem

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako vlastníci pozemků a stavby (RD na ulici Ostrá) podáváme námitky proti **upravenému** návrhu územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), neboť naše námitky podané Magistrátu města Brna dne 29.6.2020 v předmětném případě nebyly jakýmkoli způsobem zohledněny v upraveném návrhu územního plánu a příslušný správní orgán se s nimi řádně nevypořádal.
Že jsme vlastníci oprávnění k takové námitce vyplývá i z konstantní soudní judikatury, a to např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24.10.2007, č.j. 2 Ao 2/2007-73 a z nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 19/99. Naše pozemky a stavba jsou vzdáleny pouze několik metrů od místa, které je řešeno územním plánem, kdy tímto řešením jsou dotčena naše vlastnická práva (dále jen předmětné místo či předmětné řešení).
Napadáme textovou i mapovou část, stejně tak i proces pořizování návrhu ÚPmB.
Předmětným místem a předmětným řešením, proti kterému těmito námitkami brojíme, je **prodloužení ulice Příkrá (viz karta lokalit výrokové části ÚPmB v městské části Žabovřesky, nazvaná „Zy-3 Pod Palackého vrchem“)** a prakticky i ulice Zákoutí do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem, napojení splaškových vod na stávající kanalizace dále do B11, odvedení dešťových vod do stávající kanalizace dále do B11, napojení na stávající vodovodní plyn, stejně tak elektřiny. V této části návrhu územního plánu brojíme i proti jeho grafické části, která zakresluje právě toto prodloužení ulice Příkrá

do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem. Stejně tak brojíme proti procesu pořizování návrhu ÚPmB.

V těchto částech, tedy ve všech částech návrhu ÚPmB, které navrhují prodloužení ulice Příkrá, jak je popsáno výše, navrhujeme zrušení textové i mapové části návrhu ÚPmB. Navrhujeme v rozvojové lokalitě Zy – 3 vymezenou plochu veřejného prostranství ukončit obratištěm, nepropojovat s ulicí Zákoutí a Příkrá.

Jako majitelé dotčených nemovitostí vnímáme tuto změnu územního plánu jako absolutně nepřípustnou. Nelze, aby nová rozvojová lokalita **Zy-3 Pod Palackého vrchem** vznikala na úkor stávající zástavby na ulici Zákoutí, Příkrá a Ostrá. Stávající územní plán velice správně tuto lokalitu napojuje samostatnou komunikací ze směru od vodárny na Palackého vrchu z ulice U Vodárny. Ulice U Vodárny je dvoupruhová silnice lemovaná výškově odděleným chodníkem pro pěší, konstruovaná i pro průjezd autobusové linky, nyní linka 53. Silnice vede kolem VUT, technologického parku a ne v bezprostřední blízkosti zástavby RD a BD. Tato ulice také nabízí přímé napojení na obchvat z ulice Hradecká.

Navrhovaná změna ÚPmB – předmětné řešení - zamýšlí napojit novou rozvojovou lokalitu již přes stávající zástavbu RD situovaných v těsné blízkosti komunikace na ulicích Zákoutí, Příkrá, Ostrá. Tato zástavba byla koncipovaná jako rezidenční lokalita s neprůjezdnými zónami s minimálním provozem, pro rezidenty. Ulice Zákoutí je slepá, do ulice Příkrá je dokonce zákaz vjezdu. Nové zamýšlené napojení z rohu ulic Zákoutí a Příkrá, by znamenalo porušení celé této koncepce rezidenčního bydlení v celé této čtvrti. Do oblasti těchto ulic vede pouze jedno napojení po ulici Vychodilova. Z této ulice se vjíždí do slepé ulice. Komunikace je zde úzká s velkým převýšením se třemi 180 stupňovými zatáčkami. V zimním období jsou tyto ulice často špatně sjízdné. Ulice Příkrá má zákaz vjezdu a v zimě bývá nesjízdná. Ulice Vychodilova, Ostrá a Zákoutí nemají chodníky ani žádné přechody takže již nyní je zde pohyb chodců, zejména dětí, značně nebezpečný.

Všechny tyto stávající komunikace byly budovány svépomocí v 70- tých letech minulého století jako příjezd k RD budovaných svépomocí v rámci tehdejší družstevní výstavby a nejsou stavěné pro mnohonásobně větší provoz než nyní. Všechny takto svépomoci stavěné RD byly v této lokalitě zakládány v prudkém svahu a mnohonásobně zvýšený průjezd nebo i dlouhodobý průjezd těžké stavební techniky by nepochybně narušil statiku těchto stávajících staveb, vznikaly by tak škody na majetku vlastníků jednotlivých dotčených staveb.

Samotné napojení k nově zamýšlené komunikaci v rohu ulic Zákoutí a Příkrá považujeme za nepřípustné. Není možné aby vznik nové rozvojové lokality takto hrubě negativně narušil stávající zástavbu a její obyvatele. Útvar hlavního architekta naprojektoval tuto komunikaci přes pozemky – parkovací nájezdy do garáží- stávajících obyvatel. Dle našich informací tito vlastníci, jejichž pozemky jsou dotčeny předmětným řešením, s ním také zásadně nesouhlasí, jejich pozemky by jím byly zcela zdevastovány, proti předmětnému řešení podali rovněž námitky. Za takového stavu je realizace předmětného řešení absolutně nemožná, pozemky, po kterých by prodloužení ulice Příkré mělo vést jsou soukromými pozemky, které jejich vlastníci neprodají a vyvlastnění je nereálné, neboť k tomu neexistuje žádný veřejný zájem, nýbrž zájem soukromý, a to pravděpodobně investora do zřízení nové plochy bydlení, který toto předmětné řešení prosadil za účelem úspory finančních prostředků oproti zbudování přístupové komunikace dle stávajícího územního plánu. To vše za situace, kdy existuje ve stávajícím územním plánu rozumné, technicky nepochybně vhodnější řešení, snáze proveditelné, které nebude bezprostředně ohrožovat a poškozovat vlastníky nemovitostí tak, jako řešení předmětné.

Realizace předmětného řešení v předmětném místě je ze stavebnětechnického hlediska absolutně vyloučena. Nově vzniklá komunikace by zde vedla přes dvě 90 stupňové zatáčky s význačným převýšením v místě úzkém cca 3 m. Technická realizace předmětného řešení je neproveditelná, muselo by dojít ke zbourání některých stávajících staveb. Do nové lokality , kde nepochybně vzniknou stovky nových domů, by tímto nevhodně naprojektovaným místem, mohlo denně projet stovky i tisíce automobilů. Také je nepřípustné aby tudy projížděla veškerá těžká stavební technika, s ohledem na již výše uvedenou technickou nemožnost takového zatížení pro naši i okolní nemovitosti, kdy opakovaný a dlouhodobý průjezd těžko techniky, stavba přípojek by narušila statiku celé oblasti a způsobila poškození naší i okolních nemovitostí. Nájezd do této zatáčky znamená přeřadit na 1. převodový stupeň. Naše nemovitost i my její obyvatelé, i obyvatelé okolních nemovitostí, bychom byli vystaveni obrovským emisím výfukových plynů, hluku, otřesům, nebezpečnému provozu mnoha vozidel na úzké ulici bez chodníku, vyprojektované pro obsluhu rezidenční čtvrti zakončené slepou ulicí, tedy koncipované na nízký provoz, nikoli jako průjezdné komunikace do další obytné čtvrti. A to

nepochybně i v nočních hodinách, a to jak v přední části domu, kdy několik metrů od silnice jsou koncipovány obytné místnosti, stejně tak i v zadním traktu, kde jsou směrem do zahrad k lesu umístěné ložnice i venkovní posezení. Ve večerních a nočních hodinách by docházelo od projíždějících automobilů i ke světelnému znečištění, zejména do zadních částí domu.

Ze všech shora uvedených důvodů je zřejmé, že by se nám vlastníkům dotčené nemovitosti výrazně zhoršila kvalita bydlení, došlo by k výraznému snížení ceny naší nemovitosti, ke zhoršení životního prostředí (ovzduší, klidu, zóny oddechu – devastace přilehlého lesa, který slouží k oddechu a rekreačním účelům), došlo by k poškození naší nemovitosti narušením naší stavby průjezdem těžké techniky, stavbou a následným hustým provozem způsobeným obyvateli nové plochy bydlení. Tím vším by byla nenapravitelně narušena a poškozena naše vlastnická práva, a to vše pouze v zájmu, jak už bylo výše uvedeno, úzké skupiny investorů. Je nám zřejmé, že rozvoj bytové zástavby je v zájmu města, nicméně **trváme na tom, aby přístupová cesta k nové ploše bydlení Zy-3 Pod Palackého vrchem byla realizována dle stávajícího územního plánu.** Není žádného rozumného, opodstatněného a zároveň zákonného důvodu, aby byla realizována předmětným řešením – prodloužením ulice Příkré a zákoutí.

Předmětným řešením by dále bylo vážně **ohroženo okolní životní prostředí**, zejména les, na jehož úkor má výstavba nové obytné plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem probíhat. Pozemky k výstavbě jsou oproti stávajícímu územnímu plánu nově protaženy až na samou hranici lesa. Zóna oddechu a rekreace pro obyvatele se tak výrazní zmenší, dojde k narušení rovnováhy životního prostředí, kvality lesa, stávajících biokoridorů, konkrétně nadregionální biocentra a nadregionální biokoridory s vloženými regionálními a lokálními biocentry ve svých osách - nadregionálního biocentra (NRBC) 30 Podkomorské lesy, části nadregionálních biokoridorů (NRBK) K 129 a K 139 v prostoru jejich os. Bude tak ohrožena stávající biodiverzita lesa a ohroženy stávající a zejména chráněné rostlinné a živočišné druhy.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341740/2021
Námitky

MMB/0341740/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zy-3 je vymezena v kontinuitě věcného obsahu dosud platného ÚPmB, kde je v předmětném území vymezeno více návrhových ploch bydlení. Dopravní obsluha území je vymezena plochami komunikací a prostranství místního významu. Nový územní plán stavebně nevyužité návrhové území vymezuje jako rozvojovou lokalitu Zy-3. Jde o svažité území jehož možnosti dopravní a technické obsluhy byly prověřeny v územně plánovacím podkladu - územní studii "Územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem" - dopracování (zpracovatel Pelčák a partner,11/2014). Proto bylo do návrhu ÚP promítnuto řešení - vymezené plochy veřejných prostranství, které území dopravně obslouží v prověřených technických parametrech komunikací. Uvedená ÚS se s ohledem na svažitý terén zabývala i možnostmi situování zástavby v návaznosti na navržený systém dopravní obsluhy.

Omezení plynoucí z limitů, či dalších informací a údajů jsou značeny v koordinačním výkrese č. O.1 a popsány v kartě lokality v textové části Odůvodnění. Podmínky pro umisťování staveb na jednotlivých pozemcích (zde např. v námitce uvedena vzdálenost od lesa) jsou předmětem řešení až v rámci následných územních řízení. Územní plán vymezuje funkční plochy a podmínky zástavby v těchto plochách. Lokalita Zy-3 pro rozvoj bydlení s vymezeným dopravním napojením zůstane v návrhu ÚP ponechána. Předmětná plocha veřejných prostranství není součástí veřejně prospěšných staveb, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Zajištění prostupu územím je tedy podmíněno souhlasem vlastníků pozemků. Pokud se z nějakého důvodu nepodaří dosáhnout shody, zůstane v území zachován stávající stav využití pozemků. Námitce se nevyhovuje.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341755/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6fff

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

1848

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29 -06- 2021
MB: 0341755

Fyzická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené katastrální území ŽABOVŘESKY parc. č	[redacted]

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

Městská část	Brno - Žabovřesky
Katastrální území	[redacted]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zy-3 Pod Palackého vrchem

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako vlastníci pozemků a stavby (RD na ulici **Zákoutí**) podáváme námitky proti **upravenému** návrhu územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), neboť naše námitky podané Magistrátu města Brna dne 29.6.2020 v předmětném případě nebyly jakýmkoli způsobem zohledněny v upraveném návrhu územního plánu a příslušný správní orgán se s nimi řádně nevypořádal.
Že jsme vlastníci oprávnění k takové námitce vyplývá i z konstantní soudní judikatury, a to např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24.10.2007, č.j. 2 Ao 2/2007-73 a z nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 19/99. Naše pozemky a stavba jsou vzdáleny pouze několik metrů od místa, které je řešeno územním plánem, kdy tímto řešením jsou dotčena naše vlastnická práva (dále jen předmětné místo či předmětné řešení).
Napadáme textovou i mapovou část, stejně tak i proces pořizování návrhu ÚPmB.
Předmětným místem a předmětným řešením, proti kterému těmito námitkami brojíme, je **prodloužení ulice Příkrá (viz karta lokalit výrokové části ÚPmB v městské části Žabovřesky, nazvaná „Zy-3 Pod Palackého vrchem“)** a prakticky i ulice Zákoutí do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem, napojení splaškových vod na stávající kanalizace dále do B11, odvedení dešťových vod do stávající kanalizace dále do B11, napojení na stávající vodovodní plyn, stejně tak elektřiny. V této části návrhu územního plánu brojíme i proti jeho grafické části, která zakresluje právě toto prodloužení ulice Příkrá

do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem. Stejně tak brojíme proti procesu pořizování návrhu ÚPmB.

V těchto částech, tedy ve všech částech návrhu ÚPmB, které navrhují prodloužení ulice Příkrá, jak je popsáno výše, navrhujeme zrušení textové i mapové části návrhu ÚPmB. Navrhujeme v rozvojové lokalitě Zy – 3 vymezenou plochu veřejného prostranství ukončit obratištěm, nepropojovat s ulicí Zákoutí a Příkrá.

Jako majitelé dotčených nemovitostí vnímáme tuto změnu územního plánu jako absolutně nepřípustnou. Nelze, aby nová rozvojová lokalita **Zy-3 Pod Palackého vrchem** vznikala na úkor stávající zástavby na ulici Zákoutí, Příkrá a Ostrá. Stávající územní plán velice správně tuto lokalitu napojuje samostatnou komunikací ze směru od vodárny na Palackého vrchu z ulice U Vodárny. Ulice U Vodárny je dvoupruhová silnice lemovaná výškově odděleným chodníkem pro pěší, konstruovaná i pro průjezd autobusové linky, nyní linka 53. Silnice vede kolem VUT, technologického parku a ne v bezprostřední blízkosti zástavby RD a BD. Tato ulice také nabízí přímé napojení na obchvat z ulice Hradecká.

Navrhovaná změna ÚPmB – předmětné řešení - zamýšlí napojit novou rozvojovou lokalitu již přes stávající zástavbu RD situovaných v těsné blízkosti komunikace na ulicích Zákoutí, Příkrá, Ostrá. Tato zástavba byla koncipovaná jako rezidenční lokalita s neprůjezdnými zónami s minimálním provozem, pro rezidenty. Ulice Zákoutí je slepá, do ulice Příkrá je dokonce zákaz vjezdu. Nové zamýšlené napojení z rohu ulic Zákoutí a Příkrá, by znamenalo porušení celé této koncepce rezidenčního bydlení v celé této čtvrti. Do oblasti těchto ulic vede pouze jedno napojení po ulici Vychodilova. Z této ulice se vjíždí do slepé ulice. Komunikace je zde úzká s velkým převýšením se třemi 180 stupňovými zatáčkami. V zimním období jsou tyto ulice často špatně sjízdné. Ulice Příkrá má zákaz vjezdu a v zimě bývá nesjízdná. Ulice Vychodilova, Ostrá a Zákoutí nemají chodníky ani žádné přechody takže již nyní je zde pohyb chodců, zejména dětí, značně nebezpečný.

Všechny tyto stávající komunikace byly budovány svépomocí v 70- tých letech minulého století jako příjezd k RD budovaných svépomocí v rámci tehdejší družstevní výstavby a nejsou stavěné pro mnohonásobně větší provoz než nyní. Všechny takto svépomoci stavěné RD byly v této lokalitě zakládány v prudkém svahu a mnohonásobně zvýšený průjezd nebo i dlouhodobý průjezd těžké stavební techniky by nepochybně narušil statiku těchto stávajících staveb, vznikaly by tak škody na majetku vlastníků jednotlivých dotčených staveb.

Samotné napojení k nově zamýšlené komunikaci v rohu ulic Zákoutí a Příkrá považujeme za nepřípustné. Není možné aby vznik nové rozvojové lokality takto hrubě negativně narušil stávající zástavbu a její obyvatele. Útvar hlavního architekta naprojektoval tuto komunikaci přes pozemky – parkovací nájezdy do garáží- stávajících obyvatel. Dle našich informací tito vlastníci, jejichž pozemky jsou dotčeny předmětným řešením, s ním také zásadně nesouhlasí, jejich pozemky by jím byly zcela zdevastovány, proti předmětnému řešení podali rovněž námitky. Za takového stavu je realizace předmětného řešení absolutně nemožná, pozemky, po kterých by prodloužení ulice Příkré mělo vést jsou soukromými pozemky, které jejich vlastníci neprodají a vyvlastnění je nereálné, neboť k tomu neexistuje žádný veřejný zájem, nýbrž zájem soukromý, a to pravděpodobně investora do zřízení nové plochy bydlení, který toto předmětné řešení prosadil za účelem úspory finančních prostředků oproti zbudování přístupové komunikace dle stávajícího územního plánu. To vše za situace, kdy existuje ve stávajícím územním plánu rozumné, technicky nepochybně vhodnější řešení, snáze proveditelné, které nebude bezprostředně ohrožovat a poškozovat vlastníky nemovitostí tak, jako řešení předmětné.

Realizace předmětného řešení v předmětném místě je ze stavebnětechnického hlediska absolutně vyloučena. Nově vzniklá komunikace by zde vedla přes dvě 90 stupňové zatáčky s význačným převýšením v místě úzkém cca 3 m. Technická realizace předmětného řešení je neproveditelná, muselo by dojít ke zbourání některých stávajících staveb. Do nové lokality , kde nepochybně vzniknou stovky nových domů, by tímto nevhodně naprojektovaným místem, mohlo denně projet stovky i tisíce automobilů. Také je nepřípustné aby tudy projížděla veškerá těžká stavební technika, s ohledem na již výše uvedenou technickou nemožnost takového zatížení pro naši i okolní nemovitosti, kdy opakovaný a dlouhodobý průjezd těžko techniky, stavba přípojek by narušila statiku celé oblasti a způsobila poškození naší i okolních nemovitostí. Nájezd do této zatáčky znamená přeřadit na 1. převodový stupeň. Naše nemovitost i my její obyvatelé, i obyvatelé okolních nemovitostí, bychom byli vystaveni obrovským emisím výfukových plynů, hluku, otřesům, nebezpečnému provozu mnoha vozidel na úzké ulici bez chodníku, vyprojektované pro obsluhu rezidenční čtvrti zakončené slepou ulicí, tedy koncipované na nízký provoz, nikoli jako průjezdné komunikace do další obytné čtvrti. A to

nepochybně i v nočních hodinách, a to jak v přední části domu, kdy několik metrů od silnice jsou koncipovány obytné místnosti, stejně tak i v zadním traktu, kde jsou směrem do zahrad k lesu umístěné ložnice i venkovní posezení. Ve večerních a nočních hodinách by docházelo od projíždějících automobilů i ke světelnému znečištění, zejména do zadních částí domu.

Ze všech shora uvedených důvodů je zřejmé, že by se nám vlastníkům dotčené nemovitosti výrazně zhoršila kvalita bydlení, došlo by k výraznému snížení ceny naší nemovitosti, ke zhoršení životního prostředí (ovzduší, klidu, zóny oddechu – devastace přilehlého lesa, který slouží k oddechu a rekreačním účelům), došlo by k poškození naší nemovitosti narušením naší stavby průjezdem těžké techniky, stavbou a následným hustým provozem způsobeným obyvateli nové plochy bydlení. Tím vším by byla nenapravitelně narušena a poškozena naše vlastnická práva, a to vše pouze v zájmu, jak už bylo výše uvedeno, úzké skupiny investorů. Je nám zřejmé, že rozvoj bytové zástavby je v zájmu města, nicméně **trváme na tom, aby přístupová cesta k nové ploše bydlení Zy-3 Pod Palackého vrchem byla realizována dle stávajícího územního plánu.** Není žádného rozumného, opodstatněného a zároveň zákonného důvodu, aby byla realizována předmětným řešením – prodloužením ulice Příkré a zákoutí.

Předmětným řešením by dále bylo vážně **ohroženo okolní životní prostředí**, zejména les, na jehož úkor má výstavba nové obytné plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem probíhat. Pozemky k výstavbě jsou oproti stávajícímu územnímu plánu nově protaženy až na samou hranici lesa. Zóna oddechu a rekreace pro obyvatele se tak výrazní zmenší, dojde k narušení rovnováhy životního prostředí, kvality lesa, stávajících biokoridorů, konkrétně nadregionální biocentra a nadregionální biokoridory s vloženými regionálními a lokálními biocentry ve svých osách - nadregionálního biocentra (NRBC) 30 Podkomorské lesy, části nadregionálních biokoridorů (NRBK) K 129 a K 139 v prostoru jejich os. Bude tak ohrožena stávající biodiverzita lesa a ohroženy stávající a zejména chráněné rostlinné a živočišné druhy.

V BRNĚ dne 27.6.21	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341755/2021
Námitky

MMB/0341755/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Zy-3 je vymezena v kontinuitě věcného obsahu dosud platného ÚPmB, kde je v předmětném území vymezeno více návrhových ploch bydlení. Dopravní obsluha území je vymezena plochami komunikací a prostranství místního významu. Nový územní plán stavebně nevyužité návrhové území vymezuje jako rozvojovou lokalitu Zy-3. Jde o svažité území, jehož možnosti dopravní a technické obsluhy byly prověřeny v územně plánovacím podkladu - územní studii "Územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem" - dopracování (zpracovatel Pelčák a partner,11/2014). Proto bylo do návrhu ÚP promítnuto řešení - vymezené plochy veřejných prostranství, které území dopravně obslouží v prověřených technických parametrech komunikací. Uvedená ÚS se s ohledem na svažitý terén zabývala i možnostmi situování zástavby v návaznosti na navržený systém dopravní obsluhy.

Omezení plynoucí z limitů, či dalších informací a údajů jsou značeny v koordinačním výkrese č. O.1 a popsány v kartě lokality v textové části Odůvodnění. Podmínky pro umisťování staveb na jednotlivých pozemcích (zde např. v námitce uvedena vzdálenost od lesa) jsou předmětem řešení až v rámci následných územních řízení. Územní plán vymezuje funkční plochy a podmínky zástavby v těchto plochách. Lokalita Zy-3 pro rozvoj bydlení s vymezeným dopravním napojením zůstane v návrhu ÚP ponechána. Předmětná plocha veřejných prostranství není součástí veřejně prospěšných staveb, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Zajištění prostupu územím je tedy podmíněno souhlasem vlastníků pozemků. Pokud se z nějakého důvodu nepodaří dosáhnout shody, zůstane v území zachován stávající stav využití pozemků. Námitce se nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

1739

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounic
601 67

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341762/2021
listy: 1 přílohy:
druh

mmb1es7d2f7007 Doručeno: 29.06.2021

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉ
opakované veřejné projednán

Identifikační údaje podatele

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 d… …měnou katastrální území ČERNOVICE parc. č. … [redacted]	

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

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Navrhujeme zařazení pozemku do krajiné zeleně. Pozemek leží na rozhraní plánovaném jako zahrádky a plánovaném jako krajiná zeleň. Jako vlastníci chceme pozemek užívat jako zahrádky. Proto žádáme o zařazení do této lokality, což i lépe zapadá do celého celku tam plánovaných zahrádek. Děkujeme.

V Brně dne 29.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0341762/2021
Námitky

MMB/0341762/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně a požaduje plochu zahrádek.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě 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 Černovic 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 s následnými úpravami, které vyplynuly na základě námitek vlastníků uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (6/2020) a předmětné území je tak vymezeno jako plocha krajinné zeleně.
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)".
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 plochy krajinné zeleně, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající – intenzivně nevyužívaná lokalita s přírodnějším charakterem (lze tedy konstatovat, že po dobu platnosti stávajícího ÚPmB nebylo naplněno funkční využití pro individuální rekreaci), ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné zintenzivňovat využití území na úkor volné krajiny.

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

1722

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0341768/2021
listy:1 přílohy
druh
mmb1es7d2f700d Doručeno: 29.06.2021

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail:	[redacted]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů a stavby katastrální území Husovice parc. č.	[redacted]

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

Městská část	Námitka se týká správního území města Brna
Katastrální území	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Požaduji do výroku textové části Návrhu ÚPmB zahrnout následující obecnou podmínku využití ploch:
Je nepřípustné umísťovat samostatně stojící stavby pro reklamu, velkoplošná reklamní zařízení, světelná reklamní zařízení a světelné poutače v plochách bydlení; v ostatních plochách do vzdálenosti 300 m od staveb pro bydlení.

Zdůvodnění:
Ze svého bytu v domě, který vlastním, mám bezprostřední výhled na záda billboardu o rozměrech cca 3x6 m a dále na světelný billboard o rozměrech cca 3x8 m, což zásadním způsobem snižuje kvalitu a pohodu mého bydlení. Stejně tak, ba i více, je snížena pohoda bydlení mých sousedů a obdobným způsobem i kvalita bydlení obyvatel města v jiných částech.
Upravený Návrh ÚPmB podmínky pro umisťování staveb pro reklamu a reklamních zařízení žádným způsobem neřeší, přestože jsem shodnou námitku uplatnila i při projednání Návrhu ÚPmB a přestože požadavek regulovat a stanovit pravidla pro umísťování reklamních zařízení ukládají Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválené Zastupitelstvem města Brna (kap. I.6.2, Obecné podmínky využití území). Navzdory uvedeným Pokynům pořizovatel i zpracovatel územního plánu tento konkrétní pokyn ignorují.
Nerada bych ohrozila schválení a vydání nového územního plánu pro Brno, ale hodlám se splnění pokynu schváleného Zastupitelstvem města Brna domáhat, neboť Zastupitelstvo schválením Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB jednoznačně vyjádřilo svou vůli regulovat umísťování velkoplošných reklamních zařízení na území města.

V Brně dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

MMB/0341768/2021
Námitky

MMB/0341768/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka obsahuje opakovaný požadavek nepřípustnosti velkoplošné reklamy v plochách bydlení a návrh na striktní regulaci téhož v ostatních plochách RZV.

Zpracovatel Návrhu nového ÚP vědomě nereguluje plošně umisťování staveb pro reklamu a reklamních zařízení. Pro reklamní zařízení, která podléhají územnímu souhlasu a územnímu rozhodnutí, platí obecné podmínky v textu Výroku, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko nevhodných reklamních zařízení eliminováno.

Zpracovatel v otázce regulace reklamních zařízení tak činí na základě svého odborného názoru, tímto postupem se odchyluje od Pokynů pro zpracování Návrhu nového ÚPmB (v kap. 1.6.2.) schválených v červnu 2018 ZMB. Odůvodnění tohoto postupu zpracovatel (jako autorizovaný projektant) komentuje v kap. 4.2. a kap.4.1 textové části Odůvodnění.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341772/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7011

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1851

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail:	tel. [redacted]
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na [redacted]	
katastrální území ZABOVŘESKY parc. č.	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0341772
Příl.:

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

Městská část	Brno - Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zy-3 Pod Palackého vrchem

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako vlastníci pozemků a stavby [redacted] podáváme námitky proti **upravenému** návrhu územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), neboť naše námitky podané Magistrátu města Brna dne 29.6.2020 v předmětném případě nebyly jakýmkoli způsobem zohledněny v upraveném návrhu územního plánu a příslušný správní orgán se s nimi řádně nevypořádal.
Že jsme vlastníci oprávnění k takové námitce vyplývá i z konstantní soudní judikatury, a to např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24.10.2007, č.j. 2 Ao 2/2007-73 a z nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl ÚS 19/99. Naše pozemky a stavba jsou vzdáleny pouze několik metrů od místa, které je řešeno územním plánem, kdy tímto řešením jsou dotčena naše vlastnická práva (dále jen předmětné místo či předmětné řešení).
Napadáme textovou i mapovou část, stejně tak i proces pořizování návrhu ÚPmB.
Předmětným místem a předmětným řešením, proti kterému těmito námitkami brojíme, je **prodloužení ulice Příkrá (viz karta lokalit výrokové části ÚPmB v městské části Žabovřesky, nazvaná „Zy-3 Pod Palackého vrchem“)** a prakticky i ulice Zákoutí do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem, napojení splaškových vod na stávající kanalizace dále do B11, odvedení dešťových vod do stávající kanalizace dále do B11, napojení na stávající vodovodní plyn, stejně tak elektřiny. V této části návrhu územního plánu brojíme i proti jeho grafické části, která zakresluje právě toto prodloužení ulice Příkrá

do rozvojové plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem. Stejně tak brojíme proti procesu pořizování návrhu ÚPmB.

V těchto částech, tedy ve všech částech návrhu ÚPmB, které navrhují prodloužení ulice Příkrá, jak je popsáno výše, navrhujeme zrušení textové i mapové části návrhu ÚPmB. Navrhujeme v rozvojové lokalitě Zy – 3 vymezenou plochu veřejného prostranství ukončit obratištěm, nepropojovat s ulicí Zákoutí a Příkrá.

Jako majitelé dotčených nemovitostí vnímáme tuto změnu územního plánu jako absolutně nepřípustnou. Nelze, aby nová rozvojová lokalita **Zy-3 Pod Palackého vrchem** vznikala na úkor stávající zástavby na ulici Zákoutí, Příkrá a Ostrá. Stávající územní plán velice správně tuto lokalitu napojuje samostatnou komunikací ze směru od vodárny na Palackého vrchu z ulice U Vodárny. Ulice U Vodárny je dvoupruhová silnice lemovaná výškově odděleným chodníkem pro pěší, konstruovaná i pro průjezd autobusové linky, nyní linka 53. Silnice vede kolem VUT, technologického parku a ne v bezprostřední blízkosti zástavby RD a BD. Tato ulice také nabízí přímé napojení na obchvat z ulice Hradecká.

Navrhovaná změna ÚPmB – předmětné řešení - zamýšlí napojit novou rozvojovou lokalitu již přes stávající zástavbu RD situovaných v těsné blízkosti komunikace na ulicích Zákoutí, Příkrá, Ostrá. Tato zástavba byla koncipovaná jako rezidenční lokalita s neprůjezdnými zónami s minimálním provozem, pro rezidenty. Ulice Zákoutí je slepá, do ulice Příkrá je dokonce zákaz vjezdu. Nové zamýšlené napojení z rohu ulic Zákoutí a Příkrá, by znamenalo porušení celé této koncepce rezidenčního bydlení v celé této čtvrti. Do oblasti těchto ulic vede pouze jedno napojení po ulici Vychodilova. Z této ulice se vjíždí do slepé ulice. Komunikace je zde úzká s velkým převýšením se třemi 180 stupňovými zatáčkami. V zimním období jsou tyto ulice často špatně sjízdné. Ulice Příkrá má zákaz vjezdu a v zimě bývá nesjízdná. Ulice Vychodilova, Ostrá a Zákoutí nemají chodníky ani žádné přechody takže již nyní je zde pohyb chodců, zejména dětí, značně nebezpečný.

Všechny tyto stávající komunikace byly budovány svépomocí v 70- tých letech minulého století jako příjezd k RD budovaných svépomocí v rámci tehdejší družstevní výstavby a nejsou stavěné pro mnohonásobně větší provoz než nyní. Všechny takto svépomoci stavěné RD byly v této lokalitě zakládány v prudkém svahu a mnohonásobně zvýšený průjezd nebo i dlouhodobý průjezd těžké stavební techniky by nepochybně narušil statiku těchto stávajících staveb, vznikaly by tak škody na majetku vlastníků jednotlivých dotčených staveb.

Samotné napojení k nově zamýšlené komunikaci v rohu ulic Zákoutí a Příkrá považujeme za nepřípustné. Není možné aby vznik nové rozvojové lokality takto hrubě negativně narušil stávající zástavbu a její obyvatele. Útvar hlavního architekta naprojektoval tuto komunikaci přes pozemky – parkovací nájezdy do garáží- stávajících obyvatel. Dle našich informací tito vlastníci, jejichž pozemky jsou dotčeny předmětným řešením, s ním také zásadně nesouhlasí, jejich pozemky by jím byly zcela zdevastovány, proti předmětnému řešení podali rovněž námitky. Za takového stavu je realizace předmětného řešení absolutně nemožná, pozemky, po kterých by prodloužení ulice Příkré mělo vést jsou soukromými pozemky, které jejich vlastníci neprodají a vyvlastnění je nereálné, neboť k tomu neexistuje žádný veřejný zájem, nýbrž zájem soukromý, a to pravděpodobně investora do zřízení nové plochy bydlení, který toto předmětné řešení prosadil za účelem úspory finančních prostředků oproti zbudování přístupové komunikace dle stávajícího územního plánu. To vše za situace, kdy existuje ve stávajícím územním plánu rozumné, technicky nepochybně vhodnější řešení, snáze proveditelné, které nebude bezprostředně ohrožovat a poškozovat vlastníky nemovitostí tak, jako řešení předmětné.

Realizace předmětného řešení v předmětném místě je ze stavebnětechnického hlediska absolutně vyloučena. Nově vzniklá komunikace by zde vedla přes dvě 90 stupňové zatáčky s význačným převýšením v místě úzkém cca 3 m. Technická realizace předmětného řešení je neproveditelná, muselo by dojít ke zbourání některých stávajících staveb. Do nové lokality , kde nepochybně vzniknou stovky nových domů, by tímto nevhodně naprojektovaným místem, mohlo denně projet stovky i tisíce automobilů. Také je nepřípustné aby tudy projížděla veškerá těžká stavební technika, s ohledem na již výše uvedenou technickou nemožnost takového zatížení pro naši i okolní nemovitosti, kdy opakovaný a dlouhodobý průjezd těžko techniky, stavba přípojek by narušila statiku celé oblasti a způsobila poškození naší i okolních nemovitostí. Nájezd do této zatáčky znamená přeřadit na 1. převodový stupeň. Naše nemovitost i my její obyvatelé, i obyvatelé okolních nemovitostí, bychom byli vystaveni obrovským emisím výfukových plynů, hluku, otřesům, nebezpečnému provozu mnoha vozidel na úzké ulici bez chodníku, vyprojektované pro obsluhu rezidenční čtvrti zakončené slepou ulicí, tedy koncipované na nízký provoz, nikoli jako průjezdné komunikace do další obytné čtvrti. A to

nepochybně i v nočních hodinách, a to jak v přední části domu, kdy několik metrů od silnice jsou koncipovány obytné místnosti, stejně tak i v zadním traktu, kde jsou směrem do zahrad k lesu umístěné ložnice i venkovní posezení. Ve večerních a nočních hodinách by docházelo od projíždějících automobilů i ke světelnému znečištění, zejména do zadních částí domu.

Ze všech shora uvedených důvodů je zřejmé, že by se nám vlastníkům dotčené nemovitosti výrazně zhoršila kvalita bydlení, došlo by k výraznému snížení ceny naší nemovitosti, ke zhoršení životního prostředí (ovzduší, klidu, zóny oddechu – devastace přilehlého lesa, který slouží k oddechu a rekreačním účelům), došlo by k poškození naší nemovitosti narušením naší stavby průjezdem těžké techniky, stavbou a následným hustým provozem způsobeným obyvateli nové plochy bydlení. Tím vším by byla nenapravitelně narušena a poškozena naše vlastnická práva, a to vše pouze v zájmu, jak už bylo výše uvedeno, úzké skupiny investorů. Je nám zřejmé, že rozvoj bytové zástavby je v zájmu města, nicméně **trváme na tom, aby přístupová cesta k nové ploše bydlení Zy-3 Pod Palackého vrchem byla realizována dle stávajícího územního plánu.** Není žádného rozumného, opodstatněného a zároveň zákonného důvodu, aby byla realizována předmětným řešením – prodloužením ulice Příkré a zákoutí.

Předmětným řešením by dále bylo vážně **ohroženo okolní životní prostředí**, zejména les, na jehož úkor má výstavba nové obytné plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem probíhat. Pozemky k výstavbě jsou oproti stávajícímu územnímu plánu nově protaženy až na samou hranici lesa. Zóna oddechu a rekreace pro obyvatele se tak výrazní zmenší, dojde k narušení rovnováhy životního prostředí, kvality lesa, stávajících biokoridorů, konkrétně nadregionální biocentra a nadregionální biokoridory s vloženými regionálními a lokálními biocentry ve svých osách - nadregionálního biocentra (NRBC) 30 Podkomorské lesy, části nadregionálních biokoridorů (NRBK) K 129 a K 139 v prostoru jejich os. Bude tak ohrožena stávající biodiverzita lesa a ohroženy stávající a zejména chráněné rostlinné a živočišné druhy.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341772/2021
Námitky

MMB/0341772/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Rozvojová lokalita Zy-3 je vymezena v kontinuitě věcného obsahu dosud platného ÚPmB, kde je v předmětném území vymezeno více návrhových ploch bydlení. Dopravní obsluha území je vymezena plochami komunikací a prostranství místního významu. Nový územní plán stavebně nevyužité návrhové území vymezuje jako rozvojovou lokalitu Zy-3. Jde o svažité území jehož možnosti dopravní a technické obsluhy byly prověřeny v územně plánovacím podkladu - územní studii "Územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem" - dopracování (zpracovatel Pelčák a partner,11/2014). Proto bylo do návrhu ÚP promítnuto řešení - vymezené plochy veřejných prostranství, které území dopravně obslouží v prověřených technických parametrech komunikací. Uvedená ÚS se s ohledem na svažitý terén zabývala i možnostmi situování zástavby v návaznosti na navržený systém dopravní obsluhy.
Omezení plynoucí z limitů, či dalších informací a údajů jsou značeny v koordinačním výkrese č. O.1 a popsány v kartě lokality v textové části Odůvodnění. Podmínky pro umisťování staveb na jednotlivých pozemcích (zde např. v námitce uvedena vzdálenost od lesa) jsou předmětem řešení až v rámci následných územních řízení. Územní plán vymezuje funkční plochy a podmínky zástavby v těchto plochách. Lokalita Zy-3 pro rozvoj bydlení s vymezeným dopravním napojením zůstane v návrhu ÚP ponechána. Předmětná plocha veřejných prostranství není součástí veřejně prospěšných staveb, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Zajištění prostupu územím je tedy podmíněno souhlasem vlastníků pozemků. Pokud se z nějakého důvodu nepodaří dosáhnout shody, zůstane v území zachován stávající stav využití pozemků. Námitce se nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29-06-2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30-06-2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1916

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0341775/2021
listy: 1 druh: přílohy
mmb1es7d2f7014 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:	tel. č.

Jsem - nejsem*) občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na[redacted]nou

katastrální území …Kohoutovice…… parc. č. [redacted].

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.
V …Brně. dne 27.6.2021 Podpis: …. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341775/2021
Námitky

MMB/0341775/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 29 -06- 2021 17
Č.j. MMB:
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a roz
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB:
Příl.:

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

1915

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0341780/2021
listy: 1 přílohy
druh
mmb1es7d2f701a 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:	tel. [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na[redacted]ou	
katastrální území …Kohoutovice……	parc. [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 27.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341780/2021
Námitky

MMB/0341780/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341785/2021
listy: 1 přílohy:
druh:

mmb1es7d2f7020 Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1914

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl .....

Identifikační údaje podatele

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 na[redacted]u katastrální území …Kohoutovice…… parc. č[redacted]	

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…1…… celkový počet stran všech příloh…2……

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 27. 6. 2021	Podp[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341785/2021
Námitky

MMB/0341785/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

2431

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341787/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7022

DS

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území 795674 Žebětín parc. č.: [redacted]

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

Městská část	Brno Žebětín
Katastrální území	795674 Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zn-11 Kamechy

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **2**

Tímto podávám námitku pro zařazení rozvojové lokality Zn-11 Kamechy mezi plochy W/v3 – tj. jako plochu zastavitelnou pro komerční vybavenost s výškovou úrovní zástavby 6-16 m s lokální dominantou do 25m. Navržená změna výstavby jakéhokoliv komerčního objektu v lokalitě Zn-11 nepřinese sídlišti Kamechy žádný rozvoj, naopak s ohledem na v příloze popsané negativní dopady na ekologii, kvalitu bydlení, zdraví obyvatel, kulturně společenský aspekt, sociální i ekonomické hledisko naopak dojde k degradaci a úpadku!!! A následnému odlivu obyvatel, jelikož v této klidné lokalitě dojde k zásadnímu narušení hlavní výhody tohoto sídliště, a to klidné lokality s dostatkem zeleně a klidu. Nové využití území komerční vybavenost je na tolik obsáhlé, že zde může vzniknout takřka cokoliv, např. hospoda, noční klub, kasino, domov důchodců, ubytovna, hotel, obchodní dům, kancelářský dům (který se změní na bytový dům). Tato varianta využití území je zcela v rozporu se všemi aktuálními trendy ZDRAVÉHO MĚSTA, ZDRAVÝCH OBYVATEL, TRVALÉHO A UDRŽITELNÉHO ROZVOJE S MINIMÁLNÍM NEGATIVNÍM DOPADEM NA OKOLNÍ KRAJINU A PŘÍRODU.

Z toho důvodu je jediná možná varianta, aby lokalita Zn-11 byla zařazena jako plocha městské zeleně, případně plocha pro volnočasovou rekreaci. Vybudování hřiště, výsadba stromů, doplnění laviček a vytvoření prostoru, který bude obyvatele podporovat k aktivnímu a bezpečnému trávení volného času, sportu, setkávání s přáteli a sousedy, budování společenských vazeb a komunitních aktivit, to je ten rozvoj, který tato lokalita potřebuje!

Jako hlavní důvody uvádím v příloze.

22.6.2021	Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

Příloha č. 1

NÁMITKA K UPRAVENÉMU NÁVRH NOVÉHO ÚPmB - opakované veřejné projednání

Celá lokalita nově budovaného sídliště Kamechy je velmi předimenzovaná zástavbou jednotlivých bytových domů a je prakticky bez jakýchkoliv souvislejších ploch zeleně! Jednotlivé bytové domy jsou vystavěny ve zcela minimálních rozestupech a na jednotlivých ulicích není prakticky žádná jiná plocha než chodník nebo silnice. Z urbanistického hlediska je tato zástavba ještě daleko horší než tolik kritizovaná sídliště budovaná převážně v 70. a 80. letech minulého století např. v Bohunicích. Zároveň jsou „Kamechy" velmi striktně ohraničeny z východní strany silnicí na ulici Říčanská a dále ze severu a západu silnicemi na ulicích Vejrostova a Hostislavova a z jižní strany pak navazuje bystrcká část tohoto sídliště. Z důvodu této bariéry je pak sídliště „odříznuto" od navazující volné krajiny. **Jedinou souvislejší plochou zeleně, která v takto uzavřeném sídlištním komplexu zbývá, je pouze místo pro uvažovanou rozvojovou lokalitu Zn-11.** A to i v souvislosti s plánovaným záměrem o prodloužení tramvajové trati do sídliště Kamechy, jejímž vybudováním bude zřejmě zcela zničen pás jediných vzrostlých stromů mezi ulicemi Listnatá a Přírodní.

Zařazení lokality Zn-11 jako plocha zastavitelná pro komerční využití bude mít zásadně:

A) NEGATIVNÍ EKOLOGICKÝ vliv na celou oblast sídliště Kamechy.

- **ztráta zeleně negativně ovlivní mikroklima v dané oblasti** – budou se prohlubovat problémy spojené se vznikem tzv. tepelného ostrova v důsledku chybějící zeleně a maximální zastavěnosti území.
- **ztráta zeleně negativně ovlivní také schopnost oblasti zadržovat vodu** – svažitý, maximálně zastavěný terén a prakticky nulová plocha zeleně zejména vzrostlých stromů jen urychlí odvod dešťové vody do kanalizace namísto toho, aby mohla být využita v krajině.
- **ztráta zeleně negativně ovlivní druhovou rozmanitost vegetace**
- **ztráta zeleně negativně ovlivní druhovou rozmanitost zejména hmyzu, drobnějších ale i větších živočichů (ještě se snažících se o přežití).**
- **výstavba komerčního objektu negativně zasáhne a ovlivní sousedící lokalitu Žebětínského rybníka, která je přírodní památkou s biotopem zvláště chráněných druhů živočichů**
- **ztráta zeleně tak v konečném důsledku bude mít zcela negativní ekologický vliv na život všech obyvatel sídliště Kamechy.**

Nechceme dopustit to, abychom další výstavbou a necitlivým zásahem přišli i o poslední souvislejší plochu zeleně!!! A aby se názvy ulic jako Žabí, Křepelčí, Přírodní, Listnatá, Lišejníková, ... staly pomníčkem a nehezkou připomínkou toho, co jsme zničili a o co jsme nenávratně přišli!

B) NEGATIVNÍ VLIV NA KVALITU BYDLENÍ v sídlišti Kamechy

Negativní ekologické vlivy samozřejmě ve svém důsledku budou mít i negativní vliv na kvalitu bydlení v dané oblasti. Předimenzovaná bytová zástavba, absence zelených i jiných rekreačních ploch již nyní způsobují obyvatelům značné problémy. Případná výstavba komerčního objektu v lokalitě Zn-11 by již existující problémy prohloubila a zároveň přinesla ještě další:

- **zvýší se dopravní provoz v lokalitě a tím i bezpečnost**
- **lokalita se bude potýkat s nedostatkem parkovacích míst**
- **zvýší se rušnost v zóně sloužící hlavně pro bydlení**
- **zvýší se hlučnost**
- **zvýší se prašnost a emise dalších zplodin**
- **zvýší se produkce odpadu**
- **dojde ke ztrátě soukromí**
- **naruší se komfort bydlení nadměrným stíněním a úbytkem denního světla**
- **dojde k výrazné změně rázu krajiny – nenávratně bude ztracen jedinečný výhled směrem na západ do okolní krajiny**

C) NEGATIVNÍ VLIV NA ZDRAVÍ obyvatel sídliště Kamechy

Zcela zřejmě se zde projeví provázanost jednotlivých negativních ekologických vlivů a negativních vlivů na kvalitu bydlení také do zdraví obyvatel. Zvýšená teplota, hlučnost, sucho, prašnost, emise se projeví ve **fyzické zátěži na lidský organismus**. Ztráta soukromí, bezpečnosti, zvýšení rušnosti, absence zeleně, či ploch pro volnočasové rekreační aktivity budou mít zase **negativní vliv na psychickou pohodu a zdraví obyvatel.**

D) NEGATIVNÍ KULTURNĚ SPOLEČENSKÝ vliv na obyvatele sídliště Kamechy

Jak již bylo uvedeno předimenzovaná zástavba, absence zeleně a prakticky i jakékoliv jiné další plochy pro aktivní odpočinek a trávení volného času neumožňuje dostatečné potkávání obyvatel, vytváření společenských vazeb a zkvalitňování komunitního života.

Prosím uvědomte si, že prakticky v celém sídlišti není žádná plocha, kde by mohli rodiče s dětmi aktivně trávit volný čas ať již hrou nebo sportem na hřišti. V místě bydliště si děti mohou hrát pouze na chodníku mezi jednotlivými domy, nebo na přilehlém parkovišti, což samozřejmě taktéž nepřispívá k jejich bezpečnosti.

Neexistuje zde žádná plocha, kde by obyvatelé mohli trávit volný čas v poklidném společenském kontaktu např. při posezení v zeleni na lavičce. S ohledem na skutečnost, že celé sídliště je odříznuto od okolní krajiny, není zajištěna dobrá a především bezbariérová průchodnost sídlištěm do navazující krajiny, tak pro obyvatele se sníženou mobilitou může být velmi náročné, případně zcela nemožné se do této okolní přírody dostat, a oblast Zn-11 by tak pro ně mohla být prakticky jediným místem s přírodní vegetací.

Pro celou oblast sídliště Kamechy je vybudován pouze jediný přechod při ulici Říčanská a Vejrostova, přes který se můžete bezpečně dostat do volné krajiny k turistickým trasám. S ohledem na tyto značné vzdálenosti jsou obyvateli k přechodu do volné navazující krajiny využívána i jiná místa silnice na ulici Hostislavova. Výstavba komerčního objektu v této části s sebou ponese zvýšený provoz, což se opět negativně projeví na bezpečnosti obyvatel.

D) NEGATIVNÍ EKONOMICKÉ HLEDISKO

Je pravděpodobné, že ani z ekonomického hlediska nebude případná komerční výstavba mimořádně přínosná. Svou lokací bude vytvářet jednak nesourodý předěl z volné krajiny do klidné oblasti bydlení a zároveň svým umístěním mimo hlavní „komerční zónu" při ulici Říčanská nebude toto místo dostatečně atraktivní pro zákazníky (vzdálenost od ostatních komerčních ploch, vzdálenost od MHD). Velikost a tvar pozemku jsou taktéž velmi limitující faktor pro rozlohu případného nového komerčního objektu. Lze předpokládat, že obchodní plocha bude mít pouze lokální význam a z ekonomického hlediska bude víceméně nerentabilní. Důkazem toho je i skutečnost, že některé nebytové prostory, které jsou součástí již postavených bytových domů, zůstávají stále neobsazené. Ze strany obchodníků a poskytovatelů služeb o ně není zájem. Nastupující trend on-line nákupů naopak přispívá k zániku drobných provozoven, nelze tedy přepokládat, že by nový komerční objekt zajistil rozvoj oblasti, přinesl nová pracovní místa a ekonomický zisk.

Pomineme-li ekonomické hledisko, tak lokalita Zn-11 není ani nejvhodnější pro výstavbu objektu pro sociální účely – domov důchodců, právě s ohledem na potřeby klientů takového zařízení. Velikost a tvar pozemku bude opět limitující pro výstavbu, objekt umístěný při hlavní silnici Hostislavova bude vystaven zvýšeným hladinám hluku, prachu, provozu. Objekt bude umístěn v nejnižší úrovni svažitého terénu celého sídliště, bude nutné překonat výrazné stoupání/klesání k/od ulice Říčanská, kde je zastávka MHD, prodejna potravin a soustředěna většina ostatních komerčních objektů pro obchod a služby. V zimním období při vzniku ledovky se velmi svažující chodníky stávají prakticky neschůdné. A samozřejmě naprostá absence městské zeleně s bezbariérovým přístupem v přímém dosahu takového objektu rozhodně také nebude vytvářet vhodné prostředí pro klidné stáří.

MMB/0341787/2021
Námitky

MMB/0341787/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s vymezením plochy komerční vybavenosti W/v3, která je součástí rozvojové lokality Zn-11 Kamechy. Požadováno je využití jako plocha městské zeleně nebo plocha pro volnočasovou rekreaci.
Předmětná plocha je určena již stávajícím platným ÚPmB jako stavební - je definovaná jako návrhová plocha pracovních aktivit – plocha pro výrobu PV. Ta zde byla vymezena za účelem umožnit vznik pracovních příležitostí pro obytný soubor Kamechy, který v současné době čítá okolo 5.000 obyvatel, kteří denně dojíždějí do zaměstnání mimo tento obytný soubor. Žádoucí je tedy i nadále ponechat v území funkční využití, které může k vytvoření pracovních příležitostí přispět či sanovat chybějící vybavenost tohoto obytného souboru, např. možnost umístit zde zařízení sociální péče.
K předmětné ploše podala připomínku i městská část Brno-Žebětín, která požaduje změnu využití plochy W/v3 na plochu veřejné vybavenosti V/v2 pro účely možnosti umístění potřebné vybavenosti pro městskou část. Předmětné pozemky jsou v majetku statutárního města Brna.
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 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Žebětín změnit způsob využití na plochu veřejné vybavenosti V. 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 zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.
Zařazení do ploch veřejné vybavenosti V bude lépe odpovídat návaznosti na stávající bytovou zástavbu, kvalitní přírodní okolí a cílové využití lokality. Výšková úroveň bude snížena na hodnotu 2 – tj. výškové rozpětí 3-10 m.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341791/2021
listy: 1 přílohy
druh

mmb1es7d2f7026 Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
1913

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:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 29 -06- 2021
17
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Jsem - ~~nejsem~~ občan města Brna

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

katastrální území ...Kohoutovice..... parc. č. [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..1..... celkový počet stran všech příloh..2.....

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 27.6.21	Podp[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341791/2021
Námitky

MMB/0341791/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

2432

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

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341797/2021
listy: přílohy:1
druh: list:
mmb1es7d2f702d

Jméno, příjmení / Název společnosti	Masarykova univerzita
Datum narození/ Identifikační číslo	00216224
Trvalé bydliště/ sídlo	Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

E-mail: riha@rect.muni.cz tel. č.: 725 829 313

DS

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

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

katastrální území Bohunice parc. č. 1334/8 a 1338/65

katastrální území Nový Lískovec parc. č. 434/1 a 438/1

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

Městská část	Bohunice, Nový Lískovec
Katastrální území	Bohunice, Nový Lískovec
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Univerzitní kampus Bohunice
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Be - 12

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

V návaznosti na zveřejnění upraveného návrhu připravovaného územního plánu města Brna (2021) podáváme doplnění Námitky č. 1 Masarykovy univerzity č.j.: MU-IS/120086/2020/1198604/RMU ze dne 26. 6. 2020 ve věci pozemků p.č. 434/1 a p.č. 438/1, oba v k.ú. Nový Lískovec.
Jedná se o lokalitu, která je v současné době v upraveném návrhu připravovaného ÚPmB (2021) označena jako rozvojová lokalita Be-12 Atletická hala Bohunice; S/v3 – plocha sportu – volná (výšková zastavitelnost 6-16 m s lokální dominantou do 25 m).
Vzhledem k tomu, že tato lokalita přímo navazuje na stávající Univerzitní kampus Bohunice, má Masarykova univerzita (dále jen „MU“) zájem na dalším rozvoji tohoto území pro účely svých vzdělávacích, vědeckých a sportovních aktivit. Konkrétně má zájem v severní části tohoto území realizovat stavbu sportoviště celouniverzitního významu, které bude mj. sloužit pro vzdělávací potřeby Fakulty sportovních studií MU, a v jižní části vybudovat další zařízení úzce spolupracující a svou činností přímo navazující na vědeckou činnost Přírodovědecké, Farmaceutické a Lékařské fakulty MU v oblasti biomedicíny a biotechnologií, jejichž cílem bude podpora přenosu výsledků výzkumu a vývoje mezi univerzitními institucemi a podnikatelskými subjekty, vč. technologických start-upů a souvisejícího ubytování, stravování, administrativy a služeb.

MU vlastní v předmětné lokalitě pozemky p.č. 434/1 a 438/1 v k.ú. Nový Lískovec a pozemky p.č. 1334/8 a 1338/65 v k.ú. Bohunice. S ohledem na výše uvedené skutečnosti doplňujeme tímto Námitku č. 1 MU č.j.: MU-IS/120086/2020/1198604/RMU ze dne 26. 6. 2020 a **žádáme o rozdělení této lokality a zařazení:**

1

- pozemků p.č. 1334/8 a 1338/65 v k.ú. Bohunice v majetku MU a dále pozemků p.č. 1334/5, 1334/7, 1334/9, 1338/61 (část), 1333/15, 1333/16, 1333/2, 1333/21, 1333/22, 1338/2 a 1338/12 v k.ú. Bohunice **do plochy V/a5 – plocha veřejné vybavenosti – areálová** (výšková zastavitelnost 12-28 m s lokální dominantou do 40 m)**, která bude na východě navazovat na stávající Univerzitní kampus Bohunice, tj. na území se stejným způsobem využití;**

1

2

- pozemků p.č. 434/1 a 438/1 v k.ú. Nový Lískovec v majetku MU (odůvodnění viz Námitka č. 1 MU č.j.: MU-IS/120086/2020/1198604/RMU ze dne 26. 6. 2020) a dále pozemků p.č. 437/12, 435, 431/1, 430/1, 429/1, 433/2, 381/2, 426/2, 424/2, 381/3, 402/1, 384, 380/1, 380/4, 381/7, 378/5, 377 a 2597/59 v k.ú. Nový Lískovec a pozemků p.č. 1334/2, 1334/10, 1333/7 a 1383/4 v k.ú. Bohunice s přihlédnutím k minoritnímu majetkovému zastoupení MU **do plochy C – smíšená obytná nebo W – plocha komerční vybavenosti, které obě umožnují realizaci vhodných doplňkových aktivit k hlavní činnosti MU.**

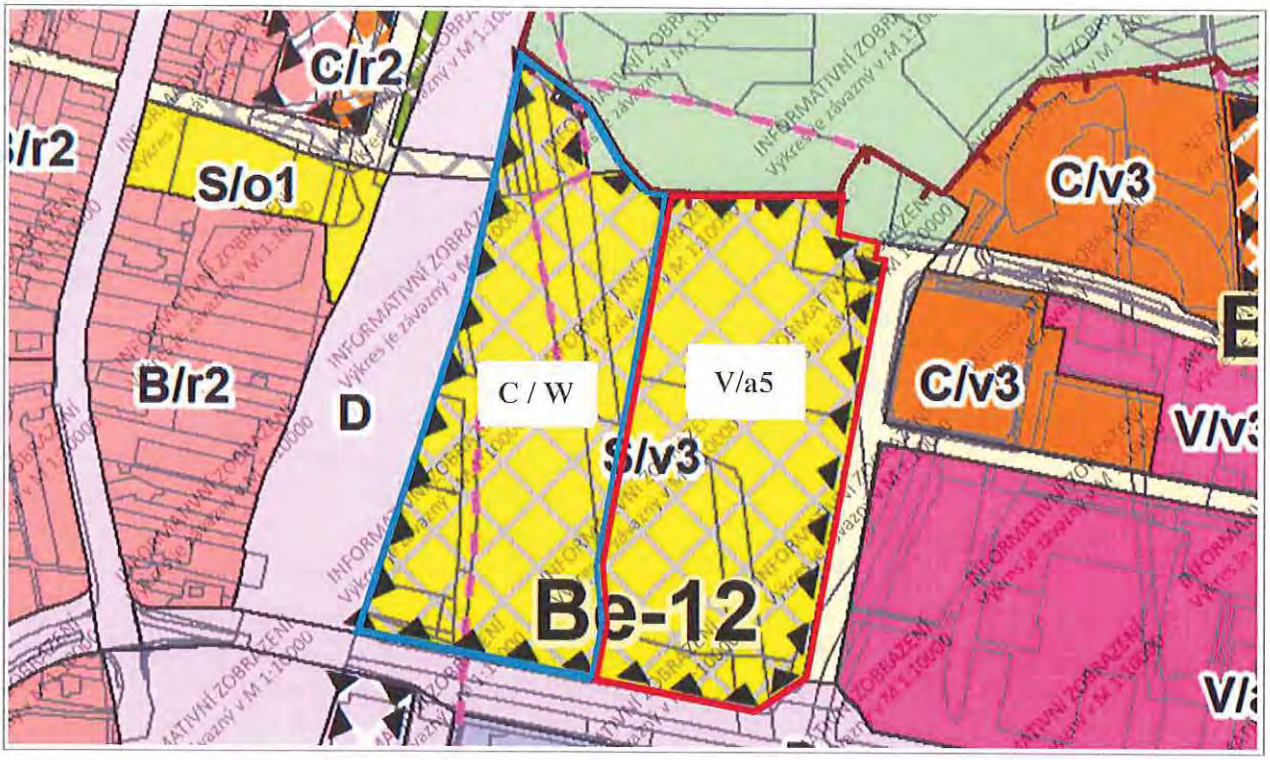
2

Pro úplnost uvádíme, že námitkám MU podaným v roce 2020 byl přidělen identifikátor (číslo jednací) **MMB/0267383/2020**

V případě jakýchkoli dotazů či požadavků na doplnění se prosím obracejte na Ing. Tomáše Říhu, vedoucího Provozního odboru RMU, email: riha@rect.mni.cz, tel.č.: 725 829 313.

V Brně dne 29. 6. 2021	Podpis: Mgr. Marta Valešová, MBA, kvestorka

**nehodící se škrtněte*



Kvalifikovaný elektronický podpis:
Mgr. Marta Valešová
2021.06.29 16:02:49 CEST

MMB/0341797/2021
Námitky

MMB/0341797/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je požadováno vymezení pozemků p.č. 1334/8, 1338/65 v k.ú. Bohunice ve vlastnictví Masarykovy univerzity a navazujících pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna z plochy S/v3 na plochu V/a5. Zastavitelná plocha sportu S/v3 mezi ulicemi Bítešská a Netroufalky je již dlouhodobě v platném ÚPmB vymezená jako návrhová zvláštní plocha pro rekreaci-R, které z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v Návrhu nového ÚPmB odpovídá plocha sportu-S. Přičemž na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna již bylo vydáno územní rozhodnutí pro atletickou halu, na pozemcích Masarykovy univerzity, jak je uvedeno v námitce, se předpokládá sportoviště celouniverzitního významu a další zařízení s vědeckou činností. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tedy vyvážený rozvoj všech složek vyjádřený v územním plánu plochami s rozdílným způsobem využití. S ohledem na výše uvedené a z hlediska vyváženosti vymezování ploch s rozdílným způsobem využití jak v městě Brně, tak městské části Brno- Bohunice a Brno-Nový Lískovec, není žádoucí a potřebné plochy sportu S/v3 měnit na plochy veřejné vybavenosti-V.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je požadováno vymezení pozemků p.č. 434/1 a 438/1 v k.ú. Nový Lískovec ve vlastnictví Masarykovy univerzity a navazujících pozemků ve vlastnictví třetích osob z plochy S/v3 do plochy smíšené obytně-C, případně plochy komerční vybavenosti -W.

Přitom v souladu s uplatněnou námitkou po prvním veřejném projednání byla část pozemků ve vlastnictví Masarykovy univerzity po hranici zastavěného území vymezen z plochy lesa do plochy S/v3 a zrušena zastavitelná plocha veřejného prostranství. V městské části Brno-Bohunice jsou vymezeny pouze 3 plochy sportu. Z toho jedna je stabilizovaná s navazující zastavitelnou částí Be-3 avšak s omezenou strukturou zástavby a dvě zastavitelné Be-2 a Be-12. Z hlediska vyváženosti vymezování ploch s rozdílným způsobem využití jak v městě Brně, tak městské části Brno-Nový Lískovec a Brno-Bohunice, není žádoucí část plochy sportu S/v3 vymezit do zastavitelné plochy veřejné vybavenosti-C umožňující bydlení. Těchto ploch na rozdíl od ploch sportu je v městské části a navazujícím území (viz např. Západní brána) navrženo dostatek, rovněž tak zastavitelných ploch komerční vybavenosti-W.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341798/2021
listy 1 přílohy
druh:

mmb1es7d2f702e Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB:
Příl.:

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

1912

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 29 -06- 2021 17
Č.j. MMB:
Příl.:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na[redacted]u

katastrální území …Kohoutovice…… parc. [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 34303, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh…1…… celkový počet stran všech příloh…2……

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.
V …Brně. dne 24.6.2021 Podp[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341798/2021
Námitky

MMB/0341798/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

2433

Mgr. Filip Nečas
advokát

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341799/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f702f

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

V Brně dne 29. 6. 2021

DS

podatelé:

1. [redacted]
2.

oba právně zastoupeni:

Mgr. Filipem Nečasem, advokátem se sídlem Malinovského náměstí 603/4, 602 00 Brno, zapsaným v seznamu advokátů České advokátní komory pod ev. č. 18242 *(plná moc k zastupování přílohou)*

Námitky k návrhu Územního plánu města Brna

Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje vyvěsil a zveřejnil na své úřední desce veřejnou vyhlášku ze dne 13. 5. 2021, č. j. MMB/02333240/2021, kterou oznámil opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna („dále jen ***„návrh územního plánu"***) a dále, že ve lhůtě do 29. 6. 2021 mohou dotčení vlastníci uplatnit své námitky k návrhu územního plánu.

Podatelé jsou podílovými spoluvlastníky bytové jednotky č[redacted] v katastrálním území Sadová zapsané na LV č. [redacted] a s ní spojeného podílu na společných částech pozemků parcelních čísel [redacted] a také pozemku parcelního čísla [redacted] jehož součástí je budova č. p. [redacted] v níž se uvedená bytová jednotka nachází, vše v katastrálním území Sadová, zapsané na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno–město (dále jen **„nemovité věci podatelů"**).

Nemovité věci podatelů sousedí mimo jiné s pozemky parcelních čísel [redacted] vše v katastrálním území Sadová zapsané na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno–město (dále jen **„předmětné nemovité věci"**).

Předmětné nemovité věci jsou podle stávající územně plánovací dokumentace zařazeny mimo zastavěné území města, avšak do plochy BC čistého bydlení s indexem podlažní plochy BC. Tyto pozemky slouží jako veřejná prostranství pro obyvatelé husté zástavby v lokalitě, kde se nachází i nemovité věci podatelů.

Podle návrhu územního plánu mají být předmětné nemovité věci zařazeny do zastavěného území, a to do plochy bydlení B/v3, tj. ploch pro volnou zástavbu s výškovou úrovní zástavby 6 až 16 metrů a s lokální dominantou až 25 metrů.

Podatelé jsou tak návrhem územního plánu dotčeni na svém vlastnickém právu, když návrh územního plánu má umožnit výškovou zástavbu předmětných nemovitých věcí budovami až do výšky významně přesahující výšku stávající zástavby, a to na úkor veřejného prostranství, kterých je v lokalitě s ohledem na dosavadní hustou zástavbu bytovými domy nedostatek. Navíc lokalita pro takovou zástavbu není připravena, v území se nenachází

dostatečná občanská vybavenost, stávající obyvatelé mají problém zaparkovat svá vozidla, dostupnost městské hromadné dopravy v území je chabá. Je třeba také zmínit, že bytová jednotka podatelů se nachází v nižších patrech budovy a zástavba předmětných nemovitých věcí její hodnotu podstatně sníží, zhorší oslunění a osvětlení obytných místností této bytové jednotky a významně sníží oblohovou složku coby součást pohody bydlení podatelů.

Z těchto důvodů podatelé uplatňují k návrhu územního plánu ve stanovené lhůtě níže uvedené námitky.

Námitka č. 1 **Zařazení předmětných nemovitých věcí do plochy bydlení naruší kvalitu prostředí**

dotčená nemovitá věc:	nemovité věci podatelů předmětné nemovité věci
dotčená část návrhu územního plánu:	2.1 hlavní výkres (plocha bydlení B/v3) O1 koordinační výkres (plocha bydlení B/v3)

1

Podle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území mají být plochy pro bydlení vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí. Kvalita prostředí se však zařazením předmětných nemovitých věcí do plochy bydlení B/v3 zásadně naruší.

Součástí kvality prostředí je také pohoda bydlení současných obyvatel lokality (mimo jiné podatelů). Zastavění stávajícího veřejného prostranství na předmětných nemovitých věcech výškovými budovami (16 až 20 metrů výšky) by vedlo ke zhoršení pohody bydlení podatelů hned v několika ohledech.

Podatelé by přišli o možnost dalšího využití veřejného prostranství coby součástí kvalitního prostředí k bydlení. Stejně tak zástavba na předmětných nemovitých věcech povede nutně k úbytku oblohové složky v bytové jednotce podatelů a ke zhoršení oslunění a osvětlení obytných prostor této bytové jednotky.

Zástavba na předmětných nemovitých věcech povede také ke zvýšení nároků na dopravní obslužnost a parkovací stání, přičemž návrh územního plánu tuto skutečnost vůbec neřeší.

Podatelé proto navrhují, aby předmětné nemovité věci nebyly zařazeny do plochy bydlení, nýbrž do plochy odpovídající jejich dosavadnímu využití, tj. do plochy veřejných prostranství.

1

Námitka č. 2 **Zařazení předmětných nemovitých věcí do plochy s regulativem v3 naruší kvalitu prostředí**

dotčená nemovitá věc:	nemovité věci podatelů předmětné nemovité věci
dotčená část návrhu územního plánu:	2.1 hlavní výkres (plocha bydlení B/v3) O1 koordinační výkres (plocha bydlení B/v3)

2

Podle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území mají být plochy pro bydlení vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí. Kvalita prostředí se však zařazením předmětných nemovitých věcí do plochy bydlení B/v3 zásadně naruší.

Součástí kvality prostředí je také pohoda bydlení současných obyvatel lokality (mimo jiné podatelů). Zastavění stávajícího veřejného prostranství na předmětných nemovitých věcech výškovými budovami (16 až 20 metrů výšky) by vedlo ke zhoršení pohody bydlení podatelů hned v několika ohledech.

2

2

Volná struktura zástavby (v) s výškovou úrovní zástavby 3 umožňující zástavbu až do výšky 16 metrů, respektive 25 metrů v oblasti, kde je již nyní hustá zástavba bytových domů problematická z hlediska udržení dostatečné kvality prostředí, je nepřípustná.

Ostatně hned „přes cestu" se nachází lokalita Sa – 1 Sadová – východ, u níž je v části charakteristika lokality, rozvoj lokality a ochrana hodnot stanoveno, že podél ulice Menšíkova má být navržena jen nízkopodlažní rezidenční zástavba (B/r2). Tato část lokality je přitom umístěna níže než předmětné nemovité věci, avšak hned naproti předmětných nemovitých věcí. V daném ohledu podatelé považují za zcela iracionální a nepřiměřené, aby na jedné straně ulice byla preferována rezidenční zástavba B/r2, tj. rezidenční nízkopodlažní zástavba s výškovou úrovní 3 až 10 metrů, a na druhé straně ulice, která je umístěna výše v kopci a v těsné blízkosti husté bytové zástavby (včetně nemovitých věcí podatelů) byly regulativy rozvolněny a posunuty na B/v3, tj. volnou zástavbu s výškovou úrovní 6 až 16 metrů, respektive až 25 metrů. Jelikož naopak zasahuje případná zástavba na předmětných nemovitých věcech do kvality prostředí stávajících obyvatel lokality a do práv podatelů významnějším způsobem, měly by být regulativy na předmětných nemovitých věcech zpřísněny, tj. na B/r1, tj. rezidenční nízkopodlažní zástavbu s výškovou úrovní 3 až 7 metrů.

Pokud tedy mají být předmětné pozemky zařazeny do plochy pro bydlení, navrhují podatelé, aby byly předmětné nemovité věci zařazeny do plochy se strukturou zástavby „rezidenční nízkopodlažní" a výškovou úrovní zástavby 3–7 m, tj. s regulativy r1.

2

Námitka č. 3 Zařazení předmětných nemovitých věcí do plochy bydlení B/v3 je nepřiměřené

dotčená nemovitá věc:	nemovité věci podatelů předmětné nemovité věci
dotčená část návrhu územního plánu:	2.1 hlavní výkres (plocha bydlení B/v3) O1 koordinační výkres (plocha bydlení B/v3)

Podatelé mají za to, že navrhovaným zařazením předmětných nemovitých věcí do plochy bydlení B/v3 by došlo k nepřiměřenému zásahu do jejich vlastnického práva k nemovitým věcem podatelů.

Zásah do vlastnického práva podatelů k nemovitým věcem podatelů spočívá ve snížení hodnoty nemovitých věcí podatelů v důsledku narušení kvality prostředí (pohody bydlení) navrhovanou zástavbou na předmětných nemovitých věcech, která i s ohledem na její výškové limity zastíní bytovou jednotku podatelů nacházející se v nižších patrech bytového domu, sníží se oslunění a denní osvětlení obytných prostor takové bytové jednotky, dojde nepochybně též k úbytku oblohové složky a k narušení výhledu z oken a z terasy bytové jednotky, respektive domu, v němž se nachází. Zároveň s sebou nová zástavba na předmětných nemovitých věcech přinese zhoršení stávající nevyhovující situace, kdy obyvatelé okolních bytových domů nemají dostatek parkovacích stání pro svá vozidla, přičemž návrh územního plánu ani tuto situaci neřeší. Nová zástavba na předmětných nemovitých věcech také zvýší hlučnost v okolí.

Po podatelích není možné spravedlivě požadovat, aby byli nuceni strpět takový zásah do jejich vlastnického práva, který není činěn v nezbytně nutné míře ani nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, když za výše uvedené nevyhovující situace v návrhu územního plánu není nijak regulována výstavba na předmětných nemovitých věcech jako tomu je za stávající úpravy (v podobě indexu podlažních ploch). Naopak bylo přistoupeno k rozvolnění regulace a umožnění výstavby co nejvyšších staveb v území nijak prostorově více neregulovaných. Taková změna regulace na předmětných nemovitých věcech není nejšetrnější k vlastnickému právu podatelů k nemovitým věcem podatelů. Naopak se snaží umožnit vystavět v území co nejvýnosnější projekty pro developery bez ohledu na ochranu stávajících obyvatel lokality (včetně podatelů). Návrh územního plánu přitom

3

nabízí prostředky, jak takovou výstavbu, nejméně co do její výškové úrovně, regulovat a hned na protější straně ulice Menšíkova tak činí, když umožňuje zástavbu do maximální výšky 10 metrů. Jiný důvod pro to, aby na druhé straně též ulice byla zástavba umožněna až do maximální výšky 25 metrů, než úmysl pořizovatele vyhovět co nejvíce developerům v území na úkor kvality bydlení stávajících obyvatel, nelze v dané regulaci spatřovat.

V tomto ohledu mají podatelé za to, že navrhované zařazení předmětných nemovitých věcí do plochy bydlení B/v3 nepředstavuje přiměřený zásah do jejich vlastnického práva. Jedná se tedy o protiústavní zásah do vlastnického práva podatelů. Z toho důvodu podatelé navrhují, aby byly předmětné nemovité věci zařazeny do plochy veřejných prostranství, maximálně však do plochy s regulativy r1.

3

[redacted]

Mgr. Filip Nečas
advokát

Plná moc

Zmocnitelé:
1) [redacted]
2) [redacted]

tímto zmocňují

zmocněnce:
Mgr. Filipa Nečase, advokáta zapsaného v seznamu advokátů České advokátní komory pod ev. č. 18242, se sídlem Malinovského náměstí 603/4, 602 00 Brno,

aby zmocnitele zastupoval v plném rozsahu **při podání námitek k návrhu Územního plánu města Brna**, jehož opakované veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje ze dne 13. 5. 2021, č. j. MMB/0233240/2021.

Zmocněný advokát je zejména oprávněn zastupovat zmocnitele v jednotlivých fázích schvalování územního plánu, přijímat jménem zmocnitelů písemnosti, podepisovat a podávat veškeré podněty, návrhy, žádosti, námitky a vyjádření, nahlížet do správního spisu, podávat řádné a mimořádné opravné prostředky, jakož i brát je zpět.

Zmocněný advokát je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitelů a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie.

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

Mgr. Filip Nečas, advokát
IČO: 07068654
evidenční číslo ČAK: 18242
filip.necas@necas-ak.cz
+420 720 144 238
Malinovského nám. 603/4, 602 00 Brno
www.necas-ak.cz

MMB/0341799/2021
Námitky

MMB/0341799/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel do domáhá vymezení plochy veřejného prostranství na pozemcích 109/4, 112/4, 114/8, 116/4, 120/1, k. ú. Sadová. V předmětné lokalitě je stávajícím ÚPmB vymezena plocha čistého bydlení Návrh vymezuje plochu bydlení, a jedná se tedy o kontinuitu v územním plánování. Předmětné pozemky a nemovitosti podatele se nachází ve stávajícím ÚPmB i v návrhu ve stejných plochách o téže předpokládané intenzitě využití. Předmětné pozemky nikdy nebyly koncipovány jakožto veřejné prostranství a stávající přístupnost pozemků je tak pouze vůlí majitele. Nelze se proto dovolávat veřejné přístupnosti. Vzhledem ke skutečnosti že se předmětné pozemky a nemovitosti podatele nacházejí v totožných plochách, není důvodné, aby všechny pozemky nebyly využity pro stejné využití v obdobné intenzitě. Podatel měl možnost se seznámit s touto skutečností a nelze se nyní dovolávat zhoršení pohody bydlení. Zásah do pohody bydlení konkrétním záměrem je řešen až v řízeních, kterými se stavba umisťuje a nepřísluší územnímu plánování. Požadavky na dopravu v klidu jsou dány jak samostatnými závaznými právními předpisy a normami, tak jsou upraveny kapitolou 4.1. a závazné textové části upraveného Návrhu.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pozemky označené "předmětné nemovité věci" a pozemky označené "nemovité věci podatelů" jsou součástí totožných ploch, a to jak ve stávajícím ÚPmB, tak v návrhu nového ÚPmB. Rozdělení dané plochy a stanovení odlišných podmínek výstavby by bylo v rozporu s legitimními očekáváními vlastníků a představovalo by nerovný přístup. Nezbývá než odkázat na námitku č.1.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel do domáhá vymezení plochy veřejného prostranství nebo plochy B/r1 na pozemcích 109/4, 112/4, 114/8, 116/4, 120/1, k. ú. Sadová. V předmětné lokalitě je stávajícím ÚPmB vymezena plocha čistého bydlení Návrh vymezuje plochu bydlení, a jedná se tedy o kontinuitu v územním plánování. Předmětné pozemky a nemovitosti podatele se nachází ve stávajícím ÚPmB i v návrhu ve stejných plochách o téže předpokládané intenzitě využití. Předmětné pozemky nikdy nebyly koncipovány jakožto veřejné prostranství a stávající přístupnost pozemků je tak pouze aktem vůle majitele. Nelze se proto dovolávat veřejné přístupnosti. Vzhledem ke skutečnosti že se předmětné pozemky a nemovitosti podatele nacházejí v totožných plochách, není důvodné, aby všechny pozemky nebyly využity pro stejné využití v obdobné intenzitě. Podatel měl možnost se seznámit s touto skutečností a nelze se nyní dovolávat zhoršení pohody bydlení. Zásah do pohody bydlení konkrétním záměrem je řešen až v řízeních, kterými se stavba umisťuje a nepřísluší územnímu plánování.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341801/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7031

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

857

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB (2021)**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0341801
Příl.:

	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 Řečkovice, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	Brno - Řečkovice a Mokrá Hora
Katastrální území	Řečkovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Navrhuji pořízení změny Územního plánu města Brna alespoň v rozsahu výše uvedených pozemků
z ploch/y **zahrádek (I)**
na plochu/y **k bydlení (B)**

Změnu navrhuji z těchto důvodů:

Navrhujeme změnu funkčního využití ploch za účelem výstavby objektů k bydlení, tedy zahrnout pozemky p.č. [redacted] do ploch k bydlení. Navázali bychom tak na stávající rodinnou zástavbu, jelikož sousední pozemky, zejména pozemky p.č. [redacted] jsou plochami k bydlení, kde již byla realizována rodinná zástavba. Jedná se o objekty k bydlení, kde se aktivně bydlí.

Na návrhem dotčených plochách bychom rádi realizovali výstavbu RD pro vlastní bydlení. Realizací stavby se v daném území nic nezmění, výstavba nebude mít žádný vliv na jeho užívání, neboť na pozemcích p.č. [redacted] se již nacházejí stávající objekty pro rodinnou rekreaci, kde jsou již vyřešeny inženýrské sítě. Oba mají vlastní napojení na zdroj pitné vody (vrtané studny), napojení na rozvody elektrické energie a vlastní čističku odpadních vod. Přístup k pozemkům je zajištěn prostřednictvím příjezdové asfaltové komunikace. Výstavba by byla realizována pouze v rámci rozšíření zastavěné plochy stávajících objektů, tzn. že se nejedná o novou výstavbu, ale pouze o úpravu stávajícího stavu.

Stávající objekt na pozemku p.č. [redacted] bychom rádi rozšířili a využívali k trvalému bydlení, čímž bychom vyřešili svoji bytovou situaci.

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

.....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341801/2021
Námitky

MMB/0341801/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vlastník pozemků parc. č. 3326, 3325/1, 3327 v k.ú. Řečkovice, které jsou dle návrhu nového ÚPmB součástí stabilizované plochy zahrádek (I), navrhují změnu návrhu nového ÚPmB alespoň v rozsahu výše uvedených pozemků, spočívající v zařazení těchto pozemků do plochy bydlení (B). Na pozemku parc. č. 3326 v k.ú. Řečkovice je umístěna stávající stavba pro rodinnou rekreaci, která je řádně zapsána v katastru nemovitostí.

Dle platného ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách byly předmětné pozemky v k.ú. Řečkovice prověřeny a navrženy jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci.

Dotčené území bylo dále prověřeno 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 předmětné území vyhodnoceno dle skutečného stavu v území a je vymezeno jako zahrádkářská lokalita č. 264 – plochy s objekty pro individuální rekreaci (zahrnuje i předmětné pozemky parc. č. 3326, 3325/1, 3327 v k.ú. Řečkovice). V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako plocha zastavitelná - plocha s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR).

Podle výkresu č.5 Principy uspořádání krajiny Návrhu nového ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí pohledově významného území. Pohledově významná území jsou vymezena za účelem ochrany ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města a krajinného rázu městské krajiny, přičemž způsoby využití a výstavba v těchto plochách musí být zohledněny a přizpůsobeny potřebě zachování této hodnoty. Vymezení pohledově významných ploch je vázáno na území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny, která se významným způsobem podílí na celkovém obrazu města.

Pro zajištění územních podmínek pro ochranu a rozvoj přirozených a přírodě blízkých ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu je vymezen územní systém ekologické stability tvořený funkčně propojenou soustavou biocenter a biokoridorů zobrazených v grafické části Návrhu nového ÚPmB 2.1. Hlavní výkres a 6.0 Územní systém ekologické stability. Tato lokalita je celá ohraničená dvěma lokálními biocentry LBC RE02 a LBC RE03 a lokálním biokoridorem LBK RE01.

Jedná se vcelku o území se stávajícími zahrádkami ze tří stran ohraničené plochami lesa.

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu nového 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. Uvedená lokalita zahrádek nebyla pro rozvoj bydlení prověřována ani v jedné z variant Konceptu nového ÚPmB, nebyl dán Pokyn pro její prověření, a proto nemohla být převzata jako plocha bydlení (B) do návrhu nového ÚPmB. Návrh nového ÚPmB převzal řešení z Konceptu nového ÚPmB a zařadil předmětné pozemky do plochy zahrádek (I).

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341802/2021
listy 1 přílohy
druh

mmb1es7d2f7032 Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1911

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 29 -06- 2021 17
Č.j. MMB: .....
Příl. .....

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan [redacted]

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

katastrální území ...Kohoutovice..... parc. [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh..... 1 ..... celkový počet stran všech příloh..... 2 .....

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 24.6.2021	Podp[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341802/2021
Námitky

MMB/0341802/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

2436

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projedr

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341805/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7035

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	tel. č.
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Ivanovice	parc. č. [redacted]

DS

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

Městská část	Řečkovice, Ivanovice
Rozvojová lokalita	R-3

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

1

Námitka 1:
Nesouhlasíme s navrhovanou komunikací propojující výstavbu v ploše B/k3 severně od bývalých kasáren v Řečkovicích a Ivanovice (ulice Pokorova) přes lokalitu Jezerůvky. Navrhujeme zachovat toto propojení pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

1

Odůvodnění: navrhovaná trasa je v současnosti již částečně vybudována a její stavební a dopravně technický stav nevyhovuje intenzivní dopravě, zvláště pak pravidelné autobusové dopravě. Zároveň je tato trasa tradičně využívána jako pěší a cyklistické spojení mezi Řečkovicemi a Ivanovicemi. Navrhované řešení by způsobilo vytěsnění této dopravy, což odporuje současnému rekreačnímu charakteru území.
Vybudování propojovací komunikace by narušilo klidový charakter lokality čistého bydlení (dle aktuálního ÚP), zejména rodinných domů při ulici Jezerůvky. Navrhovaná komunikace vede v těsné blízkosti (min. vzdálenost je 5 m) klidové části našeho rodinného domu (oken ložnic). Vzhledem ke křížení s vedením vysokotlakého plynovodu by tato komunikace nemohla být zahloubena a musela by vést v úrovni prvního podlaží rodinných domů, což by mělo za následek nesplnění hlukových limitů. Případná protihluková opatření by neúměrně zvyšovala náklady na vybudování takové komunikace.
Jsme přesvědčeni, že nezapracováním této námitky do nového územního plánu pro město Brno dojde k významnému zhoršení kvality našeho bydlení a snížení ceny naší nemovitosti.
Není možné plánovat intenzivní bytovou výstavbu v městské části Řečkovice na úkor kvality stávajícího rezidenčního bydlení v městské části Ivanovice zatížením dopravou z této výstavby.

2

Námitka 2:
Zásadně nesouhlasíme s charakterem navrhované plochy v části severně od objektů bývalých kasáren jako zastavitelné plochy B/k3 a C/k3 a navrhujeme změnu těchto návrhových ploch na B/r2 nebo C/r2.

2

Odůvodnění: v Zadání územního plánu města Brna zejm. v bodě 6.2 – požadavky na zohlednění hodnot území je požadováno zachování charakteru zástavby v okrajových částech města, tudíž argument intenzivního využití území nemůže dle našeho názoru popřít nevhodnost umístění bytových objektů o výšce 6-16 m do území, v němž se nachází výstavba téměř výhradně rodinných domů s označením B/r2.

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

MMB/0341805/2021
Námitky

MMB/0341805/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství propojující návrhovou plochu bydlení B/k3 v rozvojové lokalitě R-3 a Ivanovice přes lokalitu Jezerůvky.
V území se vymezuje plocha veřejného prostranství, která kopíruje a logicky navazuje na stávající, z části zpevněné cesty (ul. U Křížku a Jezerůvky) vedoucí přes předmětné území. Systém veřejných prostranství vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost územím v návaznosti na rozvojové lokality R-3 Řečkovické kasárny a I-1 U Křížku. Pro rozvojové lokality je v kartách lokalit stanovena podmínka zpracování územních studií, které umístění veřejného prostranství, jeho charakter a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, s důrazem na prostupnost územím dále prověří a zpřesní. Dotčená plocha veřejného prostranství byla vymezena již ve všech třech variantách projednaného Konceptu připravovaného ÚP.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět a z důvodu zachování kontinuity řešení nové územně-plánovací dokumentace je vhodné a účelné zatřídění plochy ponechat.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadavkům na snížení výškové úrovně z „3“ na „2“ podaným k ploše B/v3 v severní části lokality R-3 při prvním veřejném projednání v 06/2020 pořizovatel nevyhověl s tím, že navržené výškové hladiny odpovídají významu dané lokality a reagují na stávající i budoucí charakter území. Pro Návrh ÚP sloužilo jako podklad v lokalitě R-3 řešení prověřené v Urbanistické studii Ivanovice - Řečkovice - Medlánky, viz odkaz na US v kartě lokality R-3 v textové části Odůvodnění u položky Použité podklady. Úroveň 3 (do 16 m) pro městskou zástavbu odpovídá očekávanému charakteru zástavby i plánovaným investicím do infrastruktury v podobě prodloužení tramvajové trati a rozvoji obslužných komunikací.
K požadavku MČ Brno - Řečkovice a Mokrá Hora na snížení výškové úrovně z „2“ na „3“ uplatněnému při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 se připojila samospráva města:
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 Mokrá Hora, a to na změnu specifikace prostorové specifikace struktury zástavby u ploch bydlení v rozvojové v části rozvojové lokality R-3, místní lokalitě Díly z B/v3 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 a Mokrá Hora zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven: přijatelným řešením pro MČ je změna funkčního využití B/k3 v pásu podél budoucí městské třídy na plochu smíšenou obytnou C/k3 (tj. s ponecháním výšky zástavby na původní úrovni „3“), zbývající část plochy B/k3 bude vymezena jako plocha B se strukturou a požadovanou výškovou úrovní B/r2.
Tímto je námitce vyhověno částečně - na území lokality R-3, severně západního úseku ulice Terezy Novákové dojde ke snížení výškové úrovně v ploše bydlení z "3" na "2", plocha bude mít specifikaci B/r2.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341810/2021
listy:1 přílohy:
druh

mmb1es7d2f703a Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
1910

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

Jsem - nejsem*) občan

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

katastrální území Kohoutovice [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 34303, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.
V Brně. dne 26. 6. 2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341810/2021
Námitky

MMB/0341810/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

2434

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	VIENNA POINT a.s.
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	26229269
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Vídeňská 101/119, 619 00 Brno

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341812/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f703c

E-mail: nohel@viennapoint.cz tel. č. 547 137 605

DS

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

katastrální území Brno-Dolní Heršpice parc. č. 424/4, 424/7, 424/8, 424/6, 424/47, 424/36, 424/11

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

Městská část	**Brno – Dolní Heršpice**
Katastrální území	Dolní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Parc. č. 424/42 na adrese Vídeňská 188/119d, 619 00 Brno ; *Par.č. 424/3 a 424/4*, Parc.č. 424/7, 424/8, 424/6, 424/47, 424/36, 424/11, 424/1 na adrese Vídeňská 101/119, 619 00 Brno; (technologický park VIENNA POINT)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	P-a3

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 2.

Nesouhlasíme s návrhem (nedostatečné) výškové úrovně zástavby P/a3 pro oblast na adrese Vídeňská 119, 61900 Brno, kde se mj. nacházejí: ***kolaudovaná stavba na pozemku*** *424/4, které má společnost VIENNA POINT a.s. v dlouhodobém pronájmu formou leasingové smlouvy, na základě které se VIENNA POINT a.s. stane v listopadu 2021 majitelem této stavby vč. parcel č. 424/4 a 424/3.*
Stavba pro administrativu „ VIENNA POINT 1" (KOLAUDACE 2006) stojící na parc.č. 424/4 má výšku 23,2 m ! **Na parcele č. 424/42 se nachází v roce 2012 zkolaudovaná výšková administrativní budova „VIENNA POINT 2" s výškou přes 50 metrů!!** Navrhovaná výšková úroveň areálové zástavby jen do výšky 16 metrů pro tuto oblast je z tohoto důvodu ZCELA nedostačující a navrhujeme změnu výškové úrovně zástavby na **12 - 28 m!**

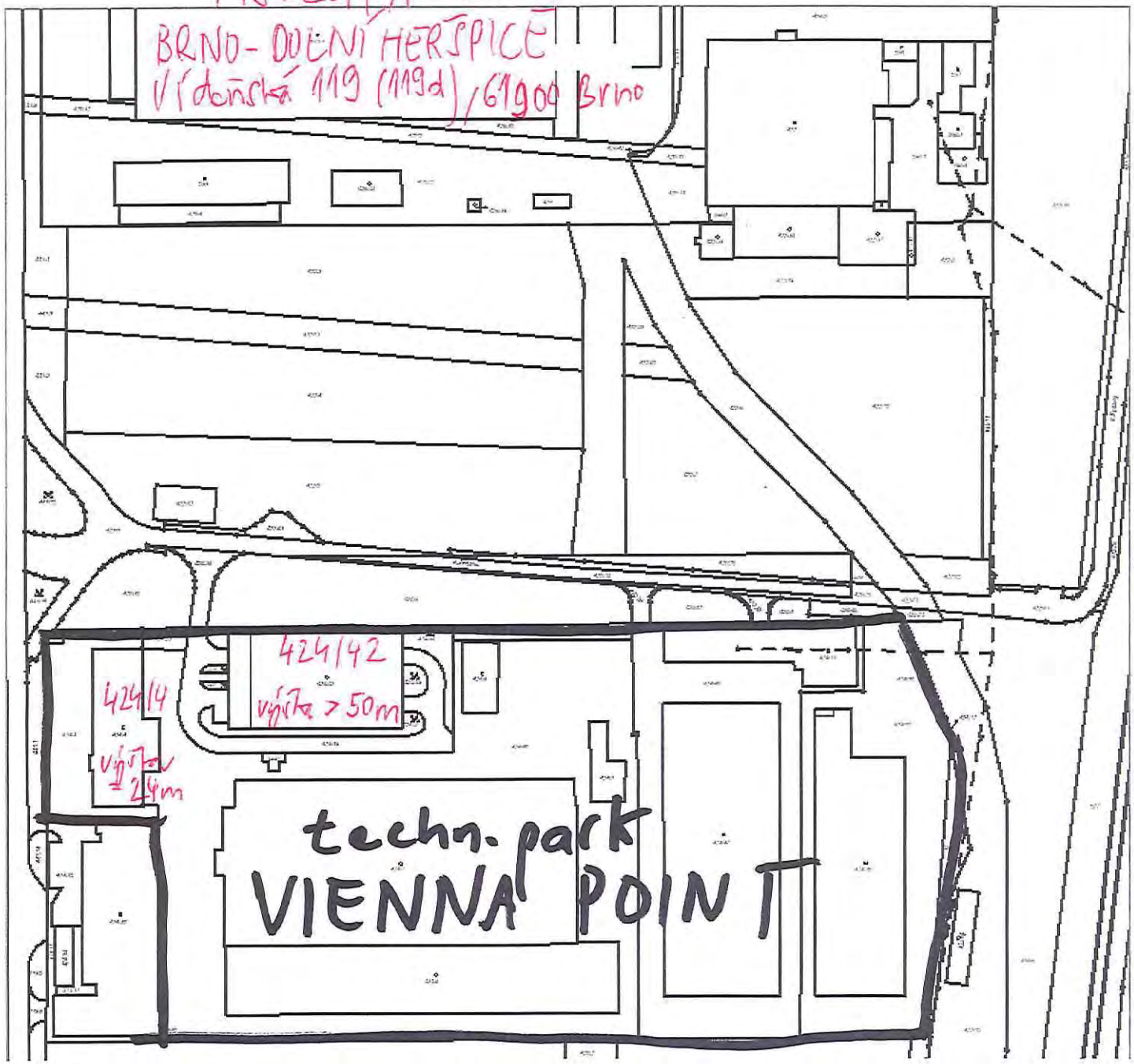
Požadujeme pro oblast technologického parku VIENNA POINT (na adrese Vídeňská 101/119 a Vídeňská 188/119d) zapracovat do nového ÚP výškovou úroveň zástavby, která je v návrhu nového územního plánu vyjádřena jako - / -5 / -

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: Ing. Pavel Nohel, místopředseda představenstva

**nehodící se škrtněte*

PŘÍLOHA 1

BRNO - DOČNÍ HERSPICE
Vídeňská 119 (119d), 61900 Brno



MMB/0341812/2021
Námitky

MMB/0341812/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s návrhem výškové úrovně plochy P/a3 při ulici Vídeňské, požadováno je zvýšení výškové úrovně pro oblast technologického parku VIENNA POINT (adresně Vídeňská 101/119 a 188/119d) na úroveň 5 (12-28 m).

Dotčené pozemky jsou součástí plochy výroby a skladování v tradiční průmyslové lokalitě mezi ulicí Vídeňskou a železniční tratí. Jedná se o stabilizovanou plochu, která je ve stávajícím platném ÚPmB zařazena do ploch pracovních aktivit PP – plochy pro průmysl. Lokalita je využívána jako výrobní, průmyslová, ale s postupem času se část původních objektů přiléhajících k ul. Vídeňské transformuje pro obchodní, kancelářské a komerční aktivity.

Obdobná námitka byla podána i po prvním veřejném projednání - podatel požadoval změnu výškové úrovně z hodnoty 2 na hodnotu 5. Při jejím vyhodnocení pořizovatel námitce částečně vyhověl a dal pokyn, aby severní část plochy výroby a skladování s vícepodlažními objekty užívanými spol. VIENNA POINT a.s. (tzn. adresně Vídeňská 119 a 121) byla vymezena jako stabilizovaná plocha P/a3 – tzn. výšková roveň byla z hodnoty 2 zvýšena na hodnotu 3 (tj. 6-16 m). Vzdálenější pozemky s halovými objekty byly ponechány v ploše P/a2. Na základě výše uvedeného byl Návrh ÚP upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení.

Zvýšení na výškovou úroveň 5 není v předmětném území možné akceptovat, tato úroveň je charakteristická jen pro centrální území města a hlavní radiály. Obecně existence ojedinělé výškové stavby nezakládá možnost výškového navýšení celé funkční plochy, což by současně znamenalo zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu v daném území. Ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, je rozhodující převládající charakteristická výška staveb.

Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341814/2021
listy 1 přílohy
druh

mmb1es7d2f703e Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1909

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]
Jsem - [redacted]	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené [redacted]	
katastrální území	Kohoutovice

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 34303, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na návazce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.
V Brně. dne 26. 6. 2021 Po[redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341814/2021
Námitky

MMB/0341814/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

2438

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341817/2021
listy: přílohy: 1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7042

DS

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

V Brně dne 29.6.2021

Námitky proti návrhu Územního plánu Statutárního města Brna

(UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání)

Podatel: **E. G. Property, a.s.**
IČ 27743942
se sídlem Mezníkova 273/13, Žabovřesky, 616 00 Brno
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 5011
zastoupená Jitkou Horkou, členem představenstva

Podatel je vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou a to konkrétně vlastníkem pozemků parc. č. 228/2, 383/3, 382/4 a spoluvlastníkem pozemku parc. č. 382/1, vše v k.ú. Ořešín.

Námitka se vztahuje k následujícímu území:

Městská část:	Brno-Ořešín
Katastrální území:	Ořešín
Rozvojová lokalita:	Or-2 Klimešova-Jasná, Or-1 Při ulici Drozdí
Další pozemky:	pozemky parc. č. 223/1 a 224/2 v k.ú. Ořešín

Vážení,

naše společnost **E. G. Property, a.s.**, IČ 27743942, se sídlem Mezníkova 273/13, Žabovřesky, 616 00 Brno, je vlastníkem pozemků parc. č. 228/2, 383/3, 382/4 a spoluvlastníkem pozemku parc. č. 382/1, vše v k.ú. Ořešín (dále jen „**Pozemky Podatele**").

Ve stávajícím územním plánu jsou Pozemky Podatele ve své západní a jihovýchodní části nestavební stabilizovanou plochou s funkčním využitím ZPF, ve zbývajícím rozsahu pak návrhovou plochou městské zeleně a návrhovou plochou bydlení.

V rámci návrhu nového územního plánu města Brna jsou Pozemky Podatele v převážné většině plochy součástí rozvojové lokality Or-2 Klimešova-Jasná, určené jako zastavitelná plocha bydlení, a v jihozápadní části součástí plochy změny v krajině jako plocha krajinné zeleně.

Podmínkou pro rozhodování o změnách v území v rozvojové lokalitě Or-2 Klimešova-Jasná je zpracování územní studie ÚS-02 ÚS Ořešín Klimešova-Jasná.

Tato studie má mimo jiné prověřit

- propojení ulice Klimešova s ulicí Blanenskou a zajistit celkový dopravní systém v lokalitě včetně napojení na stávající komunikace,
- dvě připojení na ulici Klimešova.

Jižně od pozemků naší společnosti se bezprostředně za ulicí Klimešova nachází pozemky parc. č. 223/1 a 224/2 v k.ú. Ořešín (dle jen „**Dotčené pozemky**"), které jsou dle stávajícího územního plánu též nestavební stabilizovanou plochou s funkčním využitím ZPF.

Tyto Dotčené pozemky jsou v návrhu nového územního plánu nově zařazeny do plochy bydlení, ale nikoliv jako zastavitelná plocha, ale rovnou jako stabilizovaná plocha bydlení! Pro Dotčené pozemky tak není mimo jiné stanovena ani podmínka zpracování územní studie pro rozhodování o změnách v ploše Dotčených pozemků.

Podatel namítá, že je v rozporu se zásadou proporcionality a rovného přístupu (nediskriminace), když pozemky Podatele, které jsou ve stávajícím územním plánu zařazeny stejným způsobem, jako jsou ve stávajícím územním plánu zařazeny Dotčené pozemky, jsou v návrhu nového ÚP zařazeny do zastavitelné plochy, v níž je nadto podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie, ale Dotčené pozemky, které se nacházejí ve stejné lokalitě a jsou odděleny pouze pozemní komunikací na ulici Klimešova, jsou zařazeny do stabilizované plochy, aniž by rozhodování o změnách v území na Dotčených pozemcích bylo zpracováním územní studie podmíněno.

Naše společnost je tak na svých vlastnických právech k Pozemkům Podatele ve srovnání se způsobem a rozsahem omezení vlastnických práv vlastníků Dotčených pozemků bezdůvodně znevýhodněna.

Podle definice pojmů v závazné textové části návrhu nového ÚP se stabilizovanými plochami rozumí *„ta část území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem)."*

Dotčené pozemky uvedené definici zcela jasně neodpovídají, neboť není splněna podmínka, že *„se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit"* a tato podmínka není splněna ani dle vysvětlující závorky, neboť podmínky funkčního využití Dotčených pozemků nejsou ani v principu shodné se současným stavem.

Byť jsou Dotčené pozemky regulovány co do výškové úrovně zástavby stejným způsobem jako Pozemky podatele, tedy 3 – 7 metrů, vztahuje se na ně, na rozdíl od Pozemků Podatele, výjimka, neboť dle závazné části návrhu územního plánu může být výška budov ve stabilizovaných plochách vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni až o 2 metry.

Zařazením Dotčených pozemků do stabilizované plochy je tak naše společnost poškozována na svých právech, když Pozemky Podatele do stabilizované plochy zařazeny nebyly, přestože se nachází ve stejné lokalitě, a přestože mají dle stávajícího územního plánu totožné funkční využití. Zcela bezdůvodně je tak Podatel znevýhodněn oproti vlastníkům Dotčených pozemků, neboť možnost mít budovu až o 2 metry vyšší mu byla odepřena.

Tato změna funkčního vymezení Dotčených pozemků není v návrhu územního plánu žádným způsobem odůvodněna a zároveň je v přímém rozporu textová a grafická část, když textová část zakotvuje definici stabilizované plochy, ale vymezení Dotčených pozemků jako stabilizované plochy

v grafické části ve srovnání se stávajícím stavem této definici žádným způsobem neodpovídá. Tento rozpor činí návrh územního plánu nepřezkoumatelným a vnitřně rozporným a proto návrhem nezákonným.

Mají-li být Dotčené pozemky nově plochou bydlení, musí mít nezbytně charakter zastavitelné plochy stejně jak Pozemky Podatele, neboť dosavadní charakter Pozemků Podatele ve své západní části a Dotčených pozemků byl zcela totožný.

Z tohoto důvodu se musí Dotčené pozemky stát nezbytně též součástí rozvojové lokality Or-2 Klimešova-Jasná tak, aby též v případě Dotčených pozemků bylo podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie ÚS-02 Ořešín Klimešova-Jasná.

Důvodem je mimo jiné též požadavek na **společné řešení dopravního napojení** Dotčených pozemků a Pozemků Podatele z pozemní komunikace na ulici Klimešova jedinou křižovatkou, protože s ohledem na rozhledové poměry není možné v této části pozemní komunikace vybudovat dvě samostatná dopravní napojení.

V případě, že by dopravní napojení Dotčených pozemků bylo realizováno dříve, než dopravní napojení Pozemků Podatele, **pak by dopravní napojení Pozemků Podatele z této komunikace již nebylo později vůbec možné**, což zcela zásadní způsobem ovlivní hodnotu Pozemků Podatele a vyústí ve **vznik škody na naší straně**.

Řešení společného dopravního napojení by též bylo v souladu s požadovaným obsahem územní studie ÚS Ořešín Klimešova-Jasná, která má prověřit dvě připojení na ulici Klimešova, přičemž s ohledem na vedení ulice Klimešova a rozsah styku rozvojové lokality Or-2 s touto ulicí je zřejmé, že jedno napojení bude na pozemní komunikaci Klimešova v její části mezi Pozemky Podatele a Dotčenými pozemky. V souladu se všemi principy územního plánování by pak byla územní studií navržena varianta společného napojení rozvojové lokality Or-2 a Dotčených pozemků.

Skutečnost, že Dotčené pozemky nejsou na rozdíl od Pozemků Podatele zatíženy podmínkou zpracování územní studie, naši společnost znevýhodňuje, neboť s jakoukoliv realizací výstavby budeme muset čekat na zpracování územní studie a budeme vázáni podmínkami vyplývajícími ze studie. Vzhledem k tomu, že Dotčené pozemky takovou limitací trpět nebudou, a tento odlišný přístup není nadto v návrhu územního plánu nijak odůvodněn, je naše společnost oproti Dotčeným pozemkům **bezdůvodně znevýhodněna a bude jí z tohoto důvodu vznikat škoda**.

Z důvodu zásadní změny funkčního využití Dotčených pozemků, která je de facto skrytá, neboť stabilizovaným plochám již z jejich podstaty není věnována taková pozornost jako plochám změn, nebylo v rámci přípravy návrhu územního plánu řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu Dotčených pozemků. Dotčené pozemky z tohoto důvodu zároveň nefigurují v přehledu a odůvodnění záboru ZPF, zábor Dotčených pozemků tak není žádným způsobem odůvodněn a zcela tak absentuje též porovnání navrhovaného řešení s jinou variantou, a tedy zjištění, zda jde o řešení nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF. Absence řešení dopravního napojení a odůvodnění záboru ZPF činí návrh územního plánu **nepřezkoumatelným a z tohoto důvodu nezákonným**.

Pokud by snad odůvodnění zahrnutí Dotčených pozemků do stabilizované plochy mělo spočívat na principu celistvosti logicky ohraničené plochy zahrnuté do zastavěného území, pak je taková argumentace zcela lichá, když v rozvojové lokalitě Or-2 i Or-1 vede hranice zastavěného území zcela chaoticky a bezdůvodně po hranách různých pozemků a vytváří v obou plochách dlouhé, vedle sebe nahuštěné výběžky. Pokud je možné hranice zastavěného území vymezovat takto, pak není důvod, proč by Dotčené pozemky měly do zastavěného území být zahrnovány a neměly být naopak součástí rozvojové lokality Or-2.

V neposlední řadě musíme poukázat na řešení pozemků parc. č. 354/2 a 354/1 v k.ú. Ořešín, které se, stejně jako Dotčené pozemky, nacházejí za komunikací, jsou rozlohou menší, než Dotčené pozemky, ale do rozvojové lokality Or-2 Klimešova-Jasná zařazeny byly, a platí tak pro ně též podmínka pro rozhodování o změnách v území v podobě územní studie ÚS-02 ÚS Ořešín Klimešova-Jasná.

Je zcela zřejmé, že i v tomto případě je mezi Dotčenými pozemky a shora uvedenými pozemky parc. č. 354/2 a 354/1 činěn zcela nedůvodně rozdíl, když Dotčené pozemky jsou zcela neodůvodněně zvýhodněny nezařazením do rozvojové lokality Or-2 Klimešova-Jasná, přestože shora uvedené pozemky parc. č. 354/2 a 354/1 mají obdobné podmínky, když se ve vztahu k rozvojové lokalitě Or-2 Klimešova-Jasná nachází až za silnicí, přičemž stejně jako Dotčené pozemky sousedí se stabilizovanou plochou bydlení.

V tomto případě je rozdíl v přístupu ještě markantnější, neboť uvedené pozemky parc. č. 354/2 a 354/1 jsou již dle stávajícího územního plánu návrhovou plochou stavební pro funkci bydlení, nikoliv stabilizovanou plochou ZPF, a přesto zůstávají v návrhu územního plánu nadále plochou zastavitelnou pro funkci bydlení a nejsou zahrnuty do plochy bydlení stabilizované, byť zde by takový krok bylo snáze možné pochopit, ale v případě Dotčených pozemků činí návrh nového územního plánu nepochopitelný skok ze stabilizované plochy ZPF na stabilizovanou plochu bydlení.

Obdobné pak platí též pro rozvojovou lokalitu Or-1 Při ulici Drozdí, kde byla prakticky totožná situace s pozemky za komunikací na ulici Drozdí (pozemky 169, 170/1, 170/7, 170/10, 170/9, 170/8), které mají společně téměř totožnou rozlohu jako Dotčené pozemky, ale v tomto případě tyto pozemky do rozvojové lokality Or-1 též zahrnuty byly.

Nadto ze způsobu vymezení rozvojové lokality vyplývá, že do rozvojové lokality mohou být zařazeny i stabilizované plochy bydlení, nic tedy nebrání tomu, aby i Dotčené pozemky, byť jsou v současné podobě návrhu vymezeny jako stabilizované plochy bydlení, byly i v této podobě zahrnuty do rozvojové lokality Or-2.

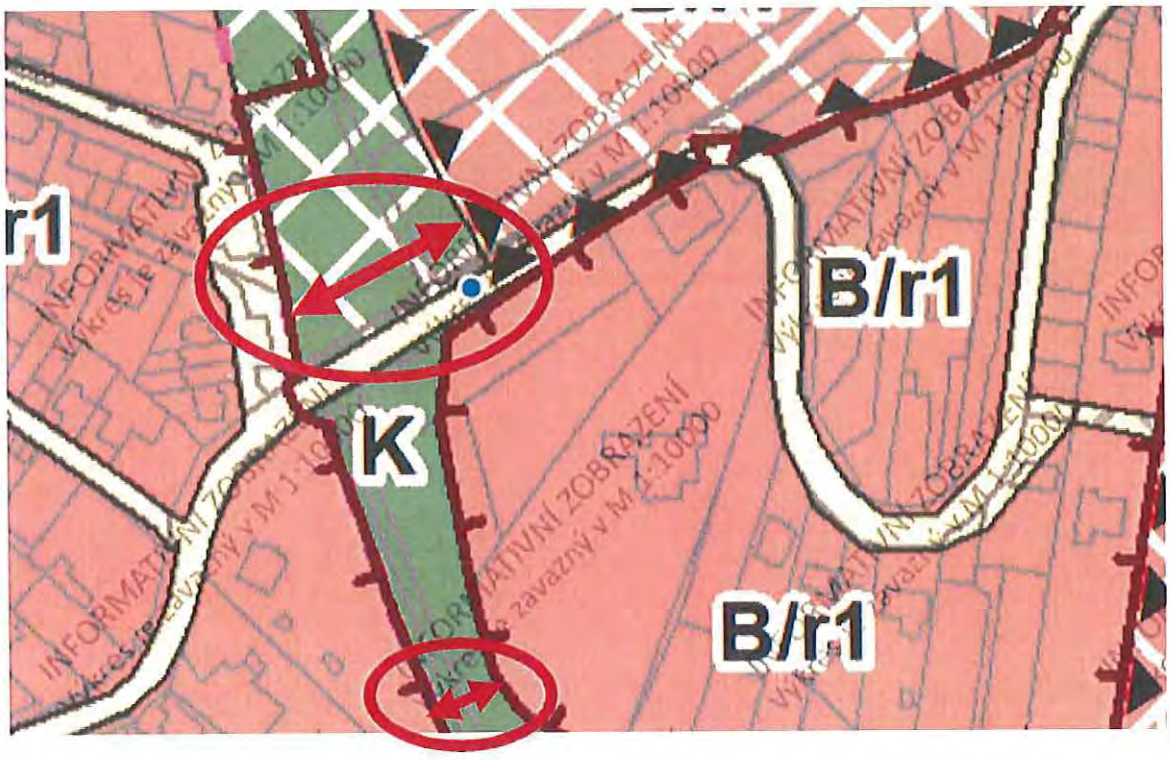
Rozdíl v postupu v případě Dotčených pozemků na straně jedné a citovaných pozemků parc. č. 354/2 a 354/1 a v lokalitě Or-1 na straně druhé svědčí o nedůvodném činění rozdílů při řešení prakticky totožných situací nadto ve vzájemné bezprostřední blízkosti těchto ploch! Rozdílný postup v případě lokality Or-1, Dotčených pozemků a Or-2 není důvodný a není v návrhu územního plánu ani nijak odůvodněný. Též tato skutečnost tak činí návrh územního plánu návrhem **nepřezkoumatelným a tudíž nezákonným**.

Námi shora prezentované závěry jsou též v souladu s rozhodnutím Krajského soud v Brně sp. zn. 63 A 13/2014, jímž Krajský soud zrušil část územního plánu města Zlína. Skutkové okolnosti byly obdobné naší situaci a Krajský soud v Brně výslovně uvedl, že *„Funkce nebyla přejata, **byla radikálně změněna, avšak označení této změně neodpovídalo** (v grafické části vyznačeno podtržením, že jde o plochu již stabilizovanou, barevné označení o shodnosti s dosavadní funkcí odpovídalo předchozímu ÚP; textová část ÚP se o ploše nezmiňovala). K uvedené radikální změně soud konstatuje, že není jakkoliv zřejmá z textové části napadeného ÚP a lze ji zjistit pouze podrobným zkoumáním grafické části ÚP při srovnávání s předchozím ÚP. **Dotčená plocha neměla být v žádném případě označena jako plocha stabilizovaná (SO), u nichž se dosavadní funkční využití nemění, nýbrž měla být vyznačena jako plocha přestavby. Neunikla by tak pozornosti oprávněných osob, které by podávaly k ploše kvalifikované námitky. Uvedený postup odpůrce nelze osvědčit za správný.** Změna funkčního využití dotčené plochy z předchozího Bp (předchozí ÚP) na SO (nový ÚP) představuje dle názoru soudu zcela odlišné nároky na okolí vymezovaných ploch a rovněž rozdílné nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.“*

Uvedené závěry lze analogicky aplikovat též na Dotčené pozemky, u nichž došlo k radikální změně ze stabilizované plochy ZPF na stabilizovanou plochu bydlení. Z uvedeného rozsudku jasně vyplývá, že nelze přeskočit fázi mezikroku mezi změnou dosavadního funkčního využití na stabilizovanou plochu se zcela jiným využitím, ale že mezi těmito dvěma fázemi musí být fáze přechodná, kdy půjde o plochu změny. Změna Dotčených pozemků ze stabilizované plochy ZPF na stabilizovanou plochu bydlení je nesprávná, a proto je návrh nového územního plánu v tomto směru nezákonný.

Naše společnost též nesouhlasí s vymezením jihozápadní části Pozemků Podatele jako plochou krajinné zeleně. Vymezení těchto ploch není v textové části návrhu územního plánu žádným způsobem odůvodněno. Vymezení této plochy zkrátí též plochu styku rozvojové lokality Or-2 v její jižní části s plochou veřejného prostranství, v níž vede pozemní komunikace na ulici Klimešova a dále tak ztíží možnost napojení lokality Or-2 v tomto místě.

Zásah do vlastnictví naší společnosti v podobě vymezení jihozápadních částí Pozemků Podatele jako krajinné zeleně není proporcionální s rozsahem vymezení plochy krajinné zeleně na ploše Dotčených pozemků. Zcela bezdůvodně je plocha krajinné zeleně na ploše Pozemků Podatele a dalších pozemcích jihozápadně od nich vymezena ve zhruba dvoj až trojnásobné šířce než je plocha krajinné zeleně vymezena v jihozápadní části Dotčených pozemků a pozemků jihozápadně od nich.



Vymezení podstatně širší plochy krajinné zeleně na Pozemcích Podatele nedává smysl ani vzhledem k tomu, že v této lokalitě se u Dotčených pozemků nachází VKP Ořešínská rákosina, kde je však vymezení plochy krajinné zeleně výrazně užší. Pokud postačuje vymezení plochy krajinné zeleně na ploše Dotčených pozemků v rozsahu dle návrhu územního plánu v souvislosti s VKP Ořešínská rákosina, pak je vymezení tak rozsáhlé plochy krajinné zeleně na Pozemcích Podatele na úkor zastavitelné plochy zcela neodůvodněné.

Též z tohoto důvodu je návrh nového územního plánu nepřezkoumatelný a tudíž nezákonný. Dle přesvědčení naší společnosti by celá plocha Pozemků Podatele měla být v návrhu nového územního plánu vymezena jako zastavitelná plocha, neboť pro jiný přístup není dán důvod a v současné podobě návrhu územního plánu není shora popsaný odlišný přístup ani nijak odůvodněn.

S pozdravem

Jitka Horká, člen představenstva

MMB/0341817/2021
Námitky

MMB/0341817/2021

Námitka

Výrok:

Námitce nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrhové plochy bydlení, zařazené do rozvojové lokality Or-2 Klimešova - Jasná nad rozsah stavebních ploch bydlení v dosavadním ÚPmB, nahrazují využití zbytkového území - ploch zemědělského půdního fondu mezi Ořešínem a Jehnicemi. Na místo ploch pro zemědělské využití je v novém ÚP pro oddělní obou městských částí vymezen pás krajinné zeleně v údolní nivě a větší část je přiřazen pro rozvoj bydlení.

Rozsah agregace zbytkových ploch do navazujících ploch většího rozsahu - zde zbytkové dosavadní plochy zemědělského půdního fondu se mění na plochy krajinné zeleně a plochy bydlení - vyplývá z posouzení a odborného názoru autorizované zpracovatele, který je garantem věcného řešení, proto i rozsah návrhové plochy krajinné zeleně je výsledkem odborného posouzení a vyhodnocení podmínek a možností rozvoje území v lokalitě Or-2 a západně navazujícího území.

Taktéž návrh využití v rozsahu pozemků parc. č. parc. č. 223/1 a 224/2 k. ú. Ořešín, jižně ulice Klimešova, které jsou dle dosavadního ÚPmB součástí nestavební plochy ZPF je výsledkem odborného návrhu autorizovaného zpracovatele.

Připomínku požadující přirazení pozemků parc. č. 223/1 a 224/2 do rozvojové lokality Or-2 s podmínkou pořízení ÚS-02 a vymezení návrhové plochy na pozemcích uplatnila při prvním veřejném projednání MČ Brno-Ořešín.

Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání požadavkem MČ zabýval a požadovanému řešení nevyhověl.

Jejich využití je možné v souladu s regulativem "stabilizovaná plocha" a v souladu příslušnými regulativy funkčního a prostorového uspořádání. Stabilizované plochy obecně umožňují dostavbu proluk.

Nyní k projednanému věcnému řešení vyjádřili shodný nesouhlas zástupce veřejnosti i MČ, opakovaně požadují přirazení pozemků do rozvojové lokality Or-2 s podmínkou pořízení ÚS-02 a vymezení návrhové plochy na pozemcích.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341819/2021
listy:1 přílohy
druh:

mmb1es7d2f7044 Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB:
Příl.:

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

1908

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

Jsem - nejsem*) občan [redacted]

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

katastrální území Kohoutovice [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 34303, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.
V Brně. dne 26. 6. 2021 Po[redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341819/2021
Námitky

MMB/0341819/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....

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

1907

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0341824/2021
listy 1 přílohy
druh
mmb1es7d2f7049 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:	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené návrhem územního plánu	
katastrální území …Kohoutovice..	parc.

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice 3411/1
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
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.....

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 27.6.2021	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341824/2021
Námitky

MMB/0341824/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

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

2019

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0341829

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341829/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f704c

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v pl[redacted]

katastrální území BRNO - LÍŠEŇ parc. [redacted]

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň
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

Přiložena textová část.

V Brně dne 26.6. Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Příloha číslo 1.

Připomínky k územnímu plánu ze dne 26.6.2021.

V textu posílám připomínky a nesouhlas se zastavěním plochy par. čísel [redacted]

1) Nesouhlasím se zrušením travnaté plochy. Oblast okolo ulice Klicperova patří k částem města, které mají nižší plochu zeleně a klimatická změna je stále citelnější – letní horka se zde stávají nesnesitelná .V této době je spíše trendem je budování zelených ploch a ne jejich likvidování.

2) Na této ploše se taktéž nachází dětské hřiště, které je ideálním místem pro oddych rodičů s malými dětmi. Velkým plusem tohoto hřiště je, že kolem něj nejezdí žádné automobily.

3)Jako majitel rodinného domu na ulici Klicperova si nedokáži představit, že by mně do oken koukalo několik rodin z připravovaného developerského projektu. Majitelé domů přijdou o veškeré soukromých a to nejen uvnitř objektu, ale i venku na zahrádkách. Samozřejmě majitelé domů přijdou o klidné bydlení, protože se na poměrně malé ploše vytvoří hodně bytových jednotek. To ani nemluvím o hluku, prašnosti a znečištění okolí automobily budoucích vlastníků.

4)Jeden z největších problémů v dané lokalitě je parkování. Již dnes nemají obyvatelé rodinných domů, kde parkovat. Nedokáži si představit, jaká bude situace po nastěhování případných budoucích obyvatel na dokončeném developerském projektu. To, že developer má za povinnost vybudovat určitý počet parkovacích stání, neřeší celkovou situaci. V dnešní době většina rodin vlastní min. dvě osobní auta. Proto, se ptám, kde ty budou parkovat ? Samozřejmě před domy stávajících obyvatel..

5) Při případné výstavbě developerského projektu, začne všem okolním obyvatelům peklo. V dnešní době pracují na stavbách pracovníci z jiných zemí (hlavně Ukrajinci, Bulhaři, Rumuni). Těmto pracovníkům je úplně jedno, že jsou dny pracovního klidu a státní svátky. Budou občanům narušovat poklidné bydlení. To se nebavím o prašnosti, nadměrném hluku, znečištěných okolních silnic a dalších zvýšený počet automobilů, kterými se budou pracovníci dopravovat na stavbu. Kde budou parkovat? Na místech, kde dnes parkují spokojení obyvatelé rodinných domů, popř. bytových domů.

Závěrem:
Všichni víme, že heslem developera je, levně postavit draho prodat. Rozhodně ho nebudou zajímat způsobené problémy stávajícím obyvatelům. Je smutné, že politici i statní úředníci placení z peněz daňových poplatníků, jdou této skupině podnikatelů takzvaně ,, Na ruku".

Proto s výstavbou jakéhokoliv objektu **zásadně nesouhlasím.**

[redacted]

Podpis: [redacted]

MMB/0341829/2021
Námitky

MMB/0341829/2021

Námitka
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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....

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

1905

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0341830/2021
listy: 1 přílohy
druh
mmb1es7d2f704d 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:	
Jsem - nejsem* občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území …Kohoutovice…… parc.	[redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.
V …Brně. dne 26.7.2021 Podp[redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341830/2021
Námitky

MMB/0341830/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1906

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0341832/2021
listy: 1 přílohy
druh.
mmb1es7d2f704f Doručeno: 29.06.2021

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - nejsem* občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na[redacted]u

katastrální území ...Kohoutovice..... parc. [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 26.7.2021	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341832/2021
Námitky

MMB/0341832/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

948

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341833/2021
listy: přílohy:6
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7050

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

NÁMITKA ZÁSTUPCE VEŘEJNOSTI

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail:	
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku parc. č [redacted] k.ú. Židenice, obec Brno v ploše dotčené navrhovanou změnou	
Jsem zástupkyně veřejnosti zmocněná ve smyslu § 23 stavebního zákona ze strany 377 obyvatel Brna starších 18-ti let	

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

Městská část	Židenice
Katastrální území	Židenice, obec Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	par. č. 2404/1, par. č. 2404/2, par. č. 2406/4, par. č. 2406/36, par. č. 2406/4, par. č. 2406/47, par. č. 2460, par. č. 2461, par. č. 2459, par. č. 2404/2, par. č. 2457/1, par. č. 2406/27, par. č. 2406/5, par. č. 2457/7, par. č. 2455/2, par. č. 2457/4, par. č. 2455/1, par. č. 2457/5, par. č. 2456, par. č. 2453, par. č. 2454, par. č. 2451, par. č. 2452, par. č. 2450, par. č. 2449, par. č. 2448, par. č. 2447, par. č. 2445, par. č. 2445, par. č. 2444, par. č. 2443, par. č. 2442/1, par. č. 2441, par. č. 2442/2 v katastrálním území Židenice, obec Brno, při ul. Rokycanova
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Zi-17 Rokycanova**

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 4 celkový počet stran všech příloh 28

Upravený návrh Územního plánu města Brna (č.j. MMB/0233240/2021, dále též „UN") v části řešící **rozvojovou lokalitu Zi-17 Rokycanova 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 neměl být schválen.
Z níže podrobně popsaných důvodů požaduji zachování stavu dle Návrhu Územního plánu z roku 2020.

Důvody:

1) Upřednostnění soukromého zájmu na úkor zájmu veřejného

V části Rozvojové lokality Zi-17 Rokycanova vymezené par. č. 2404/1, par. č. 2404/2, par. č. 2406/36, par. č. 2406/40, par. č. 2406/46, par. č. 2406/50, a označené v UN jako B/v3 je soukromým subjektem (Albellus s.r.o., IČO: 25341103, se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice, 621 00 Brno 21) opakovaně předkládána stavebnímu úřadu MČ Židenice žádost o umístění stavby dvou pětipodlažních bytových domů (dále jen „Stavba").

a) **Rozpor plánované Stavby dvou bytových domů s aktuální ÚPD**

Umístění této Stavby je v rozporu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací města Brna (dále jen „ÚPD"). Proti rozhodnutí Úřadu městské části města Brna-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování, o umístění Stavby ze dne 9.5.2018 (č.j. BZID 05583/18/OVUP/Scp) a ze dne 8.1.2021 (č.j. BZID 18425/20/OVUP/Scp) byla z uvedeného důvodu, konkrétně pak zejména **čtyřnásobnému překročení nejvyšší hodnoty indexu podlažní plochy**, podána odvolání (blíže viz přílohy č. 1 a 2).

Na základě prvního odvolání ze dne 11.6.2018 byla žádost vlastníka pozemku o umístění Stavby vzata zpět. Magistrát města Brna, Odbor územního a stavebního řízení, proto rozhodl dne 19.9.2018 o zrušení rozhodnutí o umístění stavby a řízení zastavil (příloha č. 3). Žádost o zahájení řízení o umístění téže stavby byla znovu podána dne 4.6.2020, a to prakticky v nezměněné podobě, s tím rozdílem, že k žádosti vlastníka pozemku bylo přiloženo závazné stanovisko o posouzení souladu Stavby s ÚPD vydané OÚPR dne 31.7.2019. O druhém odvolání ze dne 14.2.2021 proti rozhodnutí Úřadu městské části města Brna-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování, a to z důvodu vadnosti vydaného závazného stanoviska, dosud nebylo rozhodnuto.

b) **Rozpor plánované Stavby dvou bytových domů s původními Návrhy ÚP**

Stavba je nejen dlouhodobě v rozporu s aktuálně platnou ÚPD, ale rovněž se všemi třemi původními variantami připravovaného Územního plánu města Brna, kdy byla předmětná funkční plocha navržena s **výškovou úrovní zástavby 2 (tzn. 3 - 10 metrů)**, přičemž pozemky v části označené nyní v UN jako B/v3 byly označeny jako **plocha sportu areálová**.

c) **Účelovost UN vedoucí k umožnění realizace Stavby**

V UN se výšková úroveň zástavby v rozvojové lokalitě Zi-17 Rokycanova **nečekaně skokově zvýšila na 3 (tzn. 6 - 16 metrů s lokální dominantou do 25 metrů)** a parcely pro připravovaný projekt stavby 2 bytových domů jsou navíc změněny na **stavební**, a to i včetně parcel, na kterých jsou nyní tenisové kurty. Z porovnání hranic pozemků na LV č. 4827 (k.ú. Židenice) a navržené úpravě 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**. Tento závěr nebyl zpochybněn ani při jednáních se zástupci OÚPR a KAM, pana radního pro Územní plán a zástupce samosprávy (MČ Židenice), kdy naopak bylo výslovně potvrzeno, že primárním důvodem zařazení uvedené změny do UN (změna funkčního využití plochy a navýšení výškové úrovně zástavby) byla písemná námitka vlastníka pozemků na LV č. 4827 opírající se o dříve vydané závazné stanovisko OÚPR ze dne 31.7.2019, aniž by bylo současně zmíněno, že toto konkrétní závazné stanovisko bylo napadeno pro nezákonnost (v rámci podaného odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby).

Stručně lze konstatovat, že **změna byla provedena pouze proto, aby se již pořízený projekt Stavby „vešel" do nového Územního plánu. Namísto toho, aby se projekt Stavby přizpůsobil Územnímu plánu, mění se nový Územní plán tak, aby se přizpůsobil projektu Stavby.** UN tak v části řešící rozvojovou lokalitu Zi-17 Rokycanova vyšel vstříc soukromému komerčnímu zájmu, aniž by současně byly zohledněny další hodnoty, zájmy vlastníků sousedících nemovitostí (k negativním vlivům a absenci pozitivních vlivů přestavby viz níže) a stanovisko MČ Židenice (připomínky ve prospěch snížení výškové úrovně v lokalitě byly schváleny na zasedání zastupitelstva MČ Židenice konaném dne 23.6.2021). Návrh změny v rozvojové lokalitě Zi-17 Rokycanova vzhledem ke své jednostrannosti ve výsledku podrývá důvěru ve skutečné naplnění požadavků nezávislosti nestrannosti a profesionality při zpracování této části Územního plánu.

2. Rozpor mezi deklarovanými údaji v Textové části UN a skutečností.

V textové části UN (Odůvodnění, Příloha č. 1.2 Karty lokalit, s. 334) je v charakteristice lokality uvedeno, že „*Místo části sportovního areálu, dnes tenisové kurty je plánována výstavba **nízké bytové zástavby***". Toto tvrzení je však v příkrém rozporu s návrhem Stavby dvou bytových domů, které jsou již dnes koncipovány jako pětipodlažní budovy, jak se lze přesvědčit z podkladů předložených k posouzení stavebnímu úřadu MČ Brno Židenice. Rovněž z ilustrační vizualizace projektu (https://boosplan.cz/portfolio/items/gallery-stacked/) je zřejmé, že se skutečně nejedná o nízkou zástavbu. Navržená **výšková úroveň 3 (tzn. 6 - 16 metrů s lokální dominantou do 25 metrů) je primárně určena pro obytná sídliště**. Nelze přitom vyloučit, že ze strany vlastníků pozemků v rozvojové lokalitě Zi-17 Rokycanova následně nedojde k využití změněného ÚP v maximální možné míře. Jinými slovy nelze garantovat, že v dané lokalitě, pro kterou je jinak typická převažující nízká zástavba (dvou až třípodlažní rodinné domy), nebude v budoucnu umístěna dominanta o výšce

25 metrů. Protažením ulice Vaškova by totiž současně vznikla rozdělením parc. č. 2406/36 dvě nároží. Zvýšený význam této nově vzniklé křižovatky lze přitom očekávat v souvislosti s plánovanou přestavbou tenisového areálu sousedícího s rozvojovou lokalitou Zi-17 Rokycanova.
V textové části Odůvodnění je dále zavádějící údaj o umožnění prostupu do sportovního areálu, neboť tento prostup existuje již nyní, proto změna ÚP v tomto ohledu nic nepřináší.
Zatímco deklarované důvody neodpovídají skutečnosti, naopak skutečné důvody pro zařazení změny (námitka vlastníka pozemku, argumentace závazným stanoviskem, obavy z nutnosti odškodňování, které jsou však v daném případě liché, neboť závazné stanovisko není meritorním rozhodnutím a nezakládá práva, to činí až rozhodnutí o umístění stavby, jež však není pravomocné, proto z povahy věci ani nemůže založit legitimní očekávání vlastníka pozemku) v odůvodnění uvedeny nejsou a byly konstatovány pouze v rámci ústních jednání. Lze konstatovat, že navzdory skutečnosti, že jde o zásadní změnu, tato není řádně zdůvodněna, když stěžejní důvody pro změnu v odůvodnění chybí a výslovně uvedené důvody jsou nepravdivé, resp. zavádějící.

3. Nepřiměřenost navrhovaného zvýšení výškové úrovně z pohledu okolní zástavby
Jak je uvedeno v Základní koncepci rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot (s. 20), ve stabilizovaných plochách ÚpmB umožňuje a podporuje intenzifikaci území (proluk, dostaveb apod.) **při zachování struktury a přiměřeného měřítka**. V závazné textové části UN (s. 76) je dále uvedeno, že při vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí příslušné 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**.
Navrhovaná Stavba v oblasti B/v3 (plánovaná novostavba dvou pětipodlažních bytových domů), k jejímuž povolení by přijetí UN otevřelo cestu, svojí polohou, stavebním objemem a rozlohou odporuje charakteru předmětné lokality, ve které se jinak nacházejí převážně rodinné domy se dvěma a třemi nadzemními podlažími. 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 (umožněné přijetím UN) 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 ve výsledku k nenávratnému narušení tradičního architektonického rázu ulice Rokycanova, resp. městské části Židenice, a k trvalým negativním dopadům v lokalitě (viz níže). Uvedené riziko není přitom pouze hypotetické, jak lze doložit na příkladu aktuálního projektu výstavby skupiny čtyřpodlažních domů (o výšce 15 metrů) na pozemcích p.č. 2457/1, 2406/5, 2406/27 v k.ú. Židenice, a to v místě, kde se nyní nachází dvoupodlažní budova (ul. Rokycanova, č.p. 29). Vlastník pozemku (STAVBA, k.s.) přitom tento svůj projekt opírá právě o výše uvedený záměr Stavby dvou pětipodlažních bytových domů, s tím, že když bude možné umístit v lokalitě dva pětipodlažní domy, tak lze dle názoru tohoto vlastníka žádat i o povolení tří bytových domů čtyřpodlažních. Právě tyto „závody" ve stavění přitom představují velké riziko výrazně narušující charakter stávající zástavby.
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 množství výškově nekompatibilních staveb.

4. Nekonzistence v rozhodování OÚPR v otázce přiměřené výškové úrovně zástavby v lokalitě.
Posuzování adekvátní výškové úrovně zástavby v rozvojové lokalitě Zi-17 Rokycanova ze strany OÚPR není konzistentní. Jak se lze dočíst např. ve stanovisku pořizovatele z roku 2018 (Pokyny pro zpracování návrhu Územního plánu města Brna, Příloha C) k námitce již zmíněného vlastníka pozemků p.č. 2457/1, 2406/5, 2406/27 v k.ú. Židenice (společnost STAVBA, k.s.) požadující zvýšení výškové úrovně na 15 metrů *„Ve všech variantách konceptu ÚP je daná lokalita při ul. Rokycanova určena jako stabilizovaná plocha smíšená obytná C/d2, definovaná jako zástavba rodinná volná s výškovou úrovní hlavní římsy 3-10m. Funkční zařazení lokality do plochy smíšené obytné C vyplývá ze stávajícího stavu území a platného ÚPmB (smíšená plocha výroby a služeb SV). Dle regulativů pro plochy C může být stávající nemovitost zcela přestavěna na nový objekt s výškovou úrovní v rozmezí 3-10 m. Nad tuto úroveň jsou přípustné šikmé střechy nebo ustupující nástavby, pokud zásadním způsobem neovlivní hmotovou charakteristiku budovy, na které jsou umístěny.* ***Navržená výšková úroveň odpovídá převažující výškové úrovni okolní stabilizované zástavby a není vhodné ji měnit s ohledem na snahu o zachování urbanistické struktury a charakteru území.*** *Námitce se nevyhovuje."*

Jelikož v mezidobí (rozmezí cca tří let) nedošlo v předmětné lokalitě ke změnám majícím vliv na charakter zástavby, je diametrálně odlišné odborné posouzení přiměřené výškové úrovně zástavby bez zmínění zásadních důvodů hovořících ve prospěch názorového obratu ze strany OÚPR bezdůvodné, a tedy svévolné.

5. Negativní dopady realizované přestavby a absence dopadů pozitivních

Z porovnávacího obrázku navrhovaných změn v Původním návrhu (2020) a UN (2021) (příloha č. 4) je zřejmé, že **výšková úroveň 3 je aplikována zásadně podél hlavních rušných ulic** (např. Zábrdovická, Gajdošova). Vyšší podlažnost budov podél těchto tříd se jeví jako logická, neboť jednak umožní výstavbu nových bytů, současně však odstíní ostatní stávající zástavbu od hluku, prachu a dalších imisí pocházející z intenzivnější dopravy. Slučuje se tak zájem veřejný i soukromý. Naopak pro rozvojovou lokalitu Zi-17 Rokycanova by takové zvýšení bylo v rozporu s veřejným zájmem s ohledem na převažující negativní vlivy, jež by nebyly nijak adekvátně kompenzovány jakýmikoliv synergickými efekty.

Navrhované zvýšení výškové úrovně v rozvojové lokalitě Zi-17 Rokycanova 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, z nichž některé jsou podrobněji uvedeny níže:

a) Doprava

Uvažovaný výrazný nárůst počtu bydlících (339 osob) 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 obyvatel.

Ulice Rokycanova, stejně jako ulice Kaleckého, jsou sice vedené pro obousměrný provoz, ale jsou natolik úzké, že mnohdy se musí proti sobě jedoucí motorová vozidla vyhýbat, chtějí-li projet současně. Z pohledu dopravy nedostatečná kapacita zmíněných ulic se projevuje již nyní, zejména v souvislosti s epidemií nemoci COVID-19, kdy auta osob objednaných na testování do laboratoří společnosti Elisabeth Pharmacon, spol. s. r.o. (sídlící na ul. Rokycanova) nejednou způsobila kolaps dopravy v této lokalitě. Kromě problémů s volnou a bezpečnou průjezdností ulic Rokycanova a Kaleckého se zhoršení dá očekávat i v oblasti možnosti parkování. Ty se rovněž projevují již nyní, kdy před vjezdy do garáží rodinných domů v této lokalitě prakticky denně parkují cizí vozidla.

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 ostatních budov (rozvojová lokalita leží na východ ve vztahu k domům na protilehlé straně ulice Rokycanova). Stejně tak lze předpokládat i změnu mikroklimatu, větší přehřívání (s ohledem na masu nové zástavby) a vyšší prašnost. Zahuštění výstavby s sebou přinese rovněž mnohem větší hluk. Lokalita přitom jinak patří mezi celkově klidnou oblast, bez větších zdrojů hlukové zátěže. Lze shrnout, že uvedené negativní vlivy se nevyhnutelně projeví zhoršením kvality prostředí, resp. jednotlivých složek životního prostředí. 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. Poptávka po venkovním sportování občanů přitom významně vrostla, a to nejen díky pandemické situaci. Tato změna tak bude z hlediska veřejného zájmu jednoznačně negativní.

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. Namísto toho, aby se projekt výstavby přizpůsobil Územnímu plánu, dochází fakticky k situaci, kdy se Územní plán přizpůsobuje soukromému projektu. Územní plán by přitom měl představovat koncepční dokument, nikoliv nástroj prosazování individuálních zájmů. Navržená změna je v příkrém rozporu se zásadami územního plánování i s dlouhodobě proklamovanou politikou rozvoje území a neměla by být schválena. Naopak by měl být zachováno řešení dle původního Návrhu (2020).

V Brně dne 29. 6. 2021	Podpis [redacted]

V/v3
B/v3
C/k3
S/a2
V/v4
C/k3
B/r2
C/r2
B/r2
B/r2
C/k3
B/r2
Z
V/v3
Z
2021
C/k4
C/k3
C/k3
S/a2
B/r2
B/v3
Zi-17
Vaškova
C/k3
B/r2
Rokycanova
r2
B/r2
B/r2

DS

Magistrátu města Brna
Malinovské náměstí 3
601 67 Brno
prostřednictvím
Úřadu městské části města Brna-Židenice
Odbor výstavby a územního plánování
Gajdošova 7
615 00 Brno

V Brně dne 9. 6. 2018

Sp.zn. SZ BZID/11431/17/Scp
K č.j. BZID 05583/18/OVUP/Scp

Žadatel: ŽLTC s.r.o., IČO: 25341103
se sídlem Mařákova 1899/1, Řečkovice, 621 00 Brno 21
Zastoupený: BOOS plan, a.s., IČO: 63481898
se sídlem Horova 3121/68, 616 00 Brno 16

Odvolatelka č. 1: [redacted]

Odvolatelka č. 2: [redacted]

Odvolatelka č. 1 a č. 2 jsou účastnicemi řízení a vlastníky pozemku s parc. č. [redacted] v katastrálním území Židenice, obec Brno, na němž se nachází sousední stavba s č. p. [redacted]

Pr. zast.: Mgr. Jana Štěpničková Strachová, advokátka zapsaná u ČAK pod reg.č. 159 04,
se sídlem 602 00 Brno, Cejl 37/62

Odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části města Brna-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování ze dne 9.5.2018, č.j.BZID 05583/18/OVUP/Scp

Dvojmo

Příloha: plná moc k zastupování

Úřad městské části města Brna-Židenice, Odbor výstavby a územního plánování (dále jen „**Úřad**") vydal dne 9.5.2018 podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, rozhodnutí o umístění stavby (dále jen „**Rozhodnutí**") s názvem „*Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů*" na pozemcích par. č. 2404/1, 2404/2, 2406/36, 2406/40, 2406/46, 2483, 2518/1 v katastrálním území Židenice, obec Brno, při ul. Rokycanova (dále jen „**Stavba**").

Žádost o vydání Rozhodnutí byla podaná dne 7.8.2017 společností ŽLTC s.r.o., IČO: 25341103, se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice, 621 00 Brno 21, zastoupená společností BOOS plan, a.s., IČO: 63481898, se sídlem Horova 3121/68, 616 00 Brno 16.

Proti tomuto rozhodnutí podávají odvolatelky v zákonné lhůtě toto

o d v o l á n í:

I.

Odvoláním napadáme Rozhodnutí v plném rozsahu ve všech jeho výrocích.

II.

Napadenému rozhodnutí vytýkáme jeho **nezákonnost**, neboť bylo vydáno v rozporu s vydanou územně plánovací dokumentací představovanou platným Územním plánem města Brna (dále jen „**ÚPmB**"), jeho závazné části vyjádřené ve Vyhlášce města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších vyhlášek, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území.

Rovněž vytýkáme rozpor Rozhodnutí s právními předpisy pro nedostatečný rozsah odůvodnění rozhodnutí a pro pochybení procesního charakteru spočívající ve vadách doručování prostřednictvím dálkového přístupu k úřední desce. Úřad při vydání Rozhodnutí postupoval zcela v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů.

Rozhodnutí dále vytýkáme jeho **věcnou nesprávnost**, neboť spočívá na nesprávném posouzení podkladů majících vliv na výrok rozhodnutí.

K jednotlivým namítaným důvodů uvádíme následující:

1. Rozpor s vydanou územně plánovací dokumentací

Územní plán města Brna je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.

Dokumentace ÚPmB je závazná pro územně plánovací činnost a pro veškerá řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, na území města Brna. Za její dodržování je odpovědný Magistrát města Brna a úřady jednotlivých městských částí.

Rozpor s vydanou územně plánovací dokumentací je dán z následujících důvodů:

a) Nerespektování funkčního uspořádání území města (funkční nesoulad s obecným určením ploch dle ÚPmB)

Regulativy prostorového a funkčního uspořádání území vyjádřené v hlavních výkresech ÚPmB 1 : 25 000 a v textu "Regulativy pro uspořádání území" uvedeném v příloze č. 1 vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna jsou závazné. Závazný je rovněž obsah funkčních typů, tj. stanovení přípustnosti nebo podmíněné přípustnosti využití území pro funkce a činnosti (příloha č. 1 "Regulativy pro uspořádání území") s tím, že rozmístění konkrétních funkčních typů ve výkresové části je směrné.

Stavba dvou bytových domů je navržena na pozemku par. č. 2406/36 a 2404/1 v katastrálním území Židenice, obec Brno. Umístění parkoviště sloužícího pro potřeby obyvatel bytových domů (BD 1 a BD 2) je navrhováno na pozemku par. č. 2404/1 v katastrálním území Židenice, obec Brno. Dle zpracované platné územně plánovací dokumentace Magistrátu města Brno, Odbor územního plánování a rozvoje, je část pozemku par. č. 2406/36 součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení všeobecného (BO). Další část pozemku par. č. 2406/36 a pozemek par. č. 2404/1 je součástí stavební stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci (R).

Dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č 2/2004 je plocha R určena pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování (sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy, rekreační střediska). Závazně není ve zvláštních plochách pro rekreaci vymezena přípustnost jednotlivých staveb, která je nebo bude určena územněplánovací dokumentací zóny (regulačním plánem), zastavovacím plánem nebo územněplánovacím podkladem (územním generelem). Podmínkou je jejich funkční soulad s obecným určením ploch pro rekreaci.

Máme za to, že stavba bytových domů a parkoviště nemá funkční soulad s obecným určením ploch pro rekreaci a proto je nepřípustná.

b) Zásadní změna intenzity využití území ve stabilizované ploše – nejedná se o proluku

Stabilizovaná plocha bydlení je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Dle Rozhodnutí (s. 12) se v případě území určeného k dostavbě jedná o proluku v uliční řadové zástavbě ul. Rokycanova. Úřad opírá své Rozhodnutí mj. i o skutečnost, že v místě realizace záměru byla umístěna stavba zničená bombardováním během 2. sv. války. Toto tvrzení však Úřad nepodložil žádným důkazem. Dle orientačního plánu města Brna z roku 1935 (AMB-K88) v místě plánované výstavby stavba umístěna nebyla (http://mapy.brna.cz/bin/?ref=13&refid=332). V roce 1944 byl dle dostupných informací v lokalitě plánované výstavby uskutečněn nálet letectva, u tohoto místa ale není uvedena žádná fotografie - http://gis.brno.cz/ags/bomby/. Tvrzenou skutečnost tedy nelze prokázat.

Zastáváme názor, že v daném případě se o stavební proluku nejedná.

c) Nedodržení podmínek stavby v proluce

I přesto, že Úřad dospěl k závěru, že se o stavební proluku jedná, nebral dále v potaz omezující podmínky stavby v proluce.

Prolukou se obecně rozumí nezastavěná plocha v zastavěném území, přičemž v případě stavby v proluce se musí jednat o doplnění celé zástavby v podstatě o stejnorodou část, když předpokladem splnění této podmínky je přítomnost navazujících objektů, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby.

V těsné blízkosti plánované výstavby na pozemku par. č. 2460 v katastrálním úřadu Židenice, obec Brno je umístěn rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a šikmou střechou.

Na par. č. 2462/1 katastrálního úřadu Židenice, obec Brno je umístěn rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a šikmou střechou.

Při srovnání se záměrem povolované Stavby je nepochybné, že vzhledem k půdorysnému řešení staveb, navrženému počtu nadzemních podlaží, rovnému zastřešení a množství balkonů tvořících příslušenství bytových domů nebude podmínka stejnorodosti ve vztahu k navazujícím objektům splněna. Platí-li, že při stavbě v proluce navazující objekty determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby, pak není přípustné povolení Stavby s pěti nadzemními podlažími, rovnou střechou a balkony, když sousední objekty mají jedno, resp. dvě nadzemní podlaží a výrazně šikmé střechy.

d) Nerespektování míry stavebního využití dle ÚPmB

Index podlažní plochy (dále jen „**IPP**“) je obecným regulativem prostorového uspořádání území, tj. limitem jeho využití. IPP se stanovuje za účelem regulace zástavby, aby nedošlo k překročení únosné míry zatížení území a aby byly zajištěny urbanistické hodnoty. IPP tak ve svých důsledcích vyjadřuje maximálně přípustnou hustotu budoucí zástavby či maximálně přípustnou výšku plánovaných staveb na určité ploše. Hodnota IPP se má odvíjet od charakteru celkové zástavby, poměru nezastavěných ploch vůči zastavěným, dosavadní výšky staveb, jakož i jiných specifických faktorů.

Hodnota IPP ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby a má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolené stavby:

a) narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví)
b) zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí
c) překročit 50% původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP

IPP je jedním ze základních nástrojů, který ochrání původní charakter zástavby v území Židenic a jejich nezaměnitelný charakteristický vzhled a atmosféru.

Míra stavebního využití vyjádřena indexem podlažní plochy (IPP) je dle platného ÚPmB pro předmětnou plochu stanovena hodnotou 0,8.

i) zavádějící postup při výpočtu IPP a jeho aplikace v Rozhodnutí

Výpočet skutečné IPP pro již existující zástavbu a přepočtený IPP se započtením novostaveb bytových domů, který byl aplikován v odůvodnění Rozhodnutí, byl zpracován v textové části technické zprávy vypracované Ing. Jaroslavem Lolkem v březnu 2016.

Do výpočtu aktuální skutečné hodnoty IPP (0,7) byla zahrnuta výměra celé funkční plochy bez výměry pozemků, na kterých má být uvažovaná výstavba realizována - 4174,5 m2 se 17 objekty s celkovou hrubou podlažní plochou 2889,85 m2. (2889,85/4174,5 = 0,7).

Do přepočteného IPP (1,31) se započtením 2 novostaveb bytových domů byla zahrnuta výměra celé funkční plochy včetně pozemků, na kterých má být výstavba realizována - 5586 m2 s 19 objekty s celkovou podlažní plochou 7334,73 m2 (7334,73/5586 = 1,31).

Přepočtená hodnota IPP se započtením 2 novostaveb je záměrně počítána v širším rozměru na celou funkční plochu, kde je dle ÚPmB schválená hodnota IPP 0,8. Již při tomto výpočtu hodnota IPP navrhovaného projektu výstavby 2 bytových domů (1,31) výrazně převyšuje míru stavebního využití dle schváleného ÚPmB (0,8).

Skutečná přepočtená hodnota IPP vztahující se k plánované výstavbě 2 bytových domů je ale několikanásobně vyšší a odpovídá hodnotě **3,15**. Hrubá podlažní plocha 2 navrhovaných bytových domů je 4444,88 m2, výměra plochy určené pro bydlení, na kterých se má projekt realizovat je 1411,5 m2 (4444,88/1411,5 = 3,15).

Porovnáním s maximálním povolenou hodnotou IPP podle územního plánu lze dospět k závěru, že realizací Záměru by došlo ke **čtyřnásobnému překročení nejvyšší hodnoty IPP** povolené ÚPmB. ÚPmB tak neplní svou základní funkci (regulace zástavby, aby nedošlo k překročení únosné míry zatížení území a aby byly zajištěny urbanistické hodnoty).

ii) narušení charakteru okolní zástavby

Máme za to, že Stavba by narušila charakter okolní zástavby. Podmínka nenarušení charakteru okolní zástavby v případě aplikace orientační hodnoty IPP na jednotlivých pozemcích ve stabilizovaných funkčních plochách tak není splněna.

Stavba svoji polohou, stavebním objemem a rozlohou odporuje charakteru předmětné lokality a může být zdrojem závad a vlivů, které jsou dle charakteru lokality neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné a v jejím okolí.

Plánovaná výstavba je navrhována s pěti nadzemními podlažími, bytové domy mají být zastřešeny rovnou střechou. Příslušenstvím bytových domů je rovněž početné množství balkonů (k většině BJ).

V předmětné lokalitě se nacházejí převážně domy se dvěma a třemi nadzemními podlažími, se šikmou střechou a bez balkonů orientovaných do ulice Rokycanova.

Z Rozhodnutí je patrné, že této skutečnosti si je Úřad vědom. Zcela účelově a bezdůvodně jsou však Úřadem k porovnání s navrženým záměrem vybírány stavby, jež se zcela vymykají okolní zástavbě a jsou proto k tomuto účelu naprosto nevhodné.

Jako příklad vyšší podlažnosti v okolí je uveden pěti podlažní bytový dům z roku 2006 na nároží ulic Kaleckého a Pechova. Jedná se o bytový dům, který nezapadá do okolní zástavby ani půdorysným rozměrem stavby ani počtem nadzemních a narušuje charakter stávající okolní zástavby, kde jsou umístěny řadové rodinné domy se dvěma a třemi nadzemními podlažími se šikmou střechou. Bytový dům je navíc umístěn na nároží svažité ulice Kaleckého a Pechova (5. patro bytového domu končí téměř ve stejné nadmořské výšce jako 3. patra řadových domů na horním konci této ulice).

Další příklad budovy s vyšší podlažností je uvedena polyfunkční budova na ulici Gajdošova se šesti nadzemními podlažími. Dle ÚPmB je tato plocha schválená jako plocha obchodu a služeb s IPP 2,5. Ulice Gajdošova leží na trase tzv. Velkého městského okruhu, kde je zcela odlišný typ zástavby než na místě plánované výstavby.

Ani jeden z Úřadem použitých příkladů nelze vnímat jako vhodný k porovnání s plánovaným záměrem Stavby.

Další vadou vydaného Rozhodnutí je chybějící odůvodnění závěru o souladu s ÚPmB. Ačkoliv nižší podlažnost (dvě až tři nadzemní podlaží), stejně jako převažující sešikmení střech Úřad ve vztahu k předmětné lokalitě sám konstatuje, nebrání mu uvedené zjištění ve vyjádření naprostého souladu Stavby s územně plánovací dokumentací a konstatování, že navrhovaný záměr Stavby nezmění charakter ani intenzitu využití území. Z logiky věci však nemůže současně platit, aby byla hodnota IPP mnohonásobně překročena aniž by současně byly splněny podmínky připouštějící její překročení, a přesto byla Stavba v naprostém souladu s územně plánovací dokumentací.

Podle §68 odst. 3 správního řádu správní orgán v odůvodnění uvede důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Správní orgán je povinen jednoznačně, kvalifikovaně, určitě a přezkoumatelně své rozhodnutí odůvodnit.

Úřad nijak ve svém Rozhodnutí neodůvodňuje, proč jako vztažné kritérium vybral okolní zástavbě se vymykající stavby, a proč naopak nezohlednil zástavbu převažující a pro ulici Rokycanovu charakteristickou. Pokud Úřad došel ve svých úvahách, majících vliv na vydání rozhodnutí, k závěru, že umísťovaná Stavba je v souladu s právními předpisy a požadavky na výstavbu, pak tyto správní úvahy v odůvodnění Rozhodnutí neuvedl. Konstatování, že Stavba je v souladu s ÚPmB je proto nedostatečné. V Rozhodnutí chybí zdůvodnění osvědčující soulad záměru s ÚPmB z hlediska regulativů stanovených pro stabilizované plochy, stejně jako odůvodnění nenarušení charakteru okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení). Soulad záměru s ÚPmB nebyl co do přípustné míry stavebního využití příslušné funkční plochy prokázán.

iii) zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí

Navrhovaná vyšší podlažnost a umístění balkonů povede ke zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí zejména z důvodu jejich vyššího zastínění a ztráty soukromí jejich vlastníků. Stavba bude zdrojem zastínění, hluku, většího dopravního zatížení a zhorší stávající podmínky bydlení.

V Rozhodnutí se odkazuje na uskutečněný nálet letectva během 2. sv. války. Lze proto vyslovit podezření, že na parcelách dotčených Stavbou se mohou nacházet zbytky munice. Při výkopových pracích by hrozilo nebezpečí výbuchu a ohrožení okolní zástavby.

Podmínka nenarušení charakteru okolní zástavby v případě aplikace orientační hodnoty IPP na jednotlivých pozemcích tak není splněna.

2. Nesprávné posouzení podkladů mající vliv na Rozhodnutí

V souvislosti s vytýkaným nerespektováním převládajícího charakteru výstavby při rozhodování Úřadu lze nadto vyslovit závěr o nesprávném posouzení podkladů mající vliv na Rozhodnutí.

Předně se jedná o nedostatečné zohlednění požadavků uvedených ve Vyjádření k vydání rozhodnutí o umístění stavby Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna ze dne 30. 5. 2016 z hlediska územně plánovací dokumentace (dále jen „**Vyjádření**").

V tomto Vyjádření (s. 4) se mj. uvádí následující: *„Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost, počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality, mohou být zdrojem závad a vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí, nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel v dostatečném počtu.*

Předmětné území je podrobněji řešeno v dokumentu s názvem „Regulační plán Brno – Židenice". Jedná se o neschválený regulační plán (tj. Územně plánovací dokument, u kterého proces pořizování nebyl zakončen schválením) a z právního hlediska jde o nezávazný dokument, který nemá právní status územně plánovacího podkladu ve smyslu § 25 stavebního zákona (SZ) ani ÚPD (dle dílu 3 SZ) – je věcným podkladem zpracovaným v území (rozpracovávajícím dané území po věcné a obsahové stránce podrobněji než řeší ÚPmB). Tento dokument obsahuje data o záměrech na provedení změn v území, vyjádřených formou návrhu regulačních prvků pro umístění staveb určujících jejich nové využití a prostorové uspořádání a je tedy sledován v Územně analytických podkladech města Brna (Aktualizace UAP 2012). ÚAP slouží ve smyslu § 25 stavebního zákona jako podklad pro rozhodování v území Židenic.

Prostorové regulace vyplývající z územně plánovacího podkladu (ÚPP) „Regulační plán Brno – Židenice" určují pozemek p.č. 2406/36 k.ú. Židenice jako stabilizovanou zvláštní plochu pro rekreaci R. Pro zástavbu pozemků je určena stavební čára totožná s uliční frontou v ul. Rokycanova. Směrem do vnitrobloku je hloubka hlavního objemu zástavby omezena stavební hranicí. ***Minimální a maximální počet nadzemních podlaží hlavního stavebního objemu je stanoven hodnotou II.NP. Dále je určeno žádoucí šikmé zastřešení sedlovou střechou.*** *Pozemky leží ve stanoveném záplavovém území.*

Pro umístění stavby „Technická a dopravní infrastruktura a novostavba 2xBD na parc. č. 2406/36 k.ú. Židenice, ulice Rokycanova" v územním řízení je z hlediska platné plánovací dokumentace, i dalších existujících územně plánovacích záměrů nutno splnit výše uvedené podmínky."

S Vyjádřením se Úřad při vydání Rozhodnutí nevypořádal, ačkoliv se jedná o podklad mající vliv na výrok rozhodnutí. V Rozhodnutí nejsou uvedeny důvody, proč nedošlo k zohlednění požadavků uvedených ve Vyjádření. Nesprávné a neúplné vyhodnocení podkladů je tedy další vadou, kterou je Rozhodnutí stiženo.

Při vyhodnocování podkladů bylo dále Úřadem nesprávně vycházeno ze souladu záměru Stavby s předloženou projektovou dokumentací. Projektová dokumentace však obsahuje nepravdivá tvrzení. Jako příklad lze uvést tvrzení na s. 21,*„Objemově a výškově je navržené řešení uzpůsobeno stávajícímu stavu v lokalitě, kdy se v sousedství vyskytují čtyřpatrové domy s vyššími hřebeny.“*

Faktický stav tomuto tvrzení neodpovídá. Sousední objekty mají jedno, resp. dvě nadzemní podlaží. Rovněž údaj o tom, že *„Objekt je navržen s plochou střechou, která se v lokalitě také vyskytuje“* je naprosto irelevantní v situaci, kdy jednoznačně převládají šikmé střechy, což však není na pravou míru uvedeno.

Povolení Stavby je konečně nutné vnímat i v širším kontextu. Realizací záměru vznikne nová dominanta, která bude do budoucna sloužit jako měřítko při povolování výstavby podobně předimenzovaných budov. Zahušťování stávající zástavby povede ve výsledku k nenávratnému narušení tradičního architektonického rázu ulice Rokycanova, resp. městské části Židenice. Lze očekávat rovněž vyšší zastínění, přehřívání okolních budov či ztrátu soukromí. Uvedené negativní vlivy se nevyhnutelně projeví zhoršením kvality života obyvatel.

3. Procesní pochybení při doručování

Oznámení o zahájení řízení, stejně jako Rozhodnutí bylo účastníkům řízení doručováno dle §144 odst. 6 správního řádu veřejnou vyhláškou. V případě doručení veřejnou vyhláškou je v § 25 správního řádu zakotvena neplatnost takového doručení, pokud není v příslušné lhůtě také splněna povinnost zveřejnit písemnost způsobem umožňujícím dálkový přístup. Dle §26 správního řádu každý správní orgán zřizuje úřední desku, která musí být nepřetržitě (tj. 24 hodin denně) veřejně přístupná.

a) Časové omezení při zobrazování položek na elektronické úřední desce

Na elektronické úřední desce Městské části Brno-Židenice se zobrazují pouze položky za posledních 5 dní, přestože z § 25 správního řádu vyplývá, že podmínkou doručení je, aby veřejná vyhláška byla vyvěšena na úřední desce (tedy současně i elektronické úřední desce) po dobu nejméně 15 dní. Veřejné vyhlášky zveřejňované za posledních 6 a více dní tak nelze dohledat v přehledu položek publikovaných na elektronické úřední desce: http://www.zidenice.eu/urad/elektronicky-urad/uredni-deska.

Zveřejňování obsahu úřední desky způsobem umožňujícím dálkový přístup má za cíl zajistit adresátům veřejné správy možnost jednoduše se seznamovat prostřednictvím veřejné datové sítě internet s jakýmikoliv dokumenty publikovanými na úřední desce. V důsledku nezákonného časového omezení zobrazovaných položek na elektronické úřední desce Městské části Brno-Židenice není naplněn základní cíl právní úpravy zavádějící elektronickou úřední desku do právního řádu.

b) Zavádějící označení záměru na elektronické úřední desce

Vzhledem k vytýkanému časovému omezení zobrazovaných položek na elektronické úřední desce Městské části Brno-Židenice je jedinou možností seznámení se s veřejnou vyhláškou zveřejněnou před 6-ti a více dny využití fulltextového vyhledávače. Jeho použití je však spojeno se znalostí označení záměru.

Umístění dvou bytových domů včetně dopravní technické infrastruktury je v Rozhodnutí a v dokumentech publikovaných na elektronické úřední desce účelově označeno jako „*Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů*".

Máme za to, že označení Stavby je zavádějící. Vyvolává totiž dojem, že jádrem záměru je na prvním místě výstavba technické a dopravní infrastruktury a výstavba bytových domů je až na místě vedlejším. Opak je však pravdou. Výstavba technické a dopravní infrastruktury je vyvolána potřebou související s realizací záměru výstavby dvou bytových domů, ničím jiným.

Označení záměru v dokumentech publikovaných na elektronické úřední desce je dále v rozporu s obvyklou a dlouhodobou správní praxí Úřadu. Standardně je Úřadem využíváno označení zahrnující vymezení území, jehož se daný záměr týká, s uvedením názvu ulic. Obyvatelé žijící v zájmové lokalitě tak mohou sledovat plánované stavební aktivity, jež jsou předmětem stavebního řízení, prostřednictvím dálkového přístupu k úřední desce, aniž by byli nuceni zkoumat každou veřejnou vyhlášku jednotlivě.

Informační deficit vyvolaný nesprávným postupem Úřadu vedl k naší neúčasti na veřejném projednání, kterého bychom se jinak rádi účastnili. O vydání Rozhodnutí jsme byli informováni pouze díky sousedům, kteří se jako jediní veřejného projednání zúčastnili - tento fakt pak vypovídá o (ne)fungování elektronické úřední desky, a kteří byli o záměru informováni z titulu vlastnictví se Stavbou bezprostředně sousedící nemovitosti.

Značně nestandardní způsob označení Stavby v dokumentech povinně publikovaných na elektronické úřední desce prohlubuje podezření, že jeho smyslem je minimalizace výskytu připomínek vlastníků dotčených nemovitostí k realizaci Stavby. Fakticky tak dochází k obcházení práva vlastníků záměrem dotčených nemovitostí, aby byli řádně a včas informováni o záměru Stavby a mohli tak využít veškerá svá práva.

4. Porušení zásad správního řízení

Úřad v řízení o žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění navrhované Stavby a při vydání napadeného rozhodnutí postupoval v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů, byť v odůvodnění konstatuje opak.

Ve stavebním řízení je stavební úřad povinen postupovat v souladu s **principy dobré správy**, jak jsou definovány v ustanovení § 2 až 8 správního řádu v souběhu s ustanovením § 4 stavebního zákona. Správní orgán je povinen posoudit celkové poměry v širším území, jak mu to ukládá stanovení § 90 stavebního zákona.

Úřad uvedenou zásadu porušil tím, že nepřihlédl k převažujícímu charakteru zástavby. V zájmové lokalitě je přitom výstavba celkově (ve srovnání s jinými částmi města Brna) sourodá. Převažující homogenní ráz lokality, který se snaží respektovat i řada nově vznikajících novostaveb je přitom nutné vnímat jako hodnotu, kterou je nutné chránit. To však Úřad v Rozhodnutí nedělá, když bezdůvodně uvádí jako vztažná kritéria při posouzení podlažnosti a sešikmení střechy stavby k porovnání naprosto nevhodné (bytový dům na nároží ulic Kaleckého a Pechova; polyfunkční budova na ulici Gajdošova), jak je výše rozebráno.

K porušení principu dobré správy došlo rovněž při doručování oznámení o zahájení řízení v dané věci a Rozhodnutí veřejnou vyhláškou prostřednictvím elektronické úřední desky.

Pokud zákonodárce stanoví povinnost zveřejňovat určitou informaci či písemnost na elektronické úřední desce, je třeba v rámci úřední činnosti postupovat tak, aby byl důležitý účel elektronické úřední desky spočívající v zajištění informovanosti dotčených osob splněn. Tento

účel však nemůže být naplněn v situaci, kdy Úřad označil rozhodovanou věc v rozporu s obvyklou praxí a v názvu vynechal vymezení území uvedením názvu ulic. V kombinaci s nezákonným časovým omezením zobrazovaných položek nelze než dospět k závěru, že uvedeným postupem Úřad v rozporu s § 4 odst. 4 správního řádu ztížil možnost dotčeným osobám uplatňovat jejich práva a oprávněné zájmy.

Dle § 2 odst. 4 správního řádu správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Záměr je v rozporu s veřejným zájmem (na zachování architektonických a urbanistických hodnot a poměrů v lokalitě, nenarušování estetického rázu dotčené oblasti, na dodržování územního plánu). Vedle zásahu do veřejného zájmu lze v souvislosti s realizací Stavby dále identifikovat ohrožení vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí.

Zhoršení kvality bydlení hrozí předně z důvodu nestandardně vyšší podlažnosti bytových domů. Stavba ve srovnání s okolím dvojnásobně vyšších budov povede k zastínění námi vlastněné nemovitosti a jejímu vyššímu přehřívání.

Zadruhé, umístění množství balkonů do ulice povede ke ztrátě soukromí a zvýšení hlučnosti, a to zejména v letních měsících.

Ve výsledku se výše uvedené negativní vlivy spojené s realizací Stavby projeví snížením tržní hodnoty námi vlastněné nemovitosti, která byla pořízena v roce 2017 po velmi pečlivé analýze zahrnující i posouzení poměrů v dané lokalitě. Zmaření námi učiněné investice je tak dalším důvodem nepřípustnosti Stavby.

Před učiněním rozhodnutí o nákupu námi vlastněné nemovitosti byl mj. kontaktován i starosta městské části Brno-Židenice, Mgr. René Novotný, s dotazem na podmínky případně hrozící výstavby v dané lokalitě. Panem starostou nám bylo sděleno, že vzhledem k záplavovému území nelze v lokalitě povolovat novostavby. S ohledem na toto ujištění a studium relevantních podkladů (ÚPmB, hodnoty IPP, Regulačního plánu Brno – Židenice) jsme učinili rozhodnutí o pořízení nemovitosti s očekáváním, že pokud by se v sousedství v budoucnu povolovala stavba, pak půjde maximálně o dvojpodlažní budovu se šikmou střechou. Postupem Úřadu tak bylo v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu narušeno naše **legitimní očekávání** o zachování klidného bydlení opírající se o výše uvedené podklady a zdroje informací.

Podle § 3 správního řádu je správní orgán povinen postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky správního řízení. Z napadeného Rozhodnutí je nicméně zřejmé, že při stanovení hodnoty IPP Úřad vycházel z nesprávných údajů uvedených v žadatelem předložené dokumentaci, aniž by sám hodnotu IPP ověřil. Rovněž tato skutečnost činí Rozhodnutí nesprávným.

Závěr

Na základě výše uvedených skutečností lze vážně pochybovat o dodržování ÚPmB při schvalování žádosti o umístění stavby „*Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů*". Posuzovaná Stavba rozhodně nerespektuje vydanou územně plánovací dokumentaci. Navrhovaný záměr na umístění dvou bytových domů včetně dopravní technické infrastruktury je v příkrém rozporu s platným ÚPmB a jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, v platném znění, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území, mění charakter i intenzitu využití území a proto je nepřípustný.

Stavba nerespektuje funkční uspořádání území města a je tedy dán funkční nesoulad s obecným určením ploch dle ÚPmB. Respektována není ani míra stavebního využití dle ÚPmB. Rovněž čtyřnásobné překročení hodnoty IPP v kombinaci s narušením převažujícího charakteru stávající zástavby představuje jednoznačný důvod pro nepovolení Stavby.

Umístění Stavby výrazně vybočuje z charakteru zástavby a mělo by značný dopad na kvalitu bydlení, zatížení infrastruktury, práva vlastníků okolních staveb nebýt při výkonu svého vlastnického práva rušen nebo práva na soukromí (zde zejména s ohledem na nadlimitní masu stavby, vyšší podlažnost a umístění řady balkonů do ulice Rokycanova). V důsledku realizace Stavby by došlo k intenzivnímu zahušťování výstavby, nenávratnému narušení unikátního estetického rázu ulice Rokycanova, vytlačování nezastavěné plochy a obecně ke zhoršení kvality života místních obyvatel.

Výrok Úřadu o tom, že „*Navrhované bytové domy jsou zcela v souladu s platným ÚPmB a přílohou č. 1 regulativ pro uspořádání území*" je proto nesprávný.

Na základě výše uvedeného se domníváme, že napadené Rozhodnutí je nezákonné, věcně nesprávné a Úřad při jeho vydání postupoval zcela v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů.

III.

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti navrhujeme, aby odvolací správní orgán vydal v souladu s §90 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

rozhodnutí:

Rozhodnutí Úřadu městské části města Brna-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování ze dne 9.5.2018, č.j. BZID 05583/18/OVUP/Scp se zrušuje a věc se vrací orgánu prvního stupně k novému projednání.

Magistrátu města Brna
Odbor územního a stavebního řízení
Malinovské náměstí 3
601 67 Brno

prostřednictvím
Úřadu městské části města Brna-Židenice
Odbor výstavby a územního plánování
Gajdošova 7
615 00 Brno

V Brně dne 14. 2. 2021

K č.j. BZID 18425/20/OVUP/Scp
Sp.zn. SZ BZID/07968/20/Scp

Žadatel: Albellus s.r.o., IČO: 25341103
se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice, 621 00 Brno 21
Zastoupený: BOOS plan, a.s., IČO: 63481898
se sídlem Horova 3121/68, 616 00 Brno 16

Odvolatelka č. 1

Odvolatelka č. 2

Odvolatelka č. 1 a č. 2 jsou účastnicemi řízení a vlastníky pozemku s parc. č. v katastrálním území Židenice, obec Brno, na němž se nachází sousední stavba s č. p.

Pr. zast.: Mgr. Jana Štěpničková Strachová, advokátka zapsaná u ČAK pod reg.č. 159 04,
se sídlem 602 00 Brno, Cejl 37/62

Odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části města Brna-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování ze dne 8.1.2021, č.j. BZID 18425/20/OVUP/Scp

Dvojmo

Příloha: plná moc k zastupování

1. Dne 3.10.2018 byla Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje (dále jen „OÚPR MB“) předložena žadatelem, společností Albellus s.r.o., IČO: 25341103, se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice, 621 00 Brno 21, zastoupené společností BOOS plan, a.s., IČO: 63481898, se sídlem Horova 3121/68, 616 00 Brno 16 (dále jen „**Žadatel**“), žádost o vydání závazného stanoviska k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný „*Novostavba 2xBD na ul. Rokycanova v k.ú. Židenice, p.č. 2406/36*“.
2. Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR MMB k závěru, že stavební záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný a dne 31.7.2019 vydal jako příslušný orgán územního plánování závazné stanovisko (dále jen „**Závazné stanovisko**“).
3. Dne 4.6.2020 byla Úřadu městské části města Brna-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování (dále jen „Úřad“) předložena Žadatelem žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby s názvem „*Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů*“ na pozemcích par. č. 2404/1, par. č. 2404/2, par. č. 2406/36, par. č. 2406/40, par. č. 2406/46, par. č. 2406/50, par. č. 2483, par. č. 2518/1 v katastrálním území Židenice, obec Brno, při ul. Rokycanova (dále jen „**Stavba**“ či „**Záměr**“).
4. Úřad vydal dne 13.8.2020 Oznámení o zahájení územního řízení o umístění Stavby pod č.j. BZID 11683/20/OVUP/Scp (dále jen „**Oznámení o zahájení územního řízení**“).
5. Odvolatelky, jako účastnice řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, podaly dne 14.9.2020, v zákonné lhůtě, prostřednictvím své právní zástupkyně, Mgr. Jany Štěpničkové Strachové, advokátky zapsané u ČAK pod reg.č. 159 04, se sídlem 602 00 Brno, Cejl 37/62, námitky proti Oznámení o zahájení řízení o umístění Stavby (dále jen „**Námitky**“).
6. Úřad vydal dne 8.1.2021 podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, rozhodnutí o umístění stavby (dále jen „**Rozhodnutí**“).

Proti tomuto Rozhodnutí podávají odvolatelky v zákonné lhůtě toto

o d v o l á n í:

I.

Odvoláním napadáme Rozhodnutí v plném rozsahu ve všech jeho výrocích.

II.

Napadenému Rozhodnutí vytýkáme jeho **nezákonnost**, neboť bylo vydáno v rozporu s vydanou územně plánovací dokumentací představovanou platným Územním plánem města Brna, jeho závazné části vyjádřené ve Vyhlášce města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších vyhlášek, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území.

Rozhodnutí dále vytýkáme jeho **věcnou nesprávnost**, neboť spočívá na nesprávném posouzení podkladů majících vliv na výrok rozhodnutí.

Rovněž vytýkáme rozpor Rozhodnutí s právními předpisy pro **nedostatečný rozsah odůvodnění**. Namítáme současně, že Úřad při vydání Rozhodnutí postupoval **v rozporu se základními zásadami činnosti** správních orgánů.

K jednotlivým namítaným důvodům uvádíme následující:

1. Nezákonnost a věcná nesprávnost závazného stanoviska o souladu Stavby s ÚPD

Základním předpokladem pro vydání územního rozhodnutí či jiného úkonu stavebního úřadu je především soulad s platnou územně plánovací dokumentací (dále jen „ÚPD") představovanou platným Územním plánem města Brna (dále jen „ÚPmB"), jeho závazné části vyjádřené ve Vyhlášce města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších vyhlášek, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území. ÚPD je vždy závazným podkladem pro vydání územního rozhodnutí. Rozhodnutí vydané v rozporu s územně plánovací dokumentací je nezákonné a je zrušitelné.

Nezákonnost a věcná nesprávnost posouzení Záměru spočívá na těchto důvodech:

a) Nerespektování funkčního uspořádání území města (funkční nesoulad s obecným určením ploch dle ÚPmB)

Stavba je navržena na pozemcích par. č. 2406/36 a 2404/1 v katastrálním území Židenice, obec Brno. Umístění parkoviště sloužícího pro potřeby obyvatel bytových domů (BD 1 a BD 2) je navrhováno na pozemku par. č. 2404/1 a 2404/2 v katastrálním území Židenice, obec Brno.

Dle zpracované platné územně plánovací dokumentace Magistrátu města Brno, Odbor územního plánování a rozvoje, je část pozemku par. č. 2406/36 součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení všeobecného (BO). Další část pozemku par. č. 2406/36, pozemek par. č. 2404/1 a 2404/2 je součástí stavební stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci (R).

Dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č 2/2004 je plocha R určena pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování (sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy, rekreační střediska). Závazně není ve zvláštních plochách pro rekreaci vymezena přípustnost jednotlivých staveb, která je nebo bude určena územněplánovací dokumentací zóny (regulačním plánem), zastavovacím plánem nebo územněplánovacím podkladem (územním generelem). Podmínkou je jejich funkční soulad s obecným určením ploch pro rekreaci.

Máme za to, že Záměr nemá funkční soulad s obecným určením ploch pro rekreaci a proto je nepřípustný.

b) Navržený záměr nelze považovat za zástavbu proluky

Stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky sice pojem „proluka" nedefinují, avšak norma ČSN 73 4301 – čl. 4.3.4 uvádí: *„Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor* ***ve stávající souvislé zástavbě,*** *který je určen k zastavění.* Pojem „stávající souvislá zástavba" je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu v zásadě řadovou, tzn. že jednotlivé stavby mají štítové zdi (jak to konstrukční řešení umožňuje) těsně u sebe, objekty navazují jeden na druhý.

Dle Závazného stanoviska se v případě území určeného k dostavbě jedná o proluku (resp. nárožní proluky) v uliční řadové zástavbě ul. Rokycanova. OÚPR MB však nepodložil své tvrzení žádným důkazem.

V území určeného k dostavbě není stávající souvislá zástavba. Jednotlivé stavby nejsou v těsné blízkosti u sebe a objekty na sebe ani nenavazují. Navíc v místě plánované výstavby v minulosti žádná stavba umístěna nebyla.

Jak vyplývá z Metodického pokynu k pojmu proluka vydaném Krajským úřadem Jihomoravského kraje, Odborem územního plánování a stavebního úřadu ze dne 20.6.2013 (dále jen „Metodický pokyn"), pojem proluka je nutno používat velmi citlivě a vždy s velmi přísným posouzením a odůvodněním konkrétního případu tak, aby nedocházelo k jeho nadužívání a tím k obcházení požadavků obecně závazných právních předpisů, včetně regulativů platného územního plánu.

Zastáváme názor, že v daném případě se o stavební proluku nejedná.

Pokud je ze strany OÚPR MB tvrzen opak, pak je nutné v souladu se zmíněným Metodickým pokynem takový závěr odůvodnit. Odůvodnění aplikace ustanovení o proluce však v Závazném stanovisku postrádáme.

c) Nedodržení podmínek stavby v proluce

I přesto, že OÚPR MB dospěl k závěru, že se o stavební proluku jedná, nebral dále v potaz omezující podmínky stavby v proluce.

Na stavbu umisťovanou do proluky se nevztahuje věta první § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. neplatí pro ni stanovený požadavek na odstupy mezi stavbami. Základním požadavkem však je, že se umisťovanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umisťované stavby, což je smyslem ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní. Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umisťování staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby (určují charakter zástavby). Pokud se umisťuje stavba viditelně neodpovídající výškou, objemem či půdorysem nebo v nároží vzniká nová dominanta, nejedná se o „doplnění stávající souvislé zástavby".

V těsné blízkosti plánované výstavby na pozemku par. č. 2460 v katastrálním úřadu Židenice, obec Brno je umístěn rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a šikmou střechou. Na par. č. 2462/1 katastrálního úřadu Židenice, obec Brno je umístěn rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a šikmou střechou.

Při srovnání se záměrem povolované Stavby je nepochybné, že vzhledem k půdorysnému řešení staveb, navrženému počtu nadzemních podlaží, rovnému zastřešení a množství balkonů tvořících příslušenství BD nebude podmínka stejnorodosti ve vztahu k navazujícím objektům splněna. Platí-li, že při stavbě v proluce navazující objekty determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby, pak není přípustné povolení Stavby s pěti nadzemními podlažími, rovnou střechou a balkony, když sousední objekty mají jedno, resp. dvě nadzemní podlaží a výrazně šikmé střechy.

d) Nerespektování míry stavebního využití dle ÚPmB

Index podlažní plochy (dále jen „**IPP**") je obecným regulativem prostorového uspořádání území, tj. limitem jeho využití. IPP se stanovuje za účelem regulace zástavby, aby nedošlo k překročení únosné míry zatížení území a aby byly zajištěny urbanistické hodnoty. IPP tak ve svých důsledcích vyjadřuje maximálně přípustnou hustotu budoucí zástavby či maximálně přípustnou výšku plánovaných staveb na určité ploše. Hodnota IPP se má odvíjet od charakteru celkové zástavby, poměru nezastavěných ploch vůči zastavěným, dosavadní výšky staveb, jakož i jiných specifických faktorů.

Hodnota IPP ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby a má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak

výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolené stavby:

a) narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví)
b) zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí
c) překročit 50% původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP

IPP je jedním ze základních nástrojů, který ochrání původní charakter zástavby v území Židenic a jejich nezaměnitelný charakteristický vzhled a atmosféru.

Míra stavebního využití vyjádřena indexem podlažní plochy (IPP) je dle platného ÚPmB (viz příloha Závazného stanoviska k čj. MMB/0404068/2018/SiZ ze dne 31.7.2019) pro předmětnou funkční plochu stanovena hodnotou **0,8**.

Navrhované stavby BD se svými hrubými podlažními plochami 4336 m^2 vůči svým disponibilním pozemkům (v dané funkční ploše) s plochou 1412 m^2 generují hodnotu **IPP = 3**. V projektové dokumentaci (Technická zpráva, s. 9) je dokonce uvedena ještě vyšší hodnota výpočtu IPP pro nový stav, a sice **3,07**.

Hodnota IPP vztahující se k plánovanému Záměru je v každém případě několikanásobně vyšší.

Porovnáním s maximálním povolenou hodnotou IPP lze dospět k závěru, že realizací Záměru by došlo ke **čtyřnásobnému překročení nejvyšší hodnoty IPP**. ÚPmB tak neplní svou základní funkci (regulace zástavby, aby nedošlo k překročení únosné míry zatížení území a aby byly zajištěny urbanistické hodnoty).

Rovněž při srovnání s vypočtenou skutečnou hodnotou IPP pro již existující zástavbu dané funkční plochy ve výši **0,7** jde o **výrazné překročení míry využití území**.

Námitka výrazného překročení míry využití území Úřadem nebyla vůbec vypořádána a zmíněná diskrepance tak zůstala bez jakéhokoliv vysvětlení.

Z vlastní zkušenosti odvolatelek (týkající se výstavby protějšího domu č.p. 421/21 na pozemku pozemku s parc. č. 2525 v roce 2016) v jiných případech Úřad při povolování staveb striktně na dodržování IPP i podlažnosti staveb trval. Odlišné posuzování v případě povolování umístění Záměru přitom není věcně ani jinak zdůvodněno.

e) Porušení povinnosti přihlédnout k převažujícímu charakteru okolní zástavby

OÚPR MB při hodnocení nepřihlédl k převažujícímu charakteru zástavby. V rozporu se skutečným stavem konstatuje rozličnost funkčních ploch v území a rozmanitost a nesourodost staveb nacházejících se v okolí posuzovaného záměru. Máme za to, že úkolem správních orgánů na úseku umisťování a povolování staveb není podpora a další rozvíjení nesourodosti zástavby, ale pravý opak.

Na rozdíl od OÚPR MB se domníváme, že v zájmové lokalitě je výstavba celkově (ve srovnání s jinými částmi města Brna) sourodá. Převažující homogenní ráz lokality, který se snaží respektovat i řada nově vznikajících novostaveb, je přitom nutné vnímat jako hodnotu, kterou je nutné chránit. To však OÚPR MB v Závazném stanovisku nečiní, když zcela účelově uvádí jako vztažná kritéria při posouzení podlažnosti a sešikmení střechy stavby k porovnání

naprosto nevhodné (bytový dům na nároží ulic Kaleckého a Pechova; polyfunkční budova na ulici Gajdošova).

Na rozdíl od názoru OÚPR MB obsaženém v Závazném stanovisku máme za to, že Stavba by narušila charakter okolní zástavby. Podmínka nenarušení charakteru okolní zástavby v případě aplikace orientační hodnoty IPP na jednotlivých pozemcích ve stabilizovaných funkčních plochách tak není splněna.

Stavba svojí polohou, stavebním objemem a rozlohou odporuje charakteru předmětné lokality a může být zdrojem závad a vlivů, které jsou dle charakteru lokality neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné a v jejím okolí.

Plánovaná výstavba je navrhována s pěti nadzemními podlažími, bytové domy mají být zastřešeny rovnou střechou. Příslušenstvím bytových domů je rovněž početné množství balkonů (k většině BJ).

V předmětné lokalitě se nacházejí převážně domy se dvěma a třemi nadzemními podlažími, se šikmou střechou a bez balkonů orientovaných do ulice Rokycanova. Zcela účelově a bezdůvodně jsou však ze strany OÚPR MB k porovnání s navrženým Záměrem vybírány stavby, jež se zcela vymykají okolní zástavbě a jsou proto k tomuto účelu naprosto nevhodné.

Jako příklad vyšší podlažnosti v okolí je uveden pěti podlažní bytový dům z roku 2006 na nároží ulic Kaleckého a Pechova. Jedná se o bytový dům, který nezapadá do okolní zástavby ani půdorysným rozměrem stavby ani počtem nadzemních a narušuje charakter stávající okolní zástavby, kde jsou umístěny řadové rodinné domy se dvěma a třemi nadzemními podlažími se šikmou střechou. Bytový dům je navíc umístěn na nároží svažité ulice Kaleckého a Pechova (5. patro bytového domu končí téměř ve stejné nadmořské výšce jako 3. patra řadových domů na horním konci této ulice).

Další příklady budov s vyšší podlažností jsou v Závazném stanovisku uvedeny budovy na ulici Gajdošova se šesti nadzemními podlažími. Ulice Gajdošova leží na trase tzv. Velkého městského okruhu, kde je zcela odlišný typ zástavby než na místě plánované výstavby. Dle ÚPmB jsou na ulici Gajdošova schváleny i zcela odlišné hodnoty IPP (např. 2,5) a dle připravovaného územního plánu města Brna se zde s vyšší podlažností také počítá (výšková úroveň zástavby s hodnotou 3 tj. 6-16 m). Vyšší podlažnost BD na ulici Gajdošova (která je z hlediska dopravy, resp. míry dopravního využití pravým opakem ulice Rokycanova) je přitom logicky dána v podstatě nutností umisťování bytů do vyšších pater za účelem alespoň částečné eliminace hlukových a dalších emisí spojených s hustou dopravou.

Ani jeden z příkladů uvedených v Závazném stanovisku nelze vnímat jako vhodný k porovnání s plánovaným záměrem Stavby.

Pokud jde o ulici Rokycanova, samotná projektová dokumentace (Technická zpráva – Dopravní infrastruktura, s. 4) zdůrazňuje „*zklidněný charakter komunikace.*" Máme za to, že tento charakter by byl podstatně narušen v situaci, kdy by na ulici Rokycanova byl povolen sjezd ke dvěma BD, kde je počítáno s 50-ti venkovními parkovacími místy a 19-ti vnitřními parkovacími stáními.

Další vadou vydaného Závazného stanoviska je chybějící odůvodnění závěru o souladu s ÚPmB. OÚPR MB v Závazném stanovisku neodůvodňuje, proč jako vztažné kritérium vybral okolní zástavbě se vymykající stavby, a proč naopak nezohlednil zástavbu převažující a pro ulici Rokycanovu charakteristickou. Pokud OÚPR MB došel při hodnocení k závěru, že

umísťovaná Stavba je v souladu s právními předpisy a požadavky na výstavbu, pak tyto správní úvahy neuvedl. Konstatování, že Stavba je v souladu s ÚPmB je proto nedostatečné. V Závazném stanovisku chybí zdůvodnění osvědčující soulad záměru s ÚPmB z hlediska regulativů stanovených pro stabilizované plochy, stejně jako odůvodnění nenarušení charakteru okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení). Soulad záměru s ÚPmB nebyl co do přípustné míry stavebního využití příslušné funkční plochy prokázán.

f) Rozpor s Vyjádřením OÚPR MB k původnímu Záměru

Záměr stavby dvou bytových domů a změny dopravní infrastruktury na ulici Rokycanova byl již v minulosti Úřadem řešen.

Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby byla podaná dne 7.8.2017 společností ŽLTC s.r.o. (nyní Albellus s.r.o.), IČO: 25341103, se sídlem Maříkova 1899/1, Řečkovice, 621 00 Brno 21, zastoupené společností BOOS plan, a.s., IČO: 63481898, se sídlem Horova 3121/68, 616 00 Brno 16.

Úřad vydal dne 9.5.2018 rozhodnutí o umístění stavby s názvem „*Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů*" na pozemcích par. č. 2404/1, 2404/2, 2406/36, 2406/40, 2406/46, 2483, 2518/1 v katastrálním území Židenice, obec Brno, při ul. Rokycanova (dále jen „Rozhodnutí o Původním záměru").

Proti tomuto Rozhodnutí o Původnímu záměru podaly dne 11.6.2018 odvolatelky odvolání k Magistrátu města Brna, Odbor územního a stavebního řízení.

V reakci na odvolání ze dne 11.6.2018 proti Rozhodnutí o Původnímu záměru vzal Žadatel svou žádost o umístění stavby (Původního záměru) zpět.

Magistrát města Brna, Odbor územního a stavebního řízení, rozhodl dne 19.9.2018 o zrušení Rozhodnutí o Původním záměru na základě podaného odvolání a řízení zastavil.

Žádost o zahájení řízení o umístění stavby byla znovu podána dne 4.6.2020, a to prakticky v nezměněné podobě. Praktickou totožnost obou záměrů lze přitom doložit mj. i přiložením původních podkladů, např. protihlukové studie společnosti Akusting, zpracovaných pro původní záměr nazvaný shodně jako „*Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů*" k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Tento postup (tzn. zpětvzetí a následné podání téže žádosti) považují odvolatelky za značně neobvyklý.

K Původnímu záměru vydal OÚPR MB dne 30. 5. 2016 vyjádření k vydání rozhodnutí o umístění stavby (dále jen „**Vyjádření**"). V tomto Vyjádření (s. 4) se mj. uvádí následující: „***Minimální a maximální počet nadzemních podlaží hlavního stavebního objemu je stanoven hodnotou II.NP. Dále je určeno žádoucí šikmé zastřešení sedlovou střechou.*** *Pozemky leží ve stanoveném záplavovém území.*

Pro umístění stavby „Technická a dopravní infrastruktura a novostavba 2xBD na parc. č. 2406/36 k.ú. Židenice, ulice Rokycanova" v územním řízení je z hlediska platné plánovací dokumentace, i dalších existujících územně plánovacích záměrů nutno splnit výše uvedené podmínky."

Jelikož aktuálně řešený Záměr je věcně takřka shodný se záměrem původním, je zcela opačné hodnocení téhož rozhodovacího orgánu nutné vnímat jako značně nekonzistentní. Domníváme se, že zcela opačné hodnocení rozhodovacího orgánu je zcela bezdůvodné, neboť v mezidobí (rozmezí cca tří let) nedošlo ani ke změně ÚPD, ani ke změně charakteru výstavby v předmětné lokalitě. Odchylka v hodnocení je dle našeho názoru zcela svévolná. Vydané Závazné stanovisko rovněž neodpovídá požadavku předvídatelnosti při rozhodování správního orgánu.

g) Návrh ÚPmB

Snaha o spíše nižší intenzitu využití předmětných funkčních ploch vyplývá nejen z výše zmíněného Vyjádření OÚPR MB, ale rovněž z aktuální verze návrhu nově plánovaného ÚPmB.

Předmětná funkční plocha je v připravovaném ÚPmB navržena jako plocha sportu areálová s výškovou úrovní zástavby 2 (3m-10m).

Předložený Záměr přitom počítá s výškou jednotlivých budov přes 15m.

Přestože nový ÚPmB nebyl dosud schválen, domníváme se, že tento dokument podtrhuje úvahy odvolatelek o nevhodnosti umístění vysokopodlažních budov do posuzované oblasti, tím spíše v situaci, kdy je městem opakovaně akcentována snaha o podporu budování sportovišť a dalších ploch sloužících k rekreaci.

2. Rozpor předložené dokumentace k zahájení územního řízení s vydaným Závazným stanoviskem

V Oznámení o zahájení územního řízení ze dne 13.8.2020 je uvedeno, že novostavba bytového domu BD2 je umístěna na pozemcích č. 2406/36 a č. 2404/1, k.ú. Židenice a bude při hranici s pozemky č. 2483 a č. 2460, k. ú. Židenice.

V Závazném stanovisku je však uvedeno, že novostavba bytového domu BD2 je umístěna pouze na parcele č. 2406/36, která je určená k bydlení s tím, že část severovýchodní fasády bude podél hranice s pozemkem 2404/1, tedy s pozemkem, který je součástí stavební stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci (R). Závazné stanovisko bylo vydáno za předpokladu splnění podmínky kdy Záměr (Stavba) bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro územní rozhodnutí, zpracované společností BOOSplan a.s., k datu 07/2019 a ověřených výkresů, které jsou součástí Závazného stanoviska. Jakékoliv změny Záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB, musí být znovu předloženy k posouzení.

Máme za to, že umístění Záměru v Oznámení je v rozporu se Závazným stanoviskem a je tedy nepřípustné.

V Rozhodnutí o umístění stavby ze dne 14. ledna 2021 (s. 14) Úřad k uvedené námitce uvádí, že, se nejedná o odlišný záměr. Dále uvádí, že popis umístění stavby uvedený v Oznámení o zahájení stavebního řízení uvádí pro umístění stavby přesnější parametry a přesné rozměry bytového domu.

Máme za to, že uvedenou materiální změnu (resp. diskrepanci v popisu umístění stavby a jejích rozměrech) nelze podřadit pod pouhé zpřesnění. Pokud bylo Závazné stanovisko vydáno pro stavbu odlišných rozměrů s odlišným popisem plánovaného umístění, nemůže takové Závazné stanovisko sloužit jako zákonný podklad pro vydané Rozhodnutí.

3. Vady projektové dokumentace

Projektová dokumentace obsahuje nepravdivá tvrzení.

Na s. 18 pod bodem B.2.2. Celkové urbanistické a architektonické řešení, bod. a) se uvádí (mj.), že *„Objekty bytových domů jsou situovány na ploše určené pro bydlení."* Toto tvrzení není pravdivé, neboť část bytového domu BD02 se nachází i na pozemku s p.č. 2404/1, který je součástí stavební stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci (R).

Na témže místě projektové dokumentace (s. 18) se pod bodem b) dále uvádí, že *„Objemově a výškově je navržené řešení uzpůsobeno stávajícímu stavu v lokalitě, kdy se v sousedství vyskytují čtyřpatrové domy s vyššími hřebeny."*

Faktický stav tomuto tvrzení neodpovídá. Sousední objekty mají jedno, resp. dvě nadzemní podlaží. Rovněž údaj o tom, že „*Objekt je navržen s plochou střechou, která se v lokalitě také vyskytuje*" je naprosto irelevantní v situaci, kdy jednoznačně převládají šikmé střechy, což však není na pravou míru uvedeno.

Rovněž tvrzení, že návrh objektů bytových domů je v souladu s územním plánem (Technická zpráva, s. 9) se nezakládá na pravdě z důvodů uvedených výše (zj. bod 1 písm. a-e) tohoto Odvolání).

4. Rozpor s veřejným zájmem

Dle § 2 odst. 4 správního řádu platí, že „*Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.*"

Umístění stavby a její řešení musí být dle **§ 18 a § 19 stavebního zákona** v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Umístění stavby musí být v souladu s charakterem území.

Domníváme se, že Záměr je v rozporu s **veřejným zájmem** na zachování architektonických a urbanistických hodnot a poměrů v lokalitě, nenarušování estetického rázu dotčené oblasti a na dodržování územního plánu.

Povolení umístění Stavby je nutné vnímat i v širším kontextu. Realizací záměru vznikne nová dominanta, která bude do budoucna sloužit jako měřítko při povolování výstavby podobně předimenzovaných budov. Zahušťování stávající zástavby povede ve výsledku k nenávratnému narušení tradičního architektonického rázu ulice Rokycanova, resp. městské části Židenice. Lze očekávat rovněž vyšší zastínění, přehřívání okolních budov či ztrátu soukromí. Uvedené negativní vlivy se tak nevyhnutelně projeví zhoršením kvality prostředí, resp. jednotlivých složek životního prostředí.

V Rozhodnutí o umístění stavby ze dne 14. ledna 2021 (s. 16) Úřad k námitce zhoršení kvality prostředí uvádí, že, se při vyšší hustotě osídlení lze očekávat, že vývojem výstavby dojde vždy k určitému vlivu stavby na okolní zástavbu. Dále Úřad uvádí, že je přesvědčen, že v souvislé zahuštěné městské zástavbě není možné posuzovat zhoršení kvality prostředí v důsledku umístění stavby do proluky jako nepřiměřený zásah do oprávněných zájmů ostatních účastníků, neboť se jedná pouze o nutný důsledek realizace práv vlastníka pozemků, na nichž má být záměr umístěn. Konečně uvádí, že skutečnost, že na protilehlém pozemku dosud nestála stavba, nezakládá účastníkům právo na to, aby tato dosavadní zažitá situace přetrvala i do budoucna, a nemůže tudíž být ani důvodem k zamítnutí žádosti.

S tímto názorem Úřadu nesouhlasíme, neboť záměrně bagatelizuje možné negativní dopady spojené s umístěním Stavby. Povolení umístění stavby, která má o 3 nadzemní podlaží více ve srovnání s okolní zástavbou nelze vnímat jako přirozený vývoj související s nezbytným zahušťováním území. Ačkoliv účastníci nemají právo na to, aby situace v území zůstala zcela beze změn, mají právo na to, aby bylo naplněno jejich legitimní očekávání (blíže viz odvolací důvody č. 5 a č. 6), že při povolování umisťování staveb budou respektovány zákonné požadavky na výstavbu. Umístění stavby v takovém rozsahu a podlažnosti, jak je navrženo, tak dle našeho názoru bude představovat nepřiměřený zásah do našich oprávněných zájmů.

5. Zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí

Vedle zásahu do veřejného zájmu lze v souvislosti s realizací Stavby dále identifikovat ohrožení vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí.

Ke zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí dojde jak v průběhu realizace Stavby, kdy po dobu výstavby v délce trvání 3 let (dle odhadu v PD, s. 17) bude v bezprostřední blízkosti zvýšena prašnost a hluk od stavebních strojů (Technická zpráva, s 10), tak zejména po jejím dokončení.

Navrhovaná vyšší podlažnost a umístění balkonů povede ke zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí zejména z důvodu jejich vyššího zastínění a ztráty soukromí jejich vlastníků. Stavba bude zdrojem zastínění, hluku, většího dopravního zatížení a zhorší stávající podmínky bydlení.

Zhoršení kvality bydlení hrozí předně z důvodu nestandardně vyšší podlažnosti bytových domů. Stavba ve srovnání s okolím dvojnásobně vyšších budov povede k zastínění námi vlastněné nemovitosti a jejímu vyššímu přehřívání.

Zadruhé, umístění množství balkonů do ulice povede ke ztrátě soukromí a zvýšení hlučnosti, a to zejména v letních měsících.

Ve výsledku se výše uvedené **negativní vlivy spojené s realizací Stavby** projeví snížením tržní hodnoty námi vlastněné nemovitosti, která byla pořízena v roce 2017 po velmi pečlivé analýze zahrnující i posouzení poměrů v dané lokalitě. Zmaření námi učiněné investice je tak dalším důvodem nepřípustnosti Stavby.

S ohledem na studium relevantních podkladů (ÚPmB, hodnoty IPP, Regulačního plánu Brno – Židenice) jsme učinili rozhodnutí o pořízení nemovitosti s očekáváním, že pokud by se v sousedství v budoucnu povolovala stavba, pak půjde maximálně o dvojpodlažní budovu se šikmou střechou.

V případě vydání rozhodnutí o umístění stavby by v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu došlo k narušení našeho **legitimní očekávání** o zachování klidného bydlení opírající se o výše uvedené podklady a zdroje informací.

6. Porušení zásad správního řízení

Úřad v řízení o žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění navrhované Stavby a při vydání napadeného rozhodnutí postupoval v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů, byť v odůvodnění konstatuje opak.

Ve stavebním řízení je stavební úřad povinen postupovat v souladu s **principy dobré správy**, jak jsou definovány v ustanovení § 2 až 8 správního řádu v souběhu s ustanovením § 4 stavebního zákona. Správní orgán je povinen posoudit celkové poměry v širším území, jak mu to ukládá stanovení § 90 stavebního zákona.

Úřad uvedenou zásadu porušil tím, že nepřihlédl k převažujícímu charakteru zástavby. V zájmové lokalitě je přitom výstavba celkově (ve srovnání s jinými částmi města Brna) sourodá. Převažující homogenní ráz lokality, který se snaží respektovat i řada nově vznikajících novostaveb je přitom nutné vnímat jako hodnotu, kterou je nutné chránit. To však Úřad v Rozhodnutí nedělá, když své rozhodnutí opírá o Závazné stanovisko, které bezdůvodně uvádí při posouzení podlažnosti a sešikmení střechy jako vztažná kritéria stavby k porovnání naprosto nevhodné (bytový dům na nároží ulic Kaleckého a Pechova; polyfunkční budova na ulici Gajdošova), jak je výše rozebráno.

Dle § 2 odst. 4 správního řádu správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Záměr je v rozporu s veřejným zájmem (na zachování architektonických a urbanistických hodnot a poměrů v lokalitě, nenarušování estetického rázu dotčené oblasti, na dodržování územního plánu). Vedle zásahu do veřejného zájmu lze v souvislosti s realizací Stavby dále identifikovat ohrožení vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí.

Zhoršení kvality bydlení hrozí předně z důvodu nestandardně vyšší podlažnosti bytových domů. Stavba ve srovnání s okolím dvojnásobně vyšších budov povede k zastínění námi vlastněné nemovitosti a jejímu vyššímu přehřívání.

Zadruhé, umístění množství balkonů do ulice povede ke ztrátě soukromí a zvýšení hlučnosti, a to zejména v letních měsících.

Ve výsledku se výše uvedené negativní vlivy spojené s realizací Stavby projeví snížením tržní hodnoty námi vlastněné nemovitosti, která byla pořízena v roce 2017 po velmi pečlivé analýze zahrnující i posouzení poměrů v dané lokalitě. Zmaření námi učiněné investice je tak dalším důvodem nepřípustnosti Stavby.

S ohledem na studium relevantních podkladů (ÚPmB, hodnoty IPP, Regulačního plánu Brno – Židenice) jsme učinili rozhodnutí o pořízení nemovitosti s očekáváním, že pokud by se v sousedství v budoucnu povolovala stavba, pak půjde maximálně o dvojpodlažní budovu se šikmou střechou. Postupem Úřadu tak bylo v rozporu s § 2 odst. 4 správního řádu narušeno naše **legitimní očekávání** o zachování klidného bydlení opírající se o výše uvedené podklady a zdroje informací.

Podle § 3 správního řádu je správní orgán povinen postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky správního řízení. Z napadeného Rozhodnutí je nicméně zřejmé, že při stanovení hodnoty IPP Úřad vycházel z nesprávných údajů uvedených v žadatelem předložené dokumentaci, aniž by sám hodnotu IPP ověřil. Rovněž tato skutečnost činí Rozhodnutí nesprávným.

Závěr

Navrhovaný záměr na umístění dvou bytových domů včetně dopravní technické infrastruktury je v příkrém rozporu s platným ÚPmB a jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, v platném znění, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území, mění charakter i intenzitu využití území a proto je nepřípustný.

Stavba nerespektuje funkční uspořádání území města a je tedy dán funkční nesoulad s obecným určením ploch dle ÚPmB. Respektována není ani míra stavebního využití dle ÚPmB. Rovněž čtyřnásobné překročení hodnoty IPP v kombinaci s narušením převažujícího charakteru stávající zástavby představuje jednoznačný důvod pro závěr, že soulad Záměru s ÚPD není dán.

Umístění Stavby výrazně vybočuje z charakteru zástavby a mělo by značný dopad na kvalitu bydlení, zatížení infrastruktury, práva vlastníků okolních staveb nebýt při výkonu svého

vlastnického práva rušen nebo práva na soukromí (zde zejména s ohledem na nadlimitní masu stavby, vyšší podlažnost a umístění řady balkonů do ulice Rokycanova). V důsledku realizace Stavby by došlo k intenzivnímu zahušťování výstavby, nenávratnému narušení unikátního estetického rázu ulice Rokycanova, vytlačování nezastavěné plochy a obecně ke zhoršení kvality života místních obyvatel.

Na základě výše uvedeného se domníváme, že napadené Rozhodnutí je nezákonné, věcně nesprávné a Úřad při jeho vydání postupoval zcela v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů.

III.

Dle § 92 odst. 2 stavebního zákona platí, že *„Není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v § 90 nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne.“*

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti navrhujeme, aby odvolací správní orgán vydal v souladu s §90 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

rozhodnutí:

Rozhodnutí Úřadu městské části města Brna-Židenice, Odboru výstavby a územního plánování ze dne 14.1.2021, č.j. BZID 18425/20/OVUP/Scp se zrušuje a věc se vrací orgánu prvního stupně k novému projednání.

Číslo jednací	Spisová značka	Brno dne
MMB/0377422/2018	OUSR/MMB/0297859/2018	2018-09-19

Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů, Rokycanova ulice, pozemky p. č. 2404/1, 2404/2, 2406/36, 2406/46, 2483, 2518/1 v k. ú. Židenice – rozhodnutí o odvolání

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-Židenice, Odbor výstavby a územního plánování, na základě žádosti společnosti ŽLTC s.r.o., IČ: 25341103, Maříkova 1899/1, 621 00 Brno, zastoupené Ing. Jaroslavem Lolkem, BOOS plan, a. s., IČ: 6348189, Horova 3121/68, 616 00 Brno, vydal pod č.j. BZID 05583/18/OVUP/Scp ze dne 9. 5. 2018 územní rozhodnutí o umístění stavby s názvem „Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů" na pozemcích parc. č. 2404/1, 2404/2, 2406/36, 2406/40, 2406/46, 2483, 2518/1 v k. ú. Židenice při ulici Rokycanova.

Uvedené rozhodnutí nenabylo právní moci, neboť proti němu podaly odvolání Mgr. Michala Špačková, Rokycanova 419/20, 615 00 Brno a Ing. Olga Lenčová, Rokycanova 419/20, 615 00 Brno, obě zastoupené Mgr. Janou Štěpničkovou Strachovou, Cejl 37/62, 602 00 Brno, společným podáním v zákonné lhůtě odvolání.

Magistrát města Brna, Odbor územního a stavebního řízení, jako odvolací správní orgán (dále jen „odvolací správní orgán"), příslušný podle § 89 odst. 1 a § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, vzhledem k čl. XLII bodu 1. zákona č. 225/2017 Sb., ve znění účinném do 31.12.2017 (dále jen „správní řád"), v rámci své kompetence dané § 139 odst. 5 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a čl. 9 odst. 3 písm. c) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, rozhoduje takto:

V souladu s ustanovením § 90 odst. 4 správního řádu územní rozhodnutí Odboru výstavby a územního plánování, Úřadu městské části města Brna, Brno – Židenice (dále jen „stavební úřad"), č.j. BZID 05583/18/OVUP/Scp ze dne 9. 5. 2018

r u š í

a řízení ve věci žádosti společnosti ŽLTC s.r.o., IČ: 25341103, Maříkova 1899/1, 621 00 Brno, zastoupené Ing. Jaroslavem Lolkem, BOOS plan, a. s., IČ: 6348189, Horova 3121/68, 616 00 Brno, o vydání rozhodnutí o umístění stavby o umístění stavby s názvem „Technická a dopravní infrastruktura a novostavba dvou bytových domů" na pozemcích parc. č. 2404/1, 2404/2, 2406/36, 2406/40, 2406/46, 2483, 2518/1 v k. ú. Židenice při ulici Rokycanova, podané dne 7.8.2017 u stavebního úřadu, podle téhož ustanovení v návaznosti na ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu

z a s t a v u j e.

Účastníkem řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu je ŽLTC s.r.o., IČ: 25341103, Mařikova 1899/1, 621 00 Brno.

Odůvodnění:

Odvolací správní orgán obdržel dne 14.9.2018 podání Ing. Jaroslava Lolka, zaměstnance společnosti BOOS plan, a. s., IČ: 6348189, Horova 3121/68, 616 00 Brno, zplnomocněného zástupce společnosti ŽLTC s.r.o., IČ: 25341103, Mařikova 1899/1, 621 00 Brno, kterým bere zpět žádost, na základě které bylo zahájeno předmětné územní řízení a vydáno napadené územní rozhodnutí.

Podle ustanovení § 45 odst. 4 správního řádu může žadatel zásadně kdykoliv a aniž by k tomu potřeboval souhlas nebo povolení správního orgánu vzít žádost zpět, s výjimkou doby od vydání rozhodnutí správního orgánu prvního stupně do zahájení odvolacího řízení. Toto ustanovení tedy upravuje obecné oprávnění žadatele disponovat s předmětem své žádosti. Se zpětvzetím žádosti po zahájení odvolacího řízení výslovně počítají jak ustanovení § 88 odst. 2, tak ustanovení § 90 odst. 4 správního řádu, které umožňují jak v průběhu odvolacího řízení před správním orgánem prvního stupně, tak v průběhu odvolacího řízení před orgánem odvolacím zastavit řízení z důvodu uvedeného v § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu, tedy zpětvzetí žádosti.

Pokud odvolací správní orgán poté, co mu byla věc předána k rozhodnutí podle § 88 odst. 1 správního řádu věta první, zjistí, že nastal některý z důvodů pro zastavení řízení podle § 66 odst. 1 nebo 2 správního řádu, napadené rozhodnutí bez dalšího (tj. aniž by je meritorně přezkoumával způsobem stanoveným v § 89 odst. 2 správního řádu) zruší a řízení zastaví.

Vzhledem k tomu, že ke zpětvzetí žádosti došlo v průběhu odvolacího řízení před orgánem odvolacím a zpětvzetí žádosti je důvodem pro zastavení řízení podle § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu, postupoval odvolací správní orgán tak, jak mu ukládá ustanovení § 90 odst. 4 správního řádu, tj. napadené rozhodnutí bez dalšího zrušil a řízení zastavil.

Okruh účastníků odvolacího řízení je shodný s okruhem účastníků územního řízení o umístění stavby vedeného stavebním úřadem prvního stupně a vychází z údajů katastru nemovitostí ke dni písemného vyhotovení tohoto rozhodnutí.

Poučení účastníků:

Proti rozhodnutí odvolacího orgánu se podle ustanovení § 91 odst.1 správního řádu nelze dále odvolat.

„otisk úředního razítka“

JUDr. Eva Řehořková
vedoucí Odboru ÚSŘ MMB

Počet stran: 4

Obdrží:
Účastníci řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, kterým se rozhodnutí doručuje do vlastních rukou:

žadatel
- ŽLTC s.r.o., IČ: 25341103, Mařákova 1899/1, Řečkovice, 621 00 Brno 21
  zastoupená Ing. Jaroslavem Lolkem, BOOS plan, a.s., Horova 3121/68, 616 00 Brno

účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona
- Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno 2
- [redacted]

Účastníci řízení, kterým se rozhodnutí doručuje veřejnou vyhláškou

podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona
obec
- Statutární město Brno, zastoupené Mgr. René Novotným, starostou Městské části města Brna Brno-Židenice

Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona
- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k pozemkům st. p. [redacted] v k. ú. Židenice
- osoby s vlastnickými nebo jinými právy ke stavbám Brno, Židenice, č. p. [redacted]
- E.ON Distribuce, a. s., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice
  zastoupená E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice
- GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
  zastoupená GridServices, s. r. o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno
- Brněnské vodárny a kanalizace, a. s., Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
- UPC Česká republika s. r. o., Závišova 502/2, 140 00 Praha 4 – Nusle
- Česká telekomunikační infrastruktura, a. s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha – Žižkov
- Brněnské komunikace, a. s., Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno
- Technické sítě Brno, a. s., Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno
- České Radiokomunikace, a. s., Skokanská 2117/1, 169 00 Praha – Břevnov
- Veřejná zeleň města Brna, p. o., Kounicova 1013/16a, Veveří, 602 00 Brno
- Povodí Moravy, s. p., Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno

Dále:
- **Úřední deska Magistrátu města Brna**

Veřejná vyhláška bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Brna po dobu min. 15 dnů po dni vyvěšení. Současně veřejná vyhláška bude zveřejněna po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup.

Vyvěšeno dne:
Sejmuto dne:
Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:
Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

- **ÚMČ Brno- Židenice, Gajdošova 7, 615 00 Brno**

Veřejnou vyhlášku vyvěste pro informaci na úřední desku ÚMČ města Brna, Brno – Židenice po dobu 15 dnů po dni vyvěšen. Současně veřejnou vyhlášku zveřejněte po stejnou dobu způsobem umožňující dálkový přístup. Poté ji ihned, s doložkou o vyvěšení na úřední desce fyzické i elektronické, vraťte Odboru ÚSŘ MMB.

Vyvěšeno dne: 27. 09. 2018
Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne: 27. 09. 2018
Zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

Co:
- SÚ ÚMČ města Brna, Brno-Židenice, Gajdošova 7, 615 00 Brno + **spis**
- MMB OÚSŘ (spis)

Věcně shodná připomínka k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti
Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

My, níže uvedení a podepsaní občané statutárního města Brna, uplatňujeme dle § 23 a § 52 stavebního zákona tyto věcně 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]

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 možnosti 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 28.6.2021 v Brně. [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/0341833/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0341833/2021

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. Touto změnou byla umožněna vyšší intenzita zástavby a výškovou úroveň tedy není možné snižovat.

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
podatelna
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1903

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0341835/2021
listy:1 přílohy
druh
mmb1es7d2f7052 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:	

Jsem - nejsem – občan města Brna

Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na[redacted]u

katastrální území …Kohoutovic[redacted] parc. [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 26 06 2021	Podp[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341835/2021
Námitky

MMB/0341835/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341836/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7053

JS

2022

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:	
Jsem občan města Brna.	
Jsem vlastníkem bytové jednotky č[redacted] vymezené v bytovém domě č.p[redacted] v k.ú. Líšeň v sousedství plochy dotčené navrhovanou změnou.	

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	zastavitelná plocha smíšená obytná na pozemcích parc. č. 7997/5, 7997/4, 7997/3, 7997/6, 7997/8, vše v k.ú. Líšeň
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Proti upravenému návrhu nového územního plánu města Brna podávám námitky v totožném znění, jak jsem je podal proti předcházejícímu návrhu nového územního plánu města Brna po prvním veřejném projednání, a proto tímto na uvedené námitky v plném rozsahu odkazuji, neboť Magistrát města Brna má mé námitky již k dispozici.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341836/2021
Námitky

MMB/0341836/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel žádá na předmětné ploše o změnu způsobu využití z plochy smíšené obytné (C) na plochu městské zeleně (Z). Předmětná plocha je v současnosti nezastavěná a je využívána jako plocha městské zeleně. V aktuálně platném územním plánu je však předmětná plocha vymezena jako smíšená plocha obchodu a služeb (SO), tudíž v návrhu ÚP de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětné plochy. Naopak oproti platnému ÚPmB dochází k přeměně sousední plochy z plochy čistého bydlení na plochu městské zeleně. V lokalitě tak dokonce dochází k navýšení ploch městské zeleně v ÚP oproti současnému stavu. Změnit celou plochu na plochu městské zeleně (jak bylo např. zamýšleno ve variantě I. Konceptu ÚP) však není možné, protože určité parcely předmětné plochy jsou vlastnictvím soukromého vlastníka a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební, hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Podatel v rámci podání uvádí jako příklad některé další plochy na území města Brna, které jsou dle podatele podobné předmětné ploše, ale v návrhu ÚPmB jsou vymezeny jako plochy městské zeleně, čímž dokládá nekoncepčnost a neproporcionálnost návrhu ÚPmB. Dva z uvedených příkladů jsou však již v platném ÚP vymezeny jako plochy městské zeleně, tudíž u nich nedochází k žádné změně. Třetí z příkladů sice není v platném ÚP vymezen jako plocha městské zeleně, ale jde o pozemek ve vlastnictví SMB, takže u něj nehrozí náhrada škody za změnu využití území (viz výše). Nejde tedy o příklady relevantní.

1904

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicc
601 67 I

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
MMB/0341839/2021
listy: 1 přílohy
druh:
mmb1es7d2f7056 Doručeno: 29.06.2021

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉH
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem - nejsem občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na[redacted]u	
katastrální území ...Kohoutovice..... parc. č[redacted]	

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 16.6.2021	Podp[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341839/2021
Námitky

MMB/0341839/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

1605

AKR | Pavol Riško
advokátní kancelář

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341841/2021
listy: přílohy:9
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7059

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

ID DS a7kbrrn

č. j. MMB/0233240/2021

V Brně dne 29. 6. 2021

Účastník: **G72 s.r.o.**, IČ: 084 22 681
se sídlem Cejl 926/30, Zábrdovice, 602 00 Brno
zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, oddíl C, vložka 113614

zastoupená Mgr. Pavlem Riškem, advokátem

Věc: Námitky vlastníka pozemků dotčených upraveným návrhem Územního plánu města Brna

Přílohy:
- *Plná moc*
- *dále dle textu*

I.

Dne 14. 5. 2021 bylo veřejnou vyhláškou Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje č. j. MMB/0233240/2021 *(dále jen jako „Vyhláška")* vyhlášeno konání opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna, po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu *(dále jen jako „stavební zákon")*, v platném znění *(dále jen jako „upravený návrh územního plánu")* včetně Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

Současně došlo touto Vyhláškou **k poučení o možnosti uplatnit** v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona proti upravenému návrhu územního plánu nejpozději do 29. 6. 2021 své připomínky a **v případě vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení potom své námitky**.

Účastenství Účastníka je dáno vlastnictvím nemovitostí dotčených upraveným návrhem územního plánu města Brna.

Účastník je mimo jiné vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 3220 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Židenice, a to jmenovitě:

- pozemku p. č. 3010, zahrada,
- pozemku p. č. 3011, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,
- pozemku p. č. 3012, zahrada

(dále jen jako „Nemovitosti" či „Pozemky")

Důkaz:

- *výpis z LV č. 3220, k. ú. Židenice*
- *snímek z mapy s vyznačením Nemovitostí*

Upraveným návrhem územního plánu jsou **přímo dotčeny Nemovitosti ve vlastnictví Účastníka**, kdy tyto jsou v grafické části upraveného návrhu územního plánu **označeny jako C/k3, tj.:**

- **plocha smíšená obytná**,
- **kompaktní zástavba,**
- **výška 3 – tj. 6 – 16 m s lokální dominantou do 25 m.**

S ohledem na tuto skutečnost je dáno právo Účastníka podat ve věci námitky. **Tyto Nemovitosti (současně se Sousední nemovitostí dle odst. III.) zároveň udávají území upraveného návrhu územního plánu, které je dotčeno námitkou.**

II.

Účastník tedy tímto uplatňuje proti upravenému návrhu územního plánu své **námitky, které odůvodňuje následovně.**

Účastník jakožto vlastník shora označených a návrhem územního plánu dotčených Nemovitostí považuje za nutné v prvé řadě zdůraznit, že **s upraveným návrhem územního plánu v některých bodech nesouhlasí, a to z především z následujících důvodů.**

Upraveným návrhem územního plánu jsou Nemovitosti ve vlastnictví Účastníka **označeny jako C/k3**. Z této skutečnosti vyplývá, že hlavním využitím pro Nemovitosti je **bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výroba**, sport, kdy pro zástavbu Pozemků je **určena horní mez výšek umísťovaných budov do 16 metrů.**

Pozemky v současné době nejsou zastavěny a jsou aktuálně platným územním plánem označeny jako smíšená plocha obchodu a služeb s IPP 2.0-3.0.

V přímé blízkosti Pozemků, naproti přes ulici Gajdošova (na pozemku p. č. 5629, k. ú. Židenice, zapsaném na LV č. 5787), je zároveň nyní umístěna **osmipatrová budova, která má tedy minimálně 24 metrů, tedy minimálně o 8 metrů vyšší, než je hranice stanovená upraveným návrhem územního plánu pro případnou budoucí zástavbu v okolí.**

Účastník Pozemky koupil s tím, že má záměr na Pozemcích vystavět budovu obdobnou povahou a výškou té, která se nachází naproti Nemovitostí.

Účastník má tedy za to, že v případě, že by Nemovitosti v jeho vlastnictví byly Územním plánem města Brna zařazeny - označeny jako **plocha B/v5, nejednalo by se o situaci narušující charakter okolní zástavby**, a to zejména s ohledem na protější osmipatrovou budovu. Zařazením Nemovitostí **do kategorie B/v5 by tedy došlo k přirozenému vývoji a rozvoji území, jenž musí reagovat na potřeby obyvatel města a jejich bytové potřeby.**

V případě, že by na Pozemcích došlo k výstavbě budovy, která bude vyšší než zástavba na sousedních pozemcích, výstavba budovy na Pozemcích nijak nezhorší podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

Nemovitosti ve vlastnictví Účastníka jsou zároveň návrhem územního plánu označeny jako součást rozvojové lokality **Zi-3 Gajdošova**, která má sloužit k rozvoji smíšeného bydlení podél významné dopravní komunikace, kdy v textové části upraveného návrhu územního plánu je výslovně uvedeno, **že vyšší zástavba se má umisťovat podél ulice Gajdošova.**

Účastník zároveň zdůrazňuje, že omezením výšky budovy v místě, kde má dojít k rozvoji smíšeného bydlení, dojde k mnohonásobně větší zastavěnosti pozemků, sníží se množství zeleně v městě Brně, namísto toho, aby potřeba bydlení obyvatel města byla uspokojena bydlením ve vyšších budovách s okolní zelení.

Zároveň se v této lokalitě nejedná o historické centrum, kde by měla výška být zachována s ohledem na historický ráz budov a neměla by být nějak razantně navyšována, jedná se tedy o ideální lokalitu k výstavbě vyšších budov moderního rázu.

Účastník má tedy za to, že Pozemky by měly být označeny jako plocha B/v5, jelikož tím by bylo možné na Pozemcích postavit budovu o výšce až 28 metrů a naplnit tak záměr rozvíjet lokalitu podél ulice Gajdošova ke smíšenému bydlení.

Důkaz:

- *satelitní snímek Nemovitostí a dotčeného území*
- *výřez dotčeného území z upraveného návrhu územního plánu*
- *výřez dotčeného území z aktuálně platného územního plánu*
- *fotodokumentace okolní zástavby s vyznačením Nemovitostí*

Upravený návrh územního plánu a s tím spojená zamýšlená horní hranice výšky zástavby Nemovitostí je zcela **nepochybným a prokazatelným (a nedůvodným) zásahem do vlastnického práva Účastníka**, garantovaného ústavou a Listinou základních práv a svobod, protože Účastník je upraveným návrhem územního plánu zcela nepochybně a prokazatelně (a nedůvodně) zkrácen na svých právech a oprávněných zájmech.

Účastník jakožto vlastník předmětných Nemovitostí má (jako ostatně každý vlastník) **legitimní očekávání o možnosti využívat předmět svého vlastnictví v mezích zákona a stejným způsobem jako každý jiný vlastník** vlastnící nemovitosti v okolí (dotčeném území), v tomto případě tedy **s očekávanou možností výstavby budovy, a to i budovy vyšší než 16 metrů.**

Účastník má zároveň za to, že v tomto směru tedy nemůže obstát ani případná argumentace, že se jedná o veřejný zájem, neboť jak je již uvedeno výše, **výstavba budovy vyšší než 16 metrů by nijak nezhoršila podmínky pro využívání sousedních nemovitostí,** ani by **nedošlo k narušení charakteru okolní zástavby**, jelikož na protější straně ulice Gajdošova **podstatně vyšší budova již stojí.**

Takovéto nucené omezení Účastníka však prokazatelně překračuje míru, kterou v obecném zájmu musí akceptovat každý vlastník pozemku, navíc když k tomuto **omezení došlo pouze a výlučně na základě rozhodnutí zadavatele bez jakýchkoli konzultací s Účastníkem.**

Navrhovaným územním plánem by tedy byla nejenže **zmařena veškerá legitimní očekávání Účastníka**, ale vznikl by i nepřípustný **nepoměr mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením Účastníka jakožto dotčeného vlastníka Nemovitostí.**

III.

S Nemovitostmi ve vlastnictví Účastníka zároveň bezprostředně sousedí nemovitost zapsaná na LV č. 60000 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Židenice, a to jmenovitě:

- pozemek p. č. 3009, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,

(dále jen jako „Sousední nemovitost" nebo „Sousední pozemek").

Důkaz:

– *snímek z mapy s vyznačením Sousední nemovitosti*

Upraveným návrhem územního plánu je **přímo dotčena Sousední nemovitost**, kdy tato je v grafické části návrhu územního plánu **označena také jako C/k3 – plocha smíšená obytná**.

Účastník jakožto vlastník Pozemků, které sousedí se Sousedními nemovitostmi, má za to, že je dotčený také upraveným návrhem územního plánu v části, která se týká Sousední nemovitosti.

S ohledem na tuto skutečnost je dáno právo Účastníka podat ve věci námitky. **Sousední nemovitost (současně s Nemovitostmi dle odst. I.) zároveň udávají území upraveného návrhu územního plánu, které je dotčeno námitkou.**

Účastník tedy tímto uplatňuje proti upravenému návrhu územního plánu - části týkající se Sousední nemovitosti - své **námitky, které odůvodňuje následovně.**

Účastník považuje za nutné v prvé řadě zdůraznit, že s upraveným návrhem územního plánu v některých bodech nesouhlasí, a to z především z následujících důvodů.

Návrhem územního plánu města Brna je také Sousední nemovitost (stejně jako Pozemky) označena jako **C/k3**. Sousední nemovitost v současné době **není zastavěna** a je aktuálně platným územním plánem označena jako smíšená plocha obchodu a služeb s **IPP 2.0-3.0.**

Účastník má za to, že lokalitu nezastavěných pozemků v okolí ulice Gajdošovy (Nemovitosti a Sousední nemovitost) je nutné rozvíjet komplexně, je tedy důležité, aby návrh územního plánu v budoucnu umožnil zastavět také Sousední nemovitost budovami kategorie B/v5.

Účastník má za to, že ani v případě, že by Sousední nemovitost byla upraveným návrhem územního plánu zařazena - označena jako **plocha B/v5, nejednalo by se o situaci narušující charakter okolní zástavby**, a to zejména s ohledem na protější osmipatrovou budovu na pozemku p. č. 5629, k. ú. Židenice, zapsaném na LV č. 5787, **která má tedy minimálně 24 metrů**. Zařazením Sousedních nemovitostí **do kategorie B/v5 by tedy došlo k přirozenému vývoji a rozvoji území, jenž musí reagovat na potřeby obyvatel města a jejich bytové potřeby.**

V případě, že by na Sousední nemovitosti došlo k výstavbě budovy, která bude vyšší než zástavba na sousedních pozemcích, výstavba budovy na Sousední nemovitosti nijak nezhorší podmínky pro využívání okolních nemovitostí.

Sousední nemovitost (stejně jako Nemovitosti ve vlastnictví Účastníka) jsou zároveň upraveným návrhem územního plánu označeny jako **součást rozvojové lokality Zi-3 Gajdošova**, která má sloužit k rozvoji smíšeného bydlení podél významné dopravní komunikace, kdy v textové části upraveného návrhu územního plánu města Brna je výslovně uvedeno, **že vyšší zástavba se má umisťovat podél ulice Gajdošova. Účastník má tedy za to, že Sousední nemovitost by měla být označena jako plocha B/v5, jelikož tím by bylo možné na ní postavit budovu o výšce až 28 metrů a naplnit tak záměr rozvíjet lokalitu podél ulice Gajdošova.**

Tím, že by došlo k rozvoji nejen Nemovitostí ve vlastnictví Účastníka, ale také Sousední nemovitosti, by došlo k modernizaci celé lokality podél ulice Gajdošova, kde by mohla vzniknout nová, moderní oblast bydlení v městské části Brno-Židenice, která je svou dobrou dopravní dostupností do centra města ideálním místem pro bydlení obyvatel města.

Účastník má tedy za to, že s ohledem na nutnost a vhodnost rozvíjet nezastavěné pozemky v okolí ulice Gajdošova komplexně a jednotně, upravený návrh územního plánu a s tím spojená zamýšlená horní hranice výšky zástavby Sousední nemovitosti je zcela **nepochybným a prokazatelným (a bezdůvodným) zásahem do vlastnického práva** garantovaného ústavou a Listinou základních práv a svobod, a to **nejen do práva vlastníka Sousední nemovitosti**, ale také do vlastnického práva Účastníka, jakožto vlastníka Nemovitostí, které se Sousední nemovitostí bezprostředně sousedí, protože Účastník je upraveným návrhem územního plánu zcela nepochybně a prokazatelně (a bezdůvodně) zkrácen na svých právech a oprávněných zájmech.

Účastník má zároveň za to, že v tomto směru tedy nemůže obstát ani případná argumentace, že se jedná o veřejný zájem, neboť jak je již uvedeno výše, **výstavba budovy vyšší než 16 metrů by nijak nezhoršila podmínky pro využívání sousedních nemovitostí,** ani by **nedošlo k narušení charakteru okolní zástavby**, jelikož na protější straně ulice Gajdošova **podstatně vyšší budova již stojí.**

IV.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem si dovoluje Účastník navrhnout, aby:

a) **nemovitosti zapsané na LV č. 3220 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Židenice, a to jmenovitě:**
   - **pozemek p. č. 3010, zahrada,**
   - **pozemek p. č. 3011, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,**
   - **pozemek p. č. 3012, zahrada**

b) **nemovitost zapsaná na LV č. 60000 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Židenice, a to jmenovitě**
   - pozemek p. č. 3009, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště,

byly vyňaty z vymezené plochy C/k3 a byly nově zařazeny do plochy B/v5 – plocha bydlení s výškovou úrovní zástavby 12 – 28 metrů nebo eventuálně minimálně do plochy B/v4 – plocha bydlení s výškovou úrovní zástavby 9 – 22 metrů.

Mgr. Pavol Riško
advokát ČAK č. 10 604
02 00 Brno, Jakubská 2
www.akrisko.cz

.....

za G72 s.r.o.
Mgr. Pavol Riško, advokát

AKR | Pavol Riško
advokátní kancelář

PLNÁ MOC

G72 s.r.o., IČ: 084 22 681
se sídlem Cejl 497/30, Zábrdovice, 602 00 Brno
zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 113614,
zastoupená Romanem Šebelou a Ing. Martinem Divišem, jednateli společnosti
(dále jen „Zmocnitel")

zmocňuje : **Mgr. Pavla Riška, advokáta ČAK č. 10 604**
se sídlem AK, Jakubská 2, 602 00 Brno
(dále jen „Advokát")

aby Advokát Zmocnitele zastupoval ve věci:

- **podání námitek proti návrhu územního plánu města Brna v řízení č.j. MMB/0202272/2020 u Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje**

Zmocnitel Advokáta zmocňuje k vykonávání všech úkonů týkajících se výše uvedené záležitosti, tj. aby Advokát vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklad a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, dědictví odmítal, neodmítal, zříkal se, vzdal se, přijímal jej nebo učinil výhradu soupisu, jmenoval rozhodce, sjednával rozhodčí smlouvy a uskutečňoval všechny potřebné úkony ve věci, včetně převzetí všech písemností, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tuto plnou moc uděluje Zmocnitel Advokátovi v rozsahu práv a povinností podle občanského zákoníku, občanského soudního řádu, soudního řádu správního, exekučního řádu, trestního řádu, správního řádu, insolvenčního zákona, jakož i zákona o advokacii.

Zmocnitel bere na vědomí, že Advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich Advokát ustanoví víc, Zmo[redacted]ždý z nich jednal samostatně.

V Brně dne 25.6.202[redacted]

.....
Za[redacted]
Roman [redacted]rtin Diviš, jednatel

Přijímám zmo[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.06.2021 14:15:03*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice List vlastnictví: 3220

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
G72 s.r.o., Cejl 926/30, Zábrdovice, 60200 Brno	08422681	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3010	529	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond
3011	124	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
3012	264	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 27.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 16:29:13. Zápis proveden dne 24.09.2019.**

  V-18093/2019-702

  Pro: G72 s.r.o., Cejl 926/30, Zábrdovice, 60200 Brno *RČ/IČO:* 08422681

- **Smlouva kupní ze dne 30.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 12:25:38. Zápis proveden dne 23.10.2020.**

  V-19064/2020-702

  Pro: G72 s.r.o., Cejl 926/30, Zábrdovice, 60200 Brno *RČ/IČO:* 08422681

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
3010	21010	529
3012	21010	264

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.06.2021 14:15:03*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611115 Židenice List vlastnictví: 3220

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

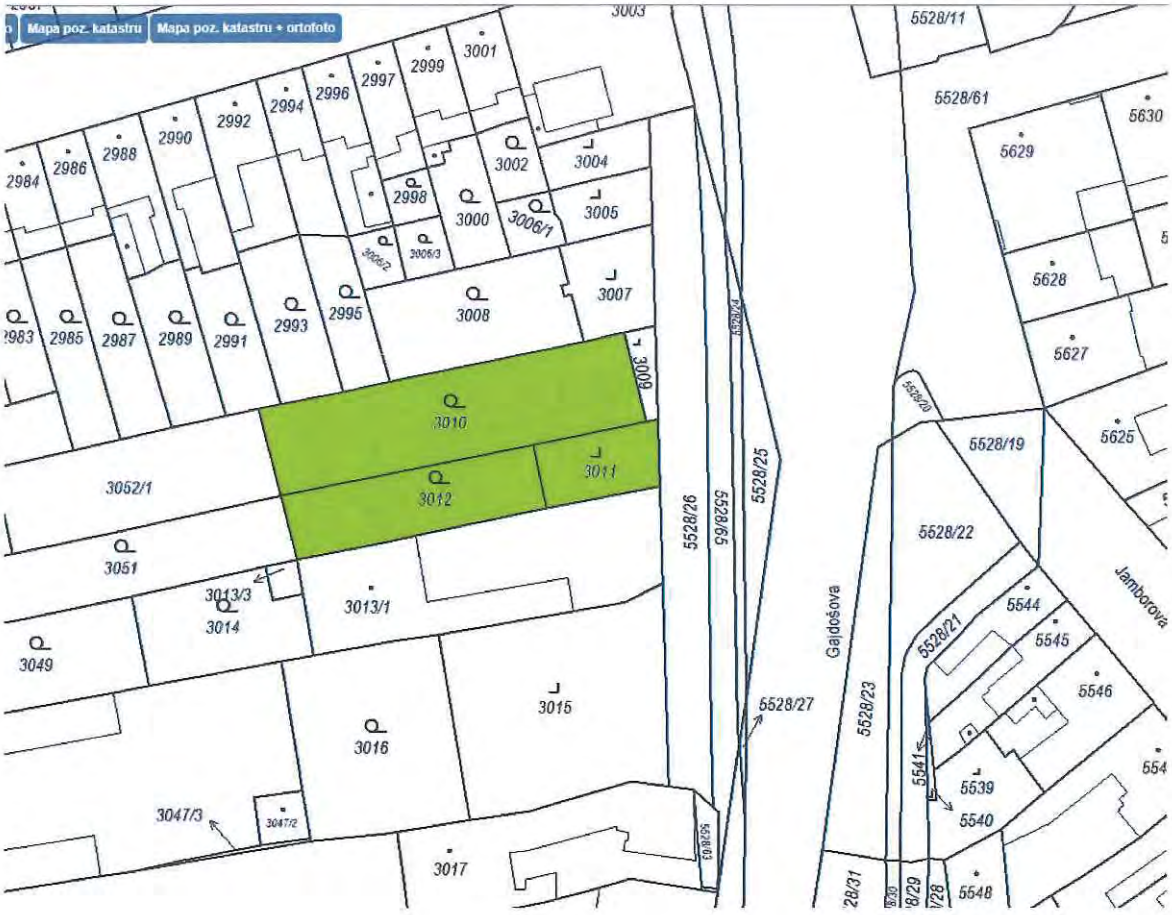
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.06.2021 14:19:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Příloha č. 3 – snímek z mapy s vyznačením Nemovitostí

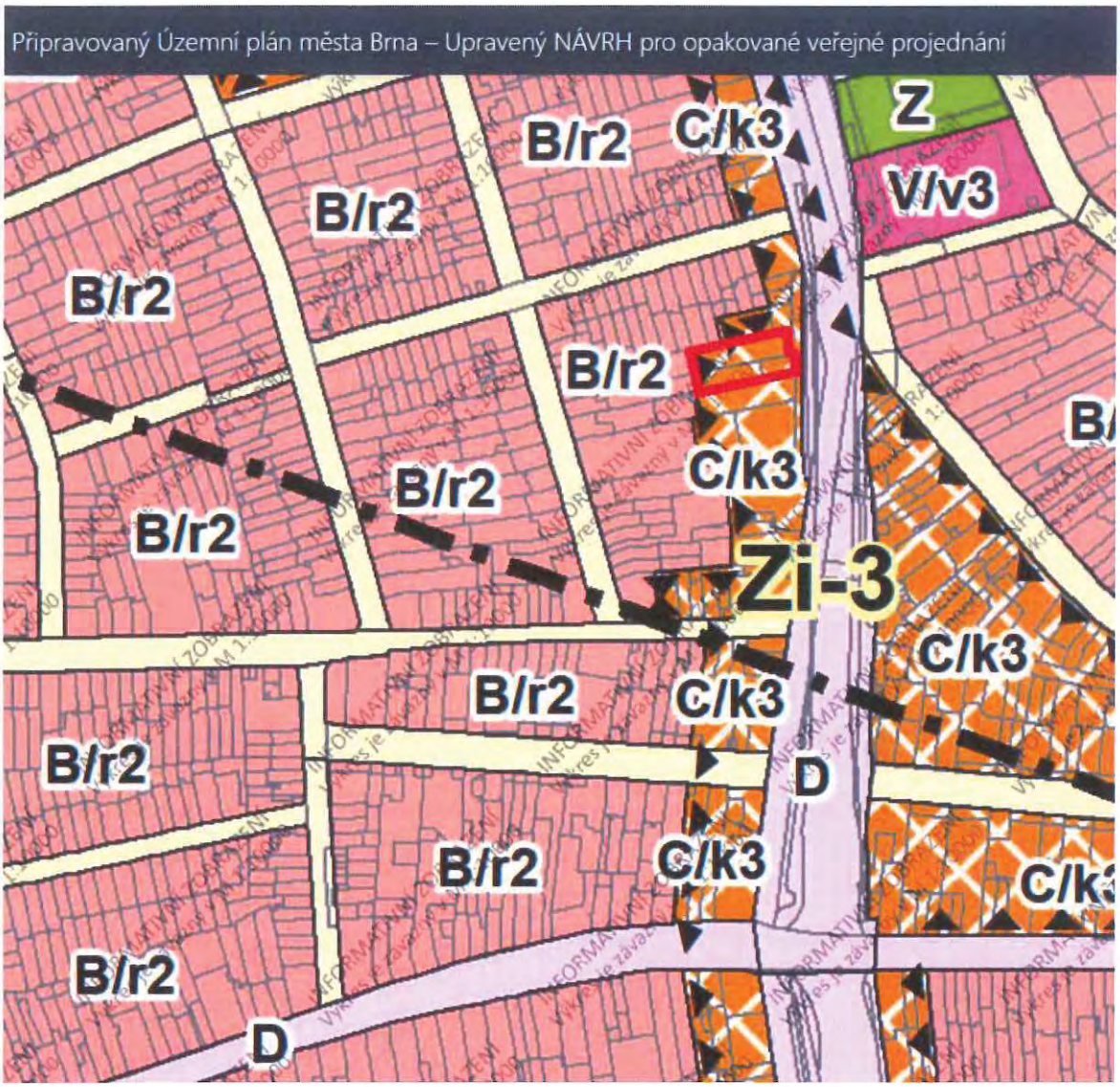


Příloha č. 4 – satelitní snímek Nemovitostí a dotčeného území

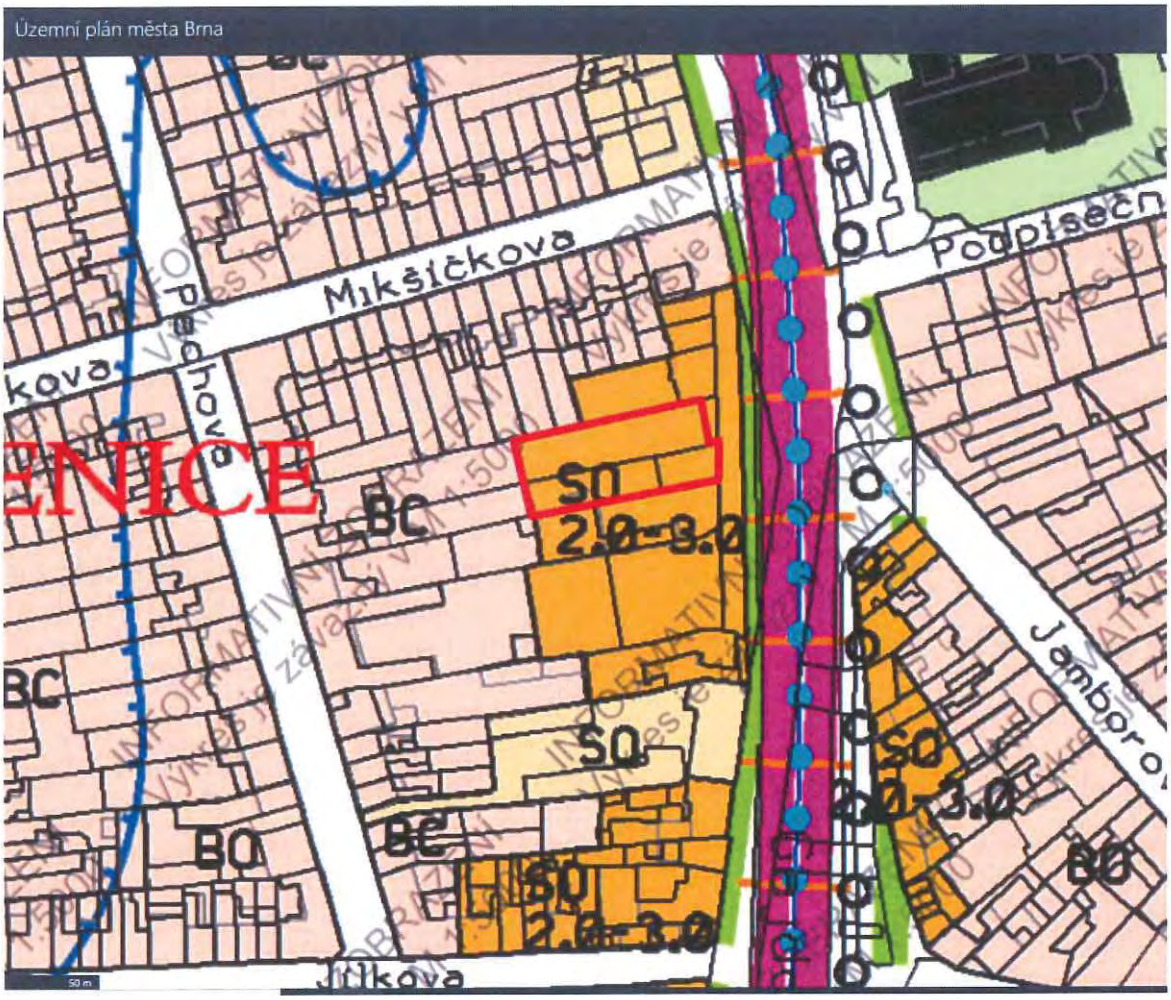
Zdroj: Seznam.cz, a.s. [online] Praha, 2021 [cit. 29. 6. 2021]. Dostupné z:

https://mapy.cz/zakladni?x=16.6455081&y=49.1974280&z=19&base=ophoto

Příloha č. 5 - výřez dotčeného území z upraveného návrhu Územního plánu města Brna



Příloha č. 6 - výřez dotčeného území z aktuálně platného Územního plánu města Brna



Příloha č. 7 – fotodokumentace okolní zástavby s vyznačením Nemovitostí

Příloha č. 7 – fotodokumentace okolní zástavby s vyznačením Nemovitostí

Příloha č. 7 – fotodokumentace okolní zástavby s vyznačením Nemovitostí

Zdroj: Google [online], 2021 [cit. 29. 6. 2021]. Dostupné z:

https://www.google.cz/maps/@49.1952418,16.6484488,356a,35y,339.04h,44.9t/data=!3m1!1e3

2997
2999
2996
2994
2992
990
2998
3002
3004
3000
3006/1
3005
3006/2
3006/3
3007
2995
3008
2993
2991
989
3010
3011
3012
3013/3
3014
3013/1
3015
3016
3017
3018/1
3047/2
5528/26
5528/66
5528/25
5528/27
5528/74
5528/65
5528/61
5629
5628
562
5528/20
5528/19
5528/22
Gajdošova
5528/23
5528/21
5544
5545
5541
5539
5540
5548
5528/31
5528/30
5528/29
5528/28

MMB/0341841/2021
Námitky

MMB/0341841/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u předmětných ploch změnit regulativ z C/k3 na B/v5, případně B/v4. Předmětné plochy jsou součástí rozvojové lokality, která vymezuje plochy smíšené obytné (C) podél významné dopravní komunikace, která způsobuje velmi vysokou hlukovou zátěž v území. Zároveň se však v budoucnu očekává zklidnění dopravy a vytvoření městské třídy. Navrhování ploch C podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB. Plochy smíšené obytné mohou v území fungovat jako bariérová zástavba a částečně tak chránit okolní obytné lokality. Plochy smíšené obytné (C) ale nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či neruší výroba). Není tedy důvod na předmětných plochách měnit regulativ z C na B.

Výšková úroveň zástavby v návrhu ÚP se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. Pro okolí předmětných ploch (respektive pro celou rozvojovou lokalitu) je převládající výškovou úrovní zástavby úroveň 3 (6-16 m). Není možné zvyšovat podél hlavní třídy zástavbu na úroveň 4 nebo 5 a nebrat v úvahu sousedství přízemních nebo patrových rodinných domů s převládajícími výškami hlavní římsy 3-10 m. Výškový bytový dům nacházející se v oblasti, kterým podatel argumentuje, tvoří ojedinělý nárožní akcent, na základě kterého nelze vytvářet standart pro celou oblast. Výšková úroveň 3 však umožňuje umístění tzv. lokální dominanty až do výšky 25 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.

Změnit regulativ dle požadavků podatele pouze u předmětných ploch není možné, jelikož z pohledu měřítka ÚP se jedná o plochu podměrečnou jejíž samostatné vymezení by odporovalo smyslu a účelu ÚP. Ostatně i v takovém případě by bylo nutné vzít v potaz výškou úroveň okolní zástavby. Argumentace podatele, že vyšší zástavba na předmětných plochách (téměř 2x vyšší než na plochách sousedních) nepovede ke zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí, není ničím podložená.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341842/2021
listy:1 přílohy
druh.

mmb1es7d2f705a Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1902

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl. .....

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na[redacted]u

katastrální území ...Kohoutovice..... parc. č[redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 16.6.2021	Podp[redacted]…

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341842/2021
Námitky

MMB/0341842/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

2439

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341844/2021
listy: přílohy:3
druh: li/sv:
mmb1es7d2f705c

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

DS

NZNUP2021/01	Spisová značka
	Číslo jednací

NÁMITKA K UPRAVENÉMU NÁVRHU NOVÉHO ÚPMB OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Na základě ustanovení § 22 odst. 3 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon") a § 172 odst. 4 a 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád").

I. Identifikační údaje podatele

Právnická osoba

Název společnosti	**Nová Zvonařka s.r.o.**
Identifikační číslo	**27686078**
Sídlo	**Perlová 371/5, Staré Město, 110 00 Praha 1**
Kontaktní osoba	**Ing. arch. Renata Fialová**
Telefon/Email	**601 320 101 / renata.fialova@hbreavis.com**
Datová schránka ID	**a5yn8jm**

II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva pro podání námitky

Číslo LV	**614**
Katastrální území	**Trnitá - 610950**
Vlastnické právo	**Nová Zvonařka s.r.o., Perlová 371/5, Staré Město, 11000 Praha 1**
Pozemky - parcelní čísla	**806/16, 806/17, 807/12, 808/2, 808/18, 808/19, 808/20, 809/11, 810/12, 811/3, 855/7, 857/2, 857/3, 857/4, 858, 859, 860, 865/5, 865/6, 865/7, 865/8, 866/6, 882/1, 957, 958/3, 959/1, 960/1, 960/8, 963/9, 963/24, 963/25, 963/26, 963/28, 966/1, 966/4, 966/8, 1168/2**

III. Druh podání – námitka k textové části

IV. Vymezení území dotčeného námitkou

Městská část	Brno Střed
Katastrální území	Trnitá
Doplňující popis lokality	**Rozvojová lokalita Tr-2 Nová čtvrť Trnitá**

V. Obsah námitky

Žádáme o změnu textace Karty lokality Tr-2 Nová čtvrť Trnitá

Původní text:

- v plochách smíšených obytných zajistit min. 30 % ploch bydlení

Navrhovaný text:

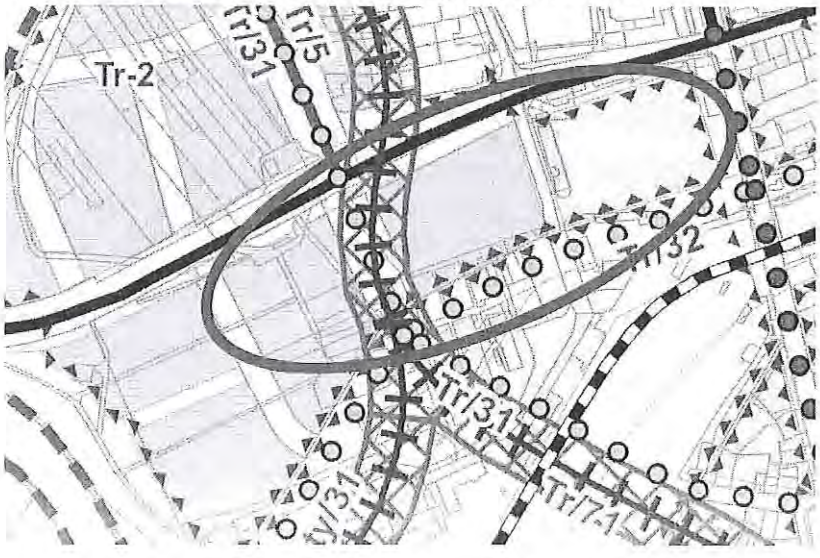
- v plochách smíšených obytných zajistit min. 30 % ploch bydlení, avšak tento požadavek se netýká ploch s nadměrným zatížením hlukem a/nebo emisemi

VI. Odůvodnění námitky

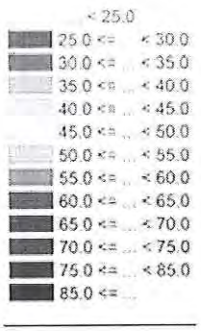
V rozvojové lokalitě v okolí ulice Opuštěná jsou vymezeny plochy smíšené obytné a plocha veřejné a komerční vybavenosti. Jedná se o rozsáhlé území zahrnující historicky chráněnou budovu pošty, obchodní dům Tesco a okolní parkovací plochy, volné zanedbané plochy s náletovou zelení, plochy parkovišť (Uhelná, Zvonařka, autobazar), objekt autobusového nádraží Zvonařka a dopravně zatíženou ulici Opuštěná - **rozloha 25,46 ha.** Je tedy evidentní, že se jedná o území s diverzifikovanými podmínkami, kde není možné uplatňovat plošně nároky, které neodpovídají možnostem všech jednotlivých částí území. To se týká požadavku na 30% bydlení v lokalitě. **Pokud by však bylo jasně stanoveno, že minimální poměr bydlení se vztahuje rámcově na celou lokalitu a nebude vyžadován pro jednotlivé funkční plochy tam, kde to hlukové a další limity ve standardní podobě neumožňují, je možné požadavek akceptovat.**

Námi vlastněné pozemky i sousední jsou celé nadlimitně zatíženy hlukem v současnosti a budou ještě více zatíženy v budoucnosti po výstavbě přesunutého nádraží a celé lokality. Tuto skutečnost dosvědčují dlouhodobě zpracovávané studie pracující s hlukovým zatížením.

Dotčené území – výsek z výkresu dopravy nového UP



Hluková mapa kumulovaného hluku

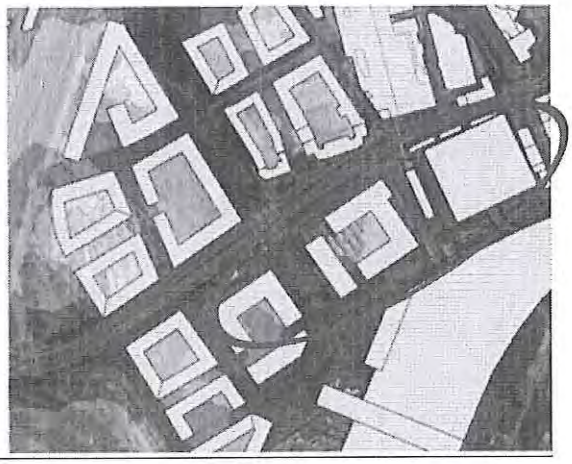


Tab.: Nejvyšší přípustné hodnoty hluku ve venkovním prostoru

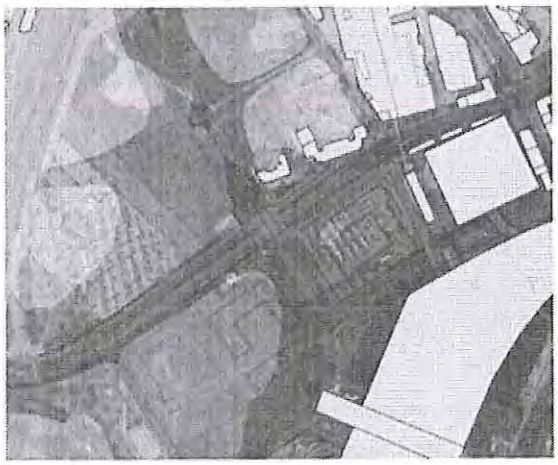
Lokalizace	$L_{Aeq,T}$ den / noc
ochranné pásmo drah	60/55
ČD mimo OPD	55/50
okolí hlavních komunikací	60/50
okolí ostatních ulic	55/45

Den ve výšce 3NP

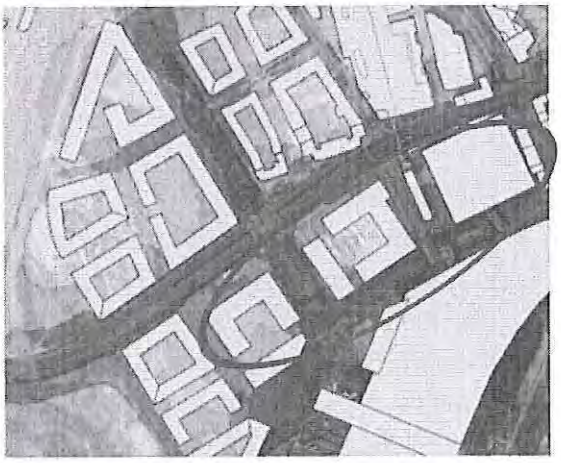
Den ve výšce 3NP s modelací zástavby



Noc ve výšce 3NP



Noc ve výšce 3NP s modelací zástavby



Trvání na plošném dodržení procenta rezidence (direktivně dokonce v míře 30% HPP) v území s již dnes nadměrným zatížením hlukem a emisemi, které se v důsledku výstavby infrastruktury ŽUB evidentně ještě zhorší, je popřením základních principů urbanistické tvorby. Při respektování a prostudování dostupných materiálů k ŽUB – EIA a DUR, materiálů zpracovaných ŘSD ke komunikaci I/42 – Opuštěná, platného územního plánu i původní územní studie je jasné, že daná problematika je dlouhodobě a prioritně řešena a je jedním ze základních limitů území. **Nerespektování závěrů z výše zmíněných dokumentů a neřešení této problematiky není jen opomenutím a zásadním nedostatkem předloženého řešení, ale je v přímém rozporu s následujícími dokumenty a rozhodnutími:**

Akční hlukový plán pro hlavní pozemní komunikace ve správě ŘSD ČR - Jihomoravský kraj a aglomerace Brno

Citace:

„Cílem akčních plánů je navrženými opatřeními ***snížení počtu ovlivněných osob nad mezními hodnotami.*** *Opatření vyplývající z akčních plánů by měla být následně podkladem pro navazující plánování dopravních cest,* ***územní plánování,*** *technická opatření u zdrojů hluku, výběr méně hlučných zdrojů, omezení přenosu hluku, regulativní nebo ekonomická opatření nebo podněty".*

Ad a) Urbanisticko-architektonická opatření

„Novou akusticky citlivou výstavbu plánovat a povolovat v dostatečné odstupové vzdálenosti od zatížených komunikací, respektive nepovolovat v území s již existující nebo výhledově předpokládanou vysokou akustickou expozicí".

Ulice Opuštěná je v tomto dokumentu přímo jmenována jako oblast překračující mezní hodnoty.

DOKUMENTACE VLIVŮ ZÁMĚRU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ - PŘESTAVBA ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO STUDIE SOUBORU STAVEB

Pro povolený a právně platný záměr ŽUB byla zpracována dokumentace EIA, která podrobně zhodnocovala a posuzovala vliv záměru na lokalitu. Zde je nutné upozornit, že EIA posuzovala záměr v lokalitě Bulvár x Opuštěná x Zvonařka jako umisťovaný do nerezidenční lokality. Dokonce z hlediska zvýšení znečištění ovzduší a hladiny hluku výslovně doporučuje pouze funkce, které nepotřebují ohledy na venkovní/vnitřní chráněný prostor a nevyvolají zvýšené náklady na technická opatření.

Výňatky z dokumentace EIA

„Nejvyšší přípustná hladina hluku LAeq,T = 60 dB pro dobu denní je v chráněném venkovním prostoru staveb ve výši 3 m na uličních fasádách stávající i navrhované zástavby vesměs překročena - běžně se pohybuje nad 65 dB, na ulicích Nové sady a Opuštěná přes 70 dB, a na ul. Dornych, Úzká a Zvonařka se blíží k 80 dB. Širší okolí dopravního uzlu se tedy jeví jako lokalita k bydlení nevhodná. Souhrnně lze konstatovat, že ve stávajícím stavu i ve výhledu dochází vlivem vysoké intenzity dopravy k překračování maximálně přípustných hladin hluku v chráněném venkovním prostoru staveb na všech hlavních ulicích."

Závěry ke vlivu hluku

„Posuzovaná oblast v okolí nového nádraží je již dnes silně dopravně zatížena a hlukové hladiny v ní dosahují hodnot zdravotně závažných až rizikových. Posuzovaná stavba tyto poměry v některých ulicích mírně zhorší, v jiných mírně zlepší. Výše jmenované vysoce zatížené ulice (hlukem denním i nočním) budou vyžadovat v budoucnu zvláštní pozornost, individuální odborné posouzení jednotlivých bytů a dosažitelné zlepšení pomocí individuálních ochranných opatření. V nejvíce zatížených ulicích (zejména Dornych, Nové Sady, východní konec Poříčí, Zvonařka, Trnitá a Široká) však u řady bytů nebudou individuální opatření dostačovat a bude vhodné s ohledem na zdraví a pohodu obyvatel takové byty postupně rušit a nadále využívat pro nebytové účely."

PRODLOUŽENÍ PLATNOSTI STANOVISKA
K POSOUZENÍ VLIVŮ PROVEDENÍ ZÁMĚRU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ - PŘESTAVBA ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO STUDIE SOUBORU STAVEB

Citace ze stanoviska (vydaného pod čj.: 7853/ENV/710/05/JP dne 17. října 2005

„Na základě předložené žádosti dospělo MŽP, jako příslušný úřad podle § 21 zákona k závěru, že u záměru „Přestavba železničního uzlu Brno – studie souboru staveb" ***nedošlo ke změnám podmínek v dotčeném území*** *nebo poznatků a metod posuzování, v jejichž důsledku by záměr mohl mít dosud neposouzené významné vlivy na životní prostředí, a platnost stanoviska EIA vydaného dne 17. 10. 2005."*

Popis změn v dotčeném území - citace ze stanoviska
Obyvatelstvo
„Z porovnání aktuálního stavu dotčeného území oproti stavu dotčeného území v době zpracování dokumentace EIA a vydání stanoviska EIA vyplývá, že situace zástavby v dotčeném území se významným způsobem nezměnila. Dotčené území je tvořeno převážně územím existujících drážních staveb, resp. neurbanizovaným prostorem tzv. jižního centra, jehož další rozvoj závisí právě na vyřešení otázky přestavby železničního uzlu Brno. Změn v zástavbě území, ke kterým došlo v mezidobí, je tedy poměrně málo a mají charakter jednak dostavby území v urbanistické struktuře dle územního plánu (převážně na plochách existujících areálů), jednak dotvoření existující uliční struktury města (dostavba proluk apod.). Jak vyplývá z uvedených údajů, situace chráněné zástavby v dotčeném území se významným způsobem nezměnila. ***Do území nebyly umístěny žádné objekty, jejichž hygienická ochrana (hluk, ovzduší, resp. další faktory) by znemožňovala realizaci záměru. Naopak, situace zástavby je na územně-plánovací i realizační úrovni řešena tak, aby ke střetům s hygienickými požadavky nedocházelo.*** *V dotčeném území tak nedošlo z hlediska ochrany obyvatel a veřejného zdraví ke změnám, v jejichž důsledku by mohl mít záměr dosud neposouzené vlivy na životní prostředí. Z hlediska MŽP se nejedná o takové změny podmínek v dotčeném území, které by mohly generovat dosud neposouzené významné vlivy záměru na životní prostředí a veřejné zdraví."*

V případě promítnutí požadavku na nucený podíl rezidence i v této lokalitě bude tak zásadně porušena podmínka možného dalšího prodloužení platnosti EIA – budou změněny podmínky v území a bude nutné záměr při jakékoli větší změně nově posuzovat jako umístěný do rezidenční lokality (ochráněné v nejlepším případě na dnes známou hlukovou zátěž z DUR ŽUB) a lze se domnívat, při znalosti hlukových studií k DUR a EIA ŽUB, že záměr nebude možné v jiné, než dnes povolené kapacitě, povolit.

Upozorňujeme, že v současnosti platné územní rozhodnutí na ŽUB nezahrnuje například změnu křižovatky Opuštěná x Bulvár z mimoúrovňové s masivními protihlukovými stěnami na úrovňovou bez protihlukových stěn. Tato změna zcela jasně vyvolá větší zatížení hlukem na okolí křižovatky. Lze předpokládat, že takových změn bude do realizace ŽUB a SJKD mnoho, proto opětovně doporučujeme povolovat a schvalovat objekty s byty jen tam, kde je jasně prokázané, že k žádné negativní změně nemůže dojít.

ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY - PŘESTAVBA ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO STUDIE SOUBORU STAVEB

Při nutnosti změny současného územního rozhodnutí z jakéhokoli technického nebo jiného důvodu bude nutné obnovit/znovu doložit potřebné studie a dokumenty, po platnosti nového ÚP s podmínkou 30% rezidence v lokalitě, ale pro umístění ŽUB do rezidenční lokality s daleko přísnějšími limity pro hluk ze stavby i provozu, emise atd. toto není reálně dosažitelné.

Citace z Rozhodnutí
„Budou dodrženy podmínky uvedené v závazném stanovisku Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje č.j. KHSJM 46236/2012/BM/HOK ze dne 18.10.2012:
- V projektové dokumentaci pro stavební povolení bude zpracována precizovaná hluková studie z provozu předmětné stavby (doprava na dráze, doprava na pozemních komunikacích, staniční ozvučení, atd.) dokladující optimalizaci protihlukových opatření s co nejvyšší účinností na eliminaci hlukové zátěže a předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněné venkovní

prostory staveb a chráněné venkovní prostory, které jsou upraveny v nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále jen „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“). ***Hluková studie bude zpracována zejména s ohledem na aktualizaci vstupních dat, výhledový stav nejméně 10 let,*** *hlukovou zátěž již provedených a provozovaných staveb v rámci souboru staveb 01-05 železničního uzlu Brno, optimalizaci protihlukových opatření – realizace tlumícího obkladu kolejnic (kolejové příložky), zvýšení účinnosti protihlukových stěn (PHS 51, PHS 56, PHS 58, PHS 54.3, spojitý průběh PHS 57 a PHS 58 i PHS 53 a PHS 54).“*

Jak je patrné z textu výrokové části rozhodnutí o umístění stavby ŽUB je i pro následný povolovací proces potřeba doložit a ověřit, že stavba a provoz nebudou mít na okolí negativní dopad přes mezní hodnoty české legislativy, toto pro umístění stavby do lokality s nuceným podílem rezidence nebude reálné.

K výše popsaným bodům je nutné opět konstatovat, že KAM navrhované řešení, které nahrazuje mimoúrovňovou křižovatku Bulvár x Opuštěná s protihlukovými stěnami úrovňovou křižovatkou bez protihlukových opatření a umisťuje točku tramvají se složitým kolejištěm přímo k blokům, pro které požaduje podíl rezidenční funkce, hlukovou situaci oproti původně povolené variantě ještě výrazně zhorší.

Jakákoli snaha přimět investora k dalším nákladům a navýšením parametrů hlukového útlumu oken a fasád nad dnes známé hodnoty z UR ŽUB takzvaně „pro jistotu“, například slovním přehozením odpovědnosti v textové části územního plánu, je nelegitimní a právně nevymahatelná.

Navrhované obejití legislativy a naplnění přání 30% „rezidence“ vybudováním „ateliérů“ nemůžeme akceptovat. Ateliéry jsou nebytové prostory, tedy nemovitosti, kde si občané nemohou zřídit trvalé bydliště, neodpovídají normám a vyhláškám pro bydlení, ve výsledku jsou o 15-20% nákladově (daně, nemožnost využití hypotečních úvěrů na bydlení a další legislativa) dražší než "obyčejné“ standardní byty. Z dlouhodobého hlediska přinášejí navíc nenápadně nevratné zásadní problémy do území (odchod validních cílových skupin v okamžiku výstavby kvalitního bydlení v okolí, vytvoření enklávy provozně nákladných a klientsky méně vhodných ubytovacích prostor, skupovaní ateliérů spekulanty na pronájem a návrat fenoménu airbnb, ve finále může tento přístup jdoucí proti logice sociálního chování vést k vytvoření sociálně vyloučené lokality .....)

V Praze dne 25.6.2021	Podpis: [redacted] ..... Renata Fialová, jednatel

MMB/0341844/2021
Námitky

MMB/0341844/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje v kartě lokality Tr-2 původní text: „v plochách smíšených obytných zajistit min. 30 % ploch bydlení“ nahradit navrhovaným textem: „v plochách smíšených obytných zajistit min. 30 % ploch bydlení, avšak tento požadavek se netýká ploch s nadměrným zatížením hlukem a/nebo emisemi“.

Stanovená podmínka v Návrhu ÚPmB vychází z regulativu, který pro předmětnou lokalitu stanovuje územní studie „Jižní čtvrť“ (KAM, 2021), která taktéž stanovuje pro všechny plochy se smíšenou funkcí minimální podíl rezidence 30 % (součet všech hrubých podlažních ploch (HPP) určených pro bydlení, ubytování, přechodné bydlení, dále plochy tzv. „work and live“ popř. byty charakteru „home office“ apod. činí minimálně 30 % všech HPP). Potřeba regulativu vychází mimo jiné ze skutečnosti, že v bezprostředním sousedství návrhových ploch jsou umístěny, zahájeny nebo dokončovány rozsáhlé stavební záměry, které mají převážně monofunkční charakter, popř. polyfunkční, avšak bez obytných funkcí (např. SPILBERK OFFICEPARK, komplex TITANIUM, galerie Vaňkovka atd.). Všechny tyto objekty a areály slouží administrativě, obchodu a službám. S ohledem na převažující kompaktní (převážně blokový) charakter navržené zástavby je dle ÚS třeba využít všech stavebně technických a legislativních možností pro umístění rezidenčních ploch s pobytovými místnostmi. Regulativ s povinným podílem bydlení zajišťuje obytnost nové čtvrti. Dle ÚS je podíl rezidenční funkce v území klíčovým hlediskem pro úspěšnost celého projektu a z toho důvodu musí být tento regulativ respektován. Návrh ÚPmB se s tímto závěrem ztotožňuje.

Podatel odůvodňuje svůj požadavek současnou neutěšenou situací v předmětné lokalitě z pohledu dopravní zátěže a s tím spojené problematiky emisí, hluku atp. Dle Strategického hlukového mapování (SHM) 2017 pro Aglomeraci Brno je celé území předmětné rozvojové lokality velmi významně zatíženo hlukem (Ldvn = >60 dB) z husté dopravní infrastruktury (komunikace, železnice, tramvaj) v území. To znamená, že v případě, že by došlo k úpravě podmínky dle požadavku podatele, nemusel by být stanovený limit min. 30 % ploch bydlení dodržen vlastně nikde v ploše, a tím by se tato podmínka stala zcela zbytečnou.

V případě předmětné rozvojové lokality ovšem nelze argumentovat současnou situací (negativními vlivy dopravy v dnešní podobě), jelikož se počítá s tím, že daná lokalita zcela změní svůj charakter. V lokalitě zaniknou některé stávající železniční trati v souvislosti s přestavbou ŽUB a naopak zde bude vybudována nová dopravní infrastruktura napojující území na všechny druhy dopravy (tramvajová trať – Tr/31; sběrné komunikace Sty/4, HH/3, Sty-3; rychlostní komunikace HH/2). Nezanedbatelné hledisko je také to, že se zvýší procento vhodně umístěné zeleně v ploše a dojde také k realizaci veřejných prostranství s omezenou dopravou (vznikne velká plocha městské zeleně v prostoru současného železničního viaduktu, dojde k osázení zeleného pásu od řeky k centru, …). Vzhledem k výše uvedenému tak lze očekávat zásadní přerozdělení dopravního a hlukového zatížení území.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341845/2021
listy: 1 přílohy:
druh:

mmb1es7d2f705d Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1901

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl. .....

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovan[redacted]

katastrální území ...Kohoutovice..... parc. č. .....

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 34303, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost· její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 26.6.21	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341845/2021
Námitky

MMB/0341845/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341848/2021
listy: 1 přílohy:
druh

mmb1es7d2f7060 Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB:
Příl.:

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

1900

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 29 -06- 2021
17
Č.j. MMB:
Příl.:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na[redacted]u

katastrální území ...Kohoutovice..... parc. [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelen[redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 26.6.2021	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341848/2021
Námitky

MMB/0341848/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341853/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7065

DS

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

2021

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh 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 parcela č. [redacted] nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Soběšice

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - sever	
Katastrální území	Soběšice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Plocha bydlení vymezená ul. Zeiberlichova, Na Kovárně, Na klínku, Loučná	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐
~~☒~~ ~~ne~~

<u>Jako vlastníci výše uvedených nemovitosti uplatňujeme námitku k Návrhu ÚPmB:</u>
Nesouhlasíme s regulací zástavby „v druhé řadě" podle upraveného Návrhu ÚPmB (zveřejněno VI/2021). V textové části Výroku na str. 74 a 75 je regulace zástavby „v druhé řadě" formulována nedostatečně a nejasně s pouhým odkazem na zajištění „veřejně přístupného dopravního napojení". Tato formulace umožní spekulativní výklad a nekoordinovanou zástavbu hodnotných struktur stabilizovaného bydlení na celém území města Brna.
<u>Požadujeme text regulace zástavby „v druhé řadě" ve Výroku přeformulovat a doplnit</u> o podmínku "zajištění koridoru veřejného prostranství pro vstup do území" v souladu s požadavky platných právních norem.

<u>Odůvodnění námitky:</u>
V centru Soběšic je dochovaná původní struktura obytné zástavby, jako významný prvek identity původně příměstské obce.
Po schválení nového ÚPmB reálně hrozí devastace původní struktury zástavby novou výstavbou uvnitř stabilizovaných ploch bydlení výstavbou tzv. " v druhé řadě".
Konkrétně v ploše bydlení vymezené ulicemi Zeiberlichova, Na Kovárně, Na klínku může dojít k narušení původní struktury stabilizované zástavby při spekulativním výkladu vágní regulace zástavby uvnitř stabilizovaných městských struktur dle Výroku na str 75.

-Pozemní komunikace není možné ztotožňovat s veřejným prostranstvím. Veřejné prostranství vymezené podle §22 vyhlášky č.501/2006 Sb. zahrnuje nejen pozemní komunikaci, ale také další prostorové prvky (např. veřejnou zeleň), proto je ve vyhlášce stanovena šířka veřejného prostranství větší než je nejmenší požadovaná šířka pozemní komunikace – **v tomto vidíme základní nedostatečnost navržené regulace zástavby v „druhé řadě" dle Výroku upraveného Návrhu ÚPmB.**

-ustanovení §22 vyhl. 501/2006Sb. se použije při vymezování pozemků veřejných prostranství regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem, či jiným právním aktem nahrazujícím tyto úkony stavebního úřadu. Zdánlivě se tedy nevztahuje na vymezování ploch územním plánem. **Je však třeba v územním plánu navrhovat taková řešení, která nezakládají problémy v navazujících správních řízeních a postupech – viz. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5As 94/2015 – 79. Územní plán by tedy měl brát v potaz i požadavky části třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Jsme toho názoru, že regulace a ochrana hodnotných struktur stabilizovaných ploch rezidenční zástavby (nejen v centru Soběšic) by měla být promítnuta zcela jednoznačně také do formulací textové části Výroku nového ÚPmB.

V Brně dne 29.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341853/2021
Námitky

MMB/0341853/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel namítá, že hrozí narušení hodnotových struktur stabilizovaného území nedostatečnou regulací dopravního napojení, resp. veřejného prostranství před domy v tzv. druhé řadě. Cílem regulativu však není regulace šíře veřejného prostranství, avšak pouze zajištění, aby skupiny rodinných domů nebyly napojeny na veřejná prostranství prostřednictvím neveřejných komunikací, a tedy byla zajištěna standartní dostupnost. K zajištění zachování struktury slouží jiné prostorové regulativy upravující strukturu zástavby. Závěrem lze pouze dodat, že namítá-li podatel nebezpečí narušení struktury zástavby v důsledku přijetí nového ÚPmB, lze pouze konstatovat, že stávající ÚPmB stavbu domů v druhé řadě neřeší vůbec.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0341854/2021
listy:1 přílohy
druh

mmb1es7d2f7066 Doručeno: 29.06.2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 30 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

1897

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené na [redacted] u

katastrální území ...Kohoutovice..... parc. č [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3418/1, 3418/2, 3418/9, 3418/15, 3418/16, 3430/3, 3429/2, 3430/2, 3430/1, 3430/5, 3430/4, 3408/16, 3408/30, 3408/31, 3408/20, 3408/24, 3408/19, 3408/1, 3408/32, 3408/33, 3408/3, 3408/10, 3408/11
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Nesouhlasím s agregováním výše uvedených pozemků, které jsou většinově ve stávajícím územním plánu vedeny v kategorii Zeleň, do plochy zastavěného stabilizovaného území. Požaduji, aby výše uvedené pozemky byly agregovány k ploše zeleně na p.č. 3408/2, k.ú. Kohoutovice a nadále byly v územním plánu vedeny v kategorii Zeleň.

Zdůvodnění:

Jsem spolumajitelem [redacted] který stojí na hraně údolí. S velkou pravděpodobností je založen částečně na navážce, což je příčinou jeho posunu do údolí (projevuje se např. propady chodníku a častým trháním vodovodního potrubí u domů Voříškova 8, 10 a 12). Výše uvedené pozemky nejsou pozemky zastavěnými, vyskytují se ve svažitém terénu v okolí těchto panelových domů. Pro jejich agregaci do zastavěného stabilizovaného území z důvodu měřítka pořizovaného územního plánu není důvod. Na těchto pozemcích, cca z poloviny v soukromém vlastnictví, se vyskytují trávníky a stromy, které svažitý terén zpevňují, a jsou užívány

k rekreaci v okolí bydlících obyvatel. Navržená agregace této zeleně do zastavěného území umožní na těchto pozemcích výstavbu, která s velkou pravděpodobností negativně ovlivní moji nemovitost její destabilizací a sníží pohodu bydlení. Z tohoto důvodu požaduji, aby tyto pozemky zůstaly nadále v kategorii Zeleň. Domnívám se, že by měla být zohledněna i skutečnost, že nový územní plán v okolí mého domu nahrazuje rozsáhlé plochy zeleně plochami pro parkování a výstavbu sportovních zařízení (městská část připravuje výstavbu uzavřeného areálu fotbalového hřiště s umělým povrchem), čímž se výrazně zmenší volná plocha pro trávení volného času a rekreaci obyvatel. Přilehlá obora není vhodná k rekreaci pro všechny obyvatele z důvodu různých omezení (vstupy nejsou prostupné pro invalidní vozík, pohyb je omezen na chůzi po cestách, možnost venčení psů je velmi omezená, při zhoršených orientačních schopnostech lze do obory jít pouze s doprovodem, les neplní socializační funkci jako volné plochy zeleně v okolí domů). Vyznačená zeleň na p.č. 3408/2, dosud vedená v kategorii les, je zcela zalesněným velmi svažitým pozemkem bez jakékoli cestní sítě s velmi omezenými možnostmi využití pro rekreaci obyvatel z okolních domů, z tohoto důvodu by tato plocha měla být rozšířena o mnou navržené pozemky, které jsou využitelné pro rekreaci a pobyt obyvatel.

V …Brně. dne 26.6.2021	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0341854/2021
Námitky

MMB/0341854/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od prvního návrhu nového ÚP z roku 2020 se v této lokalitě (v upraveném návrhu z roku 2021) stran zeleně nic nezměnilo. Z důvodu kontinuity v územním plánování stanovil Zpracovatel jako vhodné začlenit dřívější plochy zeleně do plochy bydlení. Vymezení plochy bydlení vychází z Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

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

850

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0341855

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB
opakované veřejné projednání

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341855/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7067

Identifikační údaje podatele

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 plo[redacted]

katastrální území LÍŠEŇ parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

NESOUHLASÍM SE ZASTAVĚNÍM ZELENÉ PLOCHY. JE TO KLIDOVÁ ZÓNA PLNÁ ZELENĚ A VZROSTLÝCH STROMŮ. A HLAVNĚ BY TO BYL VELKÝ ZÁSAH DO SOUKROMÍ. V OKOLÍ JE SPOUSTA DĚTÍ KDE SI MOHOU BEZPEČNĚ A NERUŠENĚ HRÁT.

V BRNĚ dne 24.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0341855/2021
Námitky

MMB/0341855/2021

Námitka
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.